

Lavrans vei 16



Velkommen til

Lavrans vei 16



Salgsoppgaven produsert 27. juni 2025

Tveita

Nydelig og lys 3-roms med ettertraktet beliggenhet. Solrik innglasset balkong, bad fra 2021, kjøkken fra 2015 og peis!

Prisantydning	4 300 000,-
Fellesgjeld	375 000,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	4 676 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 663,-
BRA-i	68 kvm
Totalt BRA	82 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1964

Megler	Tonje Solheim Helseth
Telefon	413 45 194
E-post	t.helseth@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Lavrans vei 16! En nydelig og romslig 3-roms endeleilighet i et populært boområde på Tveita! Leiligheten holder en god standard med kjøkken fra 2015, bad fra 2021 og oppussede overflater. Her kan du flytte rett inn og bo godt! Leiligheten ligger også svært sentralt til med gangavstand til Tveita senter, t-bane/buss og flotte turmuligheter.

Høydepunkter:

- Innglasset balkong på ca. 11m²
- Sol fra ca. 15 til solnedgang midtsommers
- Høy 1.etasje - ingen innsyn og flott utsyn
- Gjennomgående planløsning og godt lysinnslipp
- Bad fra 2021
- Kjøkken fra 2015
- Peis
- Gode parkeringsmuligheter
- 3 eksterne boder

Området:

- 5 min gange til buss
- 10 min gange til Tveita senter og t-bane
- Flotte turmuligheter
- Gangavstand til skole og barnehage

Arealer og innhold

BRA-i:	68 kvm
BRA-e:	3 kvm
BRA-b:	11 kvm
Totalt BRA:	82 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 68 kvm.
BRA-b: 11 kvm.
Total BRA: 79 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 3 kvm.

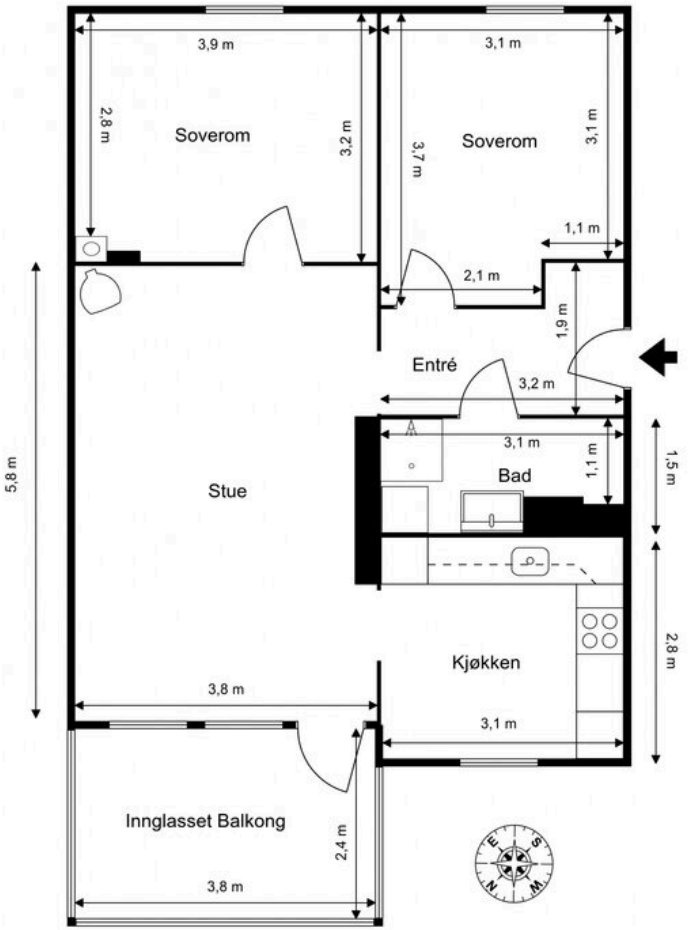
Leiligheten ligger fint til i 1.etasje og inneholder:

Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og innglasset balkong.

Det medfølger også 3 eksterne boder. En i samme etasje og 2 i kjelleren.

Lavrans vei 16

1. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.




CHANEL






















LE JARDIN











Informasjon

Lavrans vei 16

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0132/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Lavrans vei 16, 0670 OSLO
Gnr 140, bnr 41 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 17 i Smalvollskogen Borettslag, org.nr. 950427671

Selger
Robila Kausar

Kjøpesum og omkostninger
4 300 000,- (Prisantydning)
375 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 675 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 676 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 685 650,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1964

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 68 kvm
BRA-e: 3 kvm
BRA-b: 11 kvm
Totalt BRA: 82 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:

BRA-i: 68 kvm.
BRA-b: 11 kvm.
Total BRA: 79 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Innhold

Leiligheten ligger fint til i 1.etasje og inneholder:

Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og innglasset balkong.

Det medfølger også 3 eksterne boder. En i samme etasje og 2 i kjelleren.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer og dører, grunnet alder, skade på en innvendig karm på et soverom og det registreres harde tettelister.
- Etasjeskille og gulv på grunn, grunnet noe skjevheter i gulv.
- Ildsted, grunnet at glassplaten foran peisen ikke dekker tilstrekkelig.
- Kjøkken, overflater og innredning, grunnet noe bruksslitasje på benkeplate.
- Kjøkken, avtrekk, grunnet kullfilter.
- Bad, overflater, grunnet noe misfarging/svertesopp i silikonfuger, og det er fuktskade på nedre del av dørblad grunnet manglende overflatebehandling på nedre del av dørblad.
- Bad, ventilasjon, grunnet at det ikke er mekanisk avtrekk.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Elektrisk anlegg, grunnet at det ikke er undersøkt av fagperson/elektriker.
- Bad, fuktmåling, grunnet at det ikke er mulig å foreta hulltaking.

For øvrig se tilstandsrapporten som ligger vedlagt.

Parkering

Borettslaget har biloppstillingsplasser og garasjer til utleie, dette tildeles etter venteliste. Ellers gjeldende gateparkering.

Modernisering og påkostninger

- Gulv byttet i alle rom bortsett fra kjøkken, sparklet og malt vegger, nye gulvfliser.
- Ny glassplate under peis, tv vegg nytt.
- Varmekilde satt i stuegulv.
- Noe div el arbeid som nye stikk kontakter og lampe.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

- Ja. August 2021, Selvaag. Rehabilitering av bad i regi av borettslaget.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, det foreligger samsvarserklæring. Proff elektriker AS Juni 2025.

For øvrig informasjon se selgers egenerklæring som ligger vedlagt.

Bygningssakkyndig

Sebastian Sørlle v/ Fidens AS

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapporten:
- Grunnmur er oppført i støpt betong.
- Veggkonstruksjon er oppført i betong, og er forblendet med teglstein og er kledd med liggende panel.
- Taket er et pulttak og er tekket med papp.
- Etasjeskille er et betongdekke.
- Vinduer med 2-lags isolerglass.
- Entrédør er brann- og lydklassifisert B30 / 35dB.

Innbo og løsøre

Alle hvitevarer på kjøkken medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk gulvvarme på bad.
- Varmefolie i stuegulv.
- Peis.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 663,- pr. mnd.
Inkluderer: Tv og internett, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, kommunale avgifter, nedbetaling av lån, trappevask og vaktmestertjenester

Andre utgifter

Det påløper også kostnader for innboforsikring og eget strømforbruk.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 922 294,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 689 177,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har en kollektiv avtale med Telia for levering av TV/ bredbånd.

Borettslaget

Om borettslaget

Smalvollskogen Borettslag består av 376 andelsleiligheter og er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950427671.

- Informasjon fra styret -

Det er ikke planlagt noe større vedlikehold/arbeider som vil påvirke felleskostnader/fellesgjeld. Det kommer noen nye elbil ladere, men dette vil ikke ha innvirkning på felleskost.
Felleskostnadene økte med 4,5 % fra mai. Ikke planlagt flere økninger i år.

Det vil bli bygget en ny barnehage der den gamle er i dag (på baksiden av LV21 mellom rødblokkene og høyblokka). Vi har mottatt varsel og vært i møter med kommunen med våre innspill. Beboerne har også fått komme med sine innspill. Dette er fortsatt i planleggingsfasen, så det vil komme mer informasjon etterhvert. Barnehagen vil bli større, men skal ikke påvirke oss mtp solforhold ol.

Informasjon hentet fra årsberetningen 2024:

- Etter at baderomsprosjektet ble avsluttet i desember 2022, har styret jobbet med 2 store reklamasjonssaker i tillegg til oppfølgingen av reklamasjoner som blir meldt inn av beboerne. Som tidligere nevnt i informasjonsskriv har de to reklamasjonene borettslaget har mot Selvaag Prosjekt krevd betydelig med tid og ressurser ca. 700 timer. Det er avdekket feil på flere sisternekasser som vil medføre

at styret vil måtte følge rettingen av sisternekassene like tett som baderomsprosjektet ble fulgt opp. I store deler av 2023 ble det avholdt flere møter med borettslaget og Selvaag Prosjekt for å finne en løsning på feilen/mangelen. I denne perioden var Selvaag Prosjekt og Viking Entreprenør lite medgjørlig og løsningene de ønsket var lite og dårlig dokumentert. Styret har derfor jobbet mye med å påvise hva som mangler av dokumentasjon, samt ettergått prosjekteringsmaterialet. Dette arbeidet pågår fremdeles. Det er varslet til Selvaag Prosjekt at vi vil kreve pengene tilbakebetalt av de for tiden styret bruker på å ettergå dokumentasjon, oppfølging av reklamasjonene, undersøkelsene som er blitt gjort og andre utlegg vi måtte ha i forbindelse med mangelen. VIKTIG OPPDATERING: Styreleder opplyser at de inngikk rettsforlik med Selvaag Prosjekt og rettearbeidene skal starte 1. september. Mer info kommer på beboermøter og infoskriv i august.

Det ble under årsmøte 2024 vedtatt at godtgjørelse for oppfølging av reklamasjonsakene mot Selvaag Prosjekt settes til 300 000,-.

Følgende ble vedtatt under årsmøte 2024:

10. Stuevinduer og dør byttes:
Styret støtter ikke forslaget.
Årsaken til det er at borettslaget ikke har økonomi til dette i dag og det vil kreve nytt låneopptak, som igjen vil kreve økning i felleskostnader.
Styret er enig i at dette må gjøres noe med på sikt. Skift av stuevinduer og balkondør legges derfor inn i vedlikeholdsplanen.

11. Forslag til forbedring av ladeinfrastruktur:
Gjennomføre en evaluering av den eksisterende ladestruktur, inkludert inspeksjon av ladestolper og tilhørende infrastruktur, for å sikre at de leverer den oppgitte ladeeffekten på 7 kW.
Implementere et transparent og rettferdig prissystem som tar hensyn til faktorer som ladeeffekt, tid på døgnet og energinettbelastning. Etablere et system for løpende overvåkning og kommunikasjon av ladeeffekt og priser til beboerne, for å muliggjøre mer effektiv planlegging av ladeprosesser. Utforske muligheten for å oppgradere eksisterende ladestruktur eller investere i ny teknologi for å sikre pålitelig og effektiv lading for alle beboere. Vurdere alternativ leverandør dersom den nåværende leverandøren (Lade i Norge) ikke klarer å oppfylle de nødvendige standardene og forbedringsbehovene.

Større vedlikehold og rehabilitering:
2010-12: Rehabilitering av fasader.
2013: Lekeplasser, beplantning, nye pipehatter, nye gjerder mot Gunnulvs vei.
2014: Maling av trappeoppganger og ny LED-belysning. Nye søppelstativ på uteområdet. Nytt gjerde nederst i Lavrans vei.
2015: Maling trappeoppganger. Utskifting av pipehatter. Byttet resterende porttelefoner.
2016: Etterfylling av pukk rundt blokker og under balkonger. Maling av lekeapparater.
2017: Utskifting av balkongfronter.
2018: Avfallsbrønner, vedlikehold av garasjene, vedlikehold/skiftet skiferheller i inngangspartier, samt etablert 8 ladeplasser til el-bil.
2019: Vedlikehold av bunn- og uttrekksledninger. Forprosjekt rør- og baderom. Oppgradering av uteområde med beplantning og 2 grillplasser. Fiber.
2020: Oppstart av rør- og baderomsrehabilitering fase 1. Plantekasser, anlagt blomsterenger og bygget blomsterbed utenfor Lavrans vei 6 - 8.
2021: Rør- og baderomsrehabilitering fase 1. Påbegynt baderomsprosjektet fase 2.
2022: Ferdigstilt baderomsprosjektet fase 2. Oppgradering lekeplass.
2023: Oppfølging reklamasjoner og FDV-dokumentasjon bad. Brannsikringsutstyr.

* Se vedlagt årsberetning for fullstendig liste over vedlikehold.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett.
Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 375 000,-pr. 01.05.2025

Lånenummer: 2HANDE-94927020852
Type lån: A
Restsaldo: 61.193.504,-
Restløpetid: 18 år
Terminer per år: 12
Type rente: Flytende
Rentesats: 5,30%

Lånenummer: 2HAND2-94927027512
Type lån: A
Restsaldo: 1.018.966,-
Restløpetid: 2 år 3 md
Terminer per år: 12
Type rente: Flytende
Rentesats: 5,30%

Lånenummer: 2HAND4-94927045499
Type lån: A
Restsaldo: 88.640.054,-
Restløpetid: 27 år 2 md.
Terminer per år: 12
Type rente: Flytende
Rentesats: 5,30%

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Borettslaget hadde et positivt årsresultat i 2023 på kr. 1.065.485,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Det er ikke tillatt med dyrehold uten godkjenning fra styret. Skjema for egenerklæring skal sendes til styret. Det er ikke tillatt med oppdrett av dyr eller flere enn 2 større dyr (hund/katt) per husstand.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring Nuf
Polisenr. 3534964

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 65 359 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Det skiltes med visningsbukker fra Nordvik ved annonserte visninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Lavrans vei 16. Leiligheten ligger i et veletablert borettslag sentralt på Tveita.

Det er få minutters gange til Tveita senter med et godt utvalg av dagligvare- og klesforretninger, samt serveringssteder, post, bank, lege, tannlege, apotek, vinmonopol med mer (omkring 70 forretninger på senteret). I tillegg gangavstand til Alnabru senter med diverse spesialforretninger. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til bl.a. Coop Obs, IKEA Furuset, Alna Senter og Bryn Senter.

Boligen ligger i et rolig og barnevennlig område med barnehager og skole i umiddelbar nærhet. Kort spaser tur unna boligen finner man også Tveten gård, hvor de har hester og det holdes mange aktiviteter og arrangementer samt cafe på søndager. Tveten gård er det best bevarte gårdstunet innenfor Oslos grenser. Deler av gårdens hovedhus er trolig fra så tidlig som 1400-tallet.

Eiendommen byr på god tilgang til flotte grøntområder, kort vei til diverse servicetilbud, Østmarka og offentlig kommunikasjon.

Området gir gode muligheter for offentlig kommunikasjon via buss og T-bane. T-banens linje 2 til Oslo sentrum fra Tveita t-banestasjon. Det er også kort vei til Hellerud Tbane med linje 2 og 3. Med buss har man valget mellom buss nr. 79, nr. 76 og nr. 58. Fra Tvetenveien går også buss nr. FB6 og UE1 til Oslo lufthavn, samt natt- og morgen buss nr. 2N mellom Østerås T og Lørenskog sentrum.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Det foreligger ferdigattest for nybygg - boligblokk datert 23.02.1970.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bebyggelse og anlegg, eksisterende. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges

tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt

salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Det er avtalt at selger skal betale en provisjonsats på 0,85% av salgssum. Videre skal selger betale kr. 7 990,- for oppgjør, kr. 12 500 for grunnpakke, kr. 9 900,- for tilrettelegging og kr. 3 500,- per visning. I tillegg skal selger betale kr. 22 900,- for Nordvik Grunnpakke.

Utlegg:
Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette er per dags dato stipulert til kroner 22 620,-.

Dersom handel ikke kommer i stand må selger betale påløpte kostnader, herunder utlegg, foto og takst.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 27. juni 2025

Ansvarlig megler

Rakel Schei, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41780944

Megler

Tonje Solheim Helseth, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 41345194

Meglerforetaket

Nordvik Østensjø
Olaf Helsets vei 2
0694 OSLO
Juridisk navn: Østensjø Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 307 803

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Lavrans vei 16

Lavrans vei 16
0670 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1964
BRA: 82 m^2
BRA-i: 68 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	7	7	0	2

Supertakst
GNR: 140 BNR: 41 ANR: 17

Sebastian Sørlle
Fidens / Komplett Taksering

Sebastian@fidens.no
97760060

Lavrans vei 16
0670 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningspliikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/33040

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Med tanke på oppnådd alder på enkelte vindu er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Det forventes høyere varmetap fra eldre vinduer og dører sammenlignet med vinduer og dører fra nyere dato.
De elde vinduer og balkongdør i stue er beskyttet av innglasset balkong og vil ikke ha stor ytre påkjenning.
Det registreres skade på innvendig karm på ett soverom.
Låsemekanisme på noen vinduer er løse og har behov for etterskjruing/justering.

Anbefalte tiltak

Justeringer/smøring anbefales..
Utbedring av registrerte avvik anbefales.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 19mm over en lengde på 580cm(hele rommet) og 12mm over 2m.
Soverom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 14mm over en lengde på 424cm(hele rommet) og 12mm over 2m.

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boligblokker, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette og eventuelt avstive gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

TG-2 settes fordi glassplaten foran peisen ikke dekker tilstrekkelig. Minstekravet er 30cm ut fra åpning.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere en glassplate på minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

IKEA-kjøkkeninnredning fra 2015 med glatte plastlaminerte fronter med imitasjon av finér og hvit glatte fronter med høyglans på overskap. 36mm tykk og finérlaminert benkeplate av spon med nedfelt vaskekum i børstet sål og ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra Grohe. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og benkebereder og opplegg for kjøl/fryseskap. Det er integrert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med induksjon. Detv er etablert lekkasjestopper, men det mangler komfyrvakt.

Det registreres noe bruksslitasje på benkeplate.
Innredningen vurderes ellers å være i funksjonell god stand og ingen andre symptomer på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen fungerer til dagens bruk, men utbedring/overflatebehandling av benkeplate er påregnelig.

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.
Det er fuktskade på nedre del av dørblad grunnet manglende overflatebehandling på nedre del av dørblad.
Dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.
Det registreres noe misfarging/svertesopp i silikonfuger.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste forhold anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater.

Dør og karmlister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.
Misfarget fugemasse bør utbedres.

Oppsummering av ventilasjon

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra toalettrom (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør avklares med borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Sikringsskap er etablert i felles trapperom.
Det er fremlagt samsvarserklæring for: utvidet stikk, lys, brytere og varmefolie.
Elektrisk anlegg er oppgradert i leiligheten, men det er ikke fremlagt samsvarerklæring for hele eletriske anlegget.
Det er hull i sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

Anbefalte tiltak

Pga registrert avvik og manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon på deler av anlegget, anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Våtrom: Bad

Oppsummering av fukt

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
Vegger er av mur.

Det er foretatt lekkasjesøk og fuktsøk på overflater i våtsone på våtrommet, og fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
24.6.2025

Rapportdato
26.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Robila Kausar**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Sebastian Sørlle**
Firma: **Fidens / Komplett Taksering**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Telefon: **97760060**
Epost: **Sebastian@fidens.no**

Om bygningssakkyndig:

Sebastian Sørlle har utdannelse som takstmann/ bygningssakkyndig gjennom Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF), etter 17 år som aktiv tømrer med svennebrev, og har flere år med erfaring av tilstandsrapporter og reklamasjonsrapporter på boliger og leiligheter.

Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS3. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner om ikke dette nevnes.

Informasjon om boligen

Adresse: **Lavrans vei 16, 0670 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **140** Bruksnr: **41** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: **17** Leilighetsnr: **H0102**

Byggeår: **1964** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte: Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong, og er forblendet med teglstein og er kledd med liggende panel. Taket er et pulttak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass. Entrédør er brann- og lydklassifisert B30 / 35dB.

eiligheten er oppført over ett plan, i høy 1.etasje i en boligblokk over 4 etasjer + kjeller. Boligblokken er utstyrt med callinganlegg. Leiligheten inneholder entré, 2 soverom, bad, kjøkken og stue med balkongdør ut til nordvest-vendt innglasset balkong på ca. 9kvm. Høyeste takhøyde måles på soverom til ca. 2,5m, mens laveste takhøyde måles på bad til ca. 2,23m. Leiligheten har naturlig ventilasjon og varmes opp av elektrisk gulvvarme og peis. Leiligheten har de senere årene vært gjennom oppgraderinger og overflateoppussinger av enkelte rom og bygningsdeler. Leiligheten fremstår moderne og tidsriktig. Bærende konstruksjoner er fra opprinnelig byggeår, og det vil være avvik på eldre boligblokker opp mot dagens byggteknisk forskrift og NS 3600. Leiligheten fungerer likevel godt til dagens bruk, men utbedringer/utskiftinger bør påregnes på enkelte deler. For mer informasjon se rapportsammendraget.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2021	Oppgradering av bad.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	79	68	0	11	0
Kjeller	3	0	3	0	0
Totalt m²	**82**	**68**	**3**	**11**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	79	68	11	Entré, bad, soverom x2, stue, kjøkken.	Innglasset balkong.
Totalt m²	**79**	**68**	**11**		

Kommentar til arealberegning

Bod som ligger utenfor boenheten, er opplyst av eier at tilhører boenheten og oppmålt og inkludert i BRA-e. Bod utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.

Etter NS 3940 skal innvendige vegger mot innvendige rom medregnes i BRA-b (innglasset balkong) Dette fører til at arealet innglasset balkong fremstår større i Arealbeskrivelse enn i avsnitt om innglasset balkong der bare gulvarealet skal medregnes.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en nordvest-vendt innglasset balkong i betong på ca. kvm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen ble oppført i 1996, og innglasset i 1998. Fasader på innglasset balkong ble byttet i 2017.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Et registreres noe algevekst, men ingen avvik med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer og balkongdør med trekarm, treramme og 2-lags glass. Entrédør med brann- og lydklasse B30/35dB. Innvendige dører er hvite og 3-speils profilerte.
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja
Vinduer på soverommene og kjøkken ble byttet i 2010. Vinduer på stue ble byttet i 1988 og i 1996. Balkongdør ble byttet i 1992.
Er det påvist punkterte eller sprukne glass? Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

Med tanke på oppnådd alder på enkelte vindu er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Det forventes høyere varmetap fra eldre vinduer og dører sammenlignet med vinduer og dører fra nyere dato.
De elde vinduer og balkongdør i stue er beskyttet av innglasset balkong og vil ikke ha stor ytre påkjenning.
Det registreres skade på innvendig karm på ett soverom.
Låsemekanisme på noen vinduer er løse og har behov for etterskjruing/justering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justeringer/smøring anbefales..
Utbedring av registrerte avvik anbefales.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke

Etasjeskille i betong.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 19mm over en lengde på 580cm(hele rommet) og 12mm over 2m.
Soverom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 14mm over en lengde på 424cm(hele rommet) og 12mm over 2m.

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boligblokker, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette og eventuelt avstive gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-2

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

TG-2 settes fordi glassplaten foran peisen ikke dekker tilstrekkelig. Minstekravet er 30cm ut fra åpning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere en glassplate på minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

IKEA-kjøkkeninnredning fra 2015 med glatte plastlaminerte fronter med imitasjon av finér og hvit glatte fronter med høyglans på overskap. 36mm tykk og finérlaminert benkeplate av spon med nedfelt vaskekum i børstet sål og ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra Grohe. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og benkebereder og opplegg for kjøl/fryseskap. Det er integrert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med induksjon. Detv er etablert lekkasjestopper, men det mangler komfyrvakt.

Det registreres noe bruksslitasje på benkeplate.
Innredningen vurderes ellers å være i funksjonell god stand og ingen andre symptomer på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen fungerer til dagens bruk, men utbedring/overflatebehandling av benkeplate er påregnelig.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Avtrekk med kulftiltervifte fungerer ved enkel test.

Oppsummering av avtrekk	TG-2

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Godkjente byggetegninger er etterspurt, men ikke fremlagt.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Plastrør innvendig i leiligheten. Støpejernsrør mellom konstruksjonene.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Avløpsrør fungerer tilfredsstilende.	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Vannrør fungerer tilfredsstillende. Fordelerskap er plassert på bad med stoppekran som fungerer som tiltenkt ved kontroll.	

6.9 Elektrisk



sikringsskap plassert i felles trappegang.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, brannttilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk — **TG-IU**

Sikringsskap er etablert i felles trapperom.
Det er fremlagt samsvarserklæring for: utvidet stikk, lys, brytere og varmefolie.
Elektrisk anlegg er oppgradert i leiligheten, men det er ikke fremlagt samsvarerklæring for hele eletriske anlegget.
Det er hull i sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga registrert avvik og manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon på deler av anlegget, anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med understøttelse	
Årstall	
2008	
Størrelse	
120 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder — **TG-1**

Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk, men har sikker avrenning til avløp, lekkasjestopper og fungerer som tiltenkt.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og spalteventiler i vindu.

Oppsummering av ventilasjon — **TG-1**

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og spalteventiler i vindu.

Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår.
Merknad: Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventiler i yttervegg og spalteventiler i vinduer. Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vegger eller vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

6.12 Våtrom: Bad



Hovedsluk på bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Grå 10x10cm fliser på gulv og hvite 20x40cm fliser på vegger. Malt betong i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble oppgradert i 2021.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)



Sluk i dusjsone.

Oppsummering av overflater	TG-2

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Det er fuktskade på nedre del av dørblad grunnet manglende overflatebehandling på nedre del av dørblad.
Dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.
Det registreres noe misfarging/svertesopp i silikonfuger.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste forhold anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater.

Dør og karmlister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.
Misfarget fugemasse bør utbedres.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Tettesjikt fremstår uten avvik ved visuell kontroll.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Badet er utstyr med gulvvarme, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, veggmontert wc og dusjhjørne med glassdører og ettgreps dusjbatteri fra Oras. 60cm servantskap med hvite glatte fronter har hvit keramisk servant med ettgreps blandebatteri i rustfritt stål.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Sanitært utstyr fungerer som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Rommet har naturlig avtrekk og tilluft ved dør.

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra toalettrom (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør avklares med borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Vegger er av mur.

Det er foretatt lekkasjesøk og fuktsøk på overflater i våtsone på våtrommet, og fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Badet er bygd etter TEK 17 og det foreligger ferdigattest hos plan og byggetaten. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kausar, Robila	9578-5999-4-2252179	2025-06-24 00:26:21

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
23. jun. 2025

Oppdragsnummer
18-0132/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lavrans vei 16, 0670 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Robila Kausar

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. august 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: August 2021 , selvaag. Rehabilitering av bad i regi av borettslaget

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Proff elektriker AS Juni 2025

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 18-0132/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Kausar, Robila	**2025-06-24**

Identifikasjon

bankID Kausar, Robila

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Lavrans vei 16

Nabolaget Tveita/Smalvollskogen - vurdert av 122 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Tveita skole (1-7 kl.)	194 elever, 10 klasser	11 min 0.9 km
Trosterud skole (1-7 kl.)	408 elever, 22 klasser	19 min 1.5 km
Bryn skole (1-7 kl.)	363 elever, 17 klasser	21 min 1.8 km
Godlia skole (1-7 kl.)	473 elever, 20 klasser	24 min 1.9 km
Haugerud skole (8-10 kl.)	401 elever, 38 klasser	19 min 1.5 km
Hellerud videregående skole	600 elever	10 min 0.8 km
Ulsrud videregående skole	624 elever	7 min 4.6 km

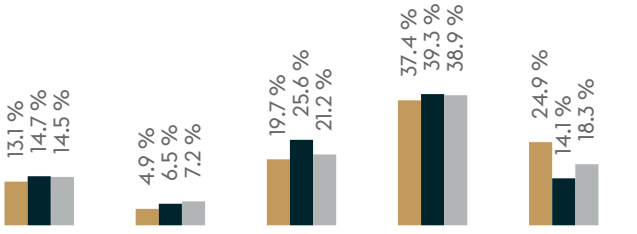
Offentlig transport

Nåkkves vei	Linje 58	6 min 0.4 km
Tveita	Linje 2	11 min 0.9 km
Alna stasjon	Linje L1	7 min 3.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	15 min 11.3 km
Oslo Gardermoen		32 min

Barnehager

Lohøgda barnehage (1-5 år)	42 barn	4 min 0.3 km
Smalvollskogen barnehage (1-5 ...	47 barn	5 min 0.4 km
Vassenga Fus barnehage (0-5 år...	77 barn	8 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tveita/Smalvollskogen	2 838	1 588
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Bra 63/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Lønnealleen ballplass	5 min
Lohøgda friområde balløkke	7 min
SATS Hellerud	12 min
Mudo Tveita	13 min

«Et fredelig nabolag hvor alle hilser på alle.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

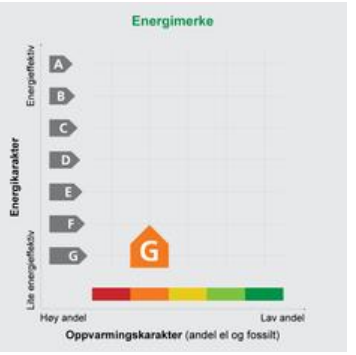


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Lavrans vei 16
Postnr	0670
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/ 1018
Gnr.	140
Bnr.	41
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0102
Merkenr.	A2021-1284857
Dato	28.06.2021



Innmeldt av	Ann-Kristin Vik

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Opplysninger fra

Borettslaget

Vedtekter

for Smalvollskogen borettslag org nr 950 427 671
vedtatt på ordinær generalforsamling den 19.04.2006
med endringer 06.05.2008, 15.05.2013, 06.10.2020 og 29.04.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Smalvollskogen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjon

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt. 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som leilighetens inngangsdør, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring / inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett,

varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to / høyst fire andre styremedlemmer, med inntil fire varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved

valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER for SMALVOLLSKOGEN BORETTSLAG

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 19.11.1969, 5.9.1973 og 29.9.1977. med endringer på generalforsamling 9.5.1984, 17.4.2002, 19.4.2006, 15.5.2013, 20.4.2015, 19.4.2017, 29.5.2019 og 6.10.2020.

Smalvollskogen borettslag er andelseiernes (beboernes) eiendom. Beboerne i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at eiendommen (dvs. bygninger, uteområder og øvrig utvendig anlegg) er i førsteklasses stand.

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt, også av andre som gis adgang til leiligheten. Husordensreglene inneholder ikke bare plikter, men skal sikre leieboerne orden, ro og hygge i hjemmene. Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

Husordensreglene er vedtatt av generalforsamlingen og gjelder som en del av husleiekontrakten, det vil si at brudd på disse er et brudd på den inngåtte leiekontrakten. Det samme gjelder for vedtektene. Rundskriv og oppslag på tavlene meddelt av styret gjelder på samme måte som husordensreglene. Det vises for øvrig til vedtektene som inneholder bestemmelser om andelseiers plikter og ansvar.

Driftskontoret har styrets fullmakt til å påse at husordensreglene blir fulgt.

Henvendelser til styret vedrørende husordenen skal skje skriftlig.

ALLMINNELIGE ORDENSREGLER

Navneskilt for dørtelefon og på postkassen skal bestilles via driftskontorer. Det er ikke tillatt å lage egne skilt eller bruke klistrelapper.

Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy og sengeklær.

Utlufting gjennom entredør til oppgangen er ikke tillatt.

Parabolantenner e.l. kan bare settes opp etter godkjenning av styret.

Matlaging på balkongene er tillatt, såfremt dette gjøres på en måte som ikke er til sjenanse for naboene. Av hensyn til brannsikkerheten er det ikke tillat med bruk av ved- eller kullgrill på balkongene.

Det er ikke tillatt å montere avtrekk fra kjøkken eller bad direkte til ventilasjonskanalen eller ut gjennom veggen.

Det er beboerens plikt umiddelbart å gjøre tiltak for å unngå og redusere skader som måtte oppstå.

Plener skal brukes med forsiktighet. Sykling og kjøring på plener er ikke tillatt.

Fellesområdet skal holdes ryddig og fritt for avfall.

Det er båndtvang på borettslagets eiendom hele året.

KJØRING OG PARKERING

Biler og andre kjøretøy skal ikke parkeres på borettslagets område, utenom de anlagte oppstillingsplasser. Det er forbudt for beboerne å parkere på gjesteparkeringen. Unødig kjøring på stikkveier er ikke tillatt.

Ved overtakelse av leilighet medfølger ikke garasje eller parkeringsplass. Tildeling av parkerings/garasjeplass skjer etter venteliste. Søknad sendes til driftskontoret. Det er kun mulig å ha én parkerings/garasjeplass per andelseier. Det er et krav at andelseier har bil for å få og beholde fast parkerings-/garasjeplass. Om du får tildelt en parkeringsplass ute er det fortsatt mulig å stå på venteliste for garasjeplass. Når garasjeplass tildeles blir parkeringsplass ute automatisk sagt opp. For å få/beholde fast biloppstillingsplass, er det et krav at en beboer i husstanden har bil/motorsykkel og at parkerings-/garasjeplassen brukes til å parkere bil/motorsykkel.

Parkering/garasjeplass kan ikke framleies eller disponeres av andre enn beboere i husstanden.

El-bil ladning - se eget skriv om el-bil ladning på borettslagets hjemmeside.

Link: http://www.smalvollskogen-borettslag.no/ → «Ladepunkter for el- og hybridbil».

REGLER OM RO I LEIELIGHETEN OG UTEOMRÅDER

Det skal være ro i leiligheten og i uteområde i tiden:

- Mandag – fredag mellom kl 22:00 - kl 06:00
- Lørdag etter kl 23:00
- Søn- og helligdager hele dagen

Høylytt tale, sang og musikk må dempes.

Arbeidstøy, boring og banking er ikke tillatt i tiden:

- Mandag-fredag 20.00-07.00
- Lørdag etter kl. 18.00
- Søn- og helligdager hele dagen

Fester eller sammenkomster som vil gå utover kl. 24.00 må kunne tillates et par ganger i året. Nabovarsel gis ved brev eller oppslag i oppgang med minimum 5 dagers varsel. Fjern oppslaget etter bruk.

AVFALL

Vanlig husholdningsavfall må sorteres, pakkes inn og kastes i avfallsbrønnene.

Ved innsamling av stort avfall skal avfallet kun settes ut samme dag og beboer skal selv kaste avfallet på bilen. Det er forbudt å kaste spesialavfall som elektriske artikler, bilbatterier, malingsspannbildekk o.l. samt bygningsavfall etter rehabilitering av egen leilighet. Slikt avfall må beboer selv sørge for å fjerne på en forsvarlig måte.

RENHOLD

Trappevask og hovedrengjøring blir utført av rengjøringsbyrå.

Beboerne skal holde det rent og ryddig i oppgangen. Ved søl/søppel (så som knust glass, vann, kjemikalier e.l.) i oppgangen skal dette fjernes/rengjøres av beboer umiddelbart.

VASKERI

Regler for bruk av vaskeriene må følges. Maskiner tømmes, vaskerom og tørkerom skal rengjøres og luftes etter bruk. Forlat alltid vaskeriet slik du ønsker å finne det selv. Se oppslag i vaskeriet.

Vaskeriene er stengt søndager og helligdager, samt 1. og 17. mai

Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn borettslagets beboere.

VANN OG AVLØPSRØR

Andelseier er ansvarlig for å holde sluk og avløp åpent. Ved tilstopping må kraner stenges umiddelbart og hjelp tilkalles.

Ikke kast uvedkommende ting i toalettet.

Andelseier er ansvarlig for å sjekke at stoppekranen i leiligheten fungerer. Ta kontakt med driftskontoret hvis den ikke fungerer tilfredsstillende

Ved vannlekkasje må stoppekranen stenges umiddelbart. Kontakt driftskontoret/rørlegger snarest.

Det anbefales at stoppekranen stenges ved lengre fravær fra leiligheten.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom andelseier har opptrådt uaktsomt.

KJELLER OG OPPGANGER

Det er ikke tillatt å sette fra seg gjenstander i opp- eller kjellerganger. Barnevogner, ski, kjelker, sykler o.l. skal plasseres i kjellerens felles-/sykkelrom. Det er ikke tillatt å oppbevare annet i kjellerens fellesarealer.

Oppbevaring av gassbeholder i kjeller er strengt forbudt.

Oppgangen er rømningsvei og skal alltid holdes fri for gjenstander. Det er ikke tillatt å sette fra sko, søppelposer, møbler og annet i oppgangen.

Det må ikke brukes bart lys i oppganger eller kjeller.

Små barn bør aldri være alene i kjelleren. Oppgang og kjeller skal ikke brukes til leke- eller oppholdsrom og unødig støy skal unngås.

Dører til oppgang, kjeller og boder skal alltid være låst. Taklukene skal være lukket

Oppganger må ikke luftes slik at det medfører ulemper og unormale temperaturforhold i huset.

FORSIKRING

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig. Dette innebærer at beboer selv kan kontakte håndverkere (f.eks. rørlegger) før forsikringsselskap/takstmann har blitt kontaktet.

BRANNSLUKKINGSAPPARAT OG RØYKVARSLER

Brannslukningsapparat (pulver) blir sjekket/delt ut av driftskontoret hvert 5. år. Pulverapparatet er borettslagets eiendom og må erstattes av andelseier hvis dette blir fjernet fra leiligheten. Apparatet skal plasseres lett tilgjengelig i leiligheten. Beboer har følgende ansvar for vedlikehold og kontroll av pulverapparatet:

- Årlig - Snu apparatet opp ned et par ganger
- Kvartalsvis -Sjekke at manometernålen står på grønt og at sikringssplinten er på plass.
- Se til at apparatet blir etterfylt etter bruk, evt. skiftet.

Det er montert 1 stk. optisk røykvarsler i hver leilighet.

Røykvarsleren skal støvsuges årlig.

Dersom det er feil ved brannapparat/røykvarsler, må du umiddelbart melde fra til driftskontoret.

SKADEDYR

Den enkelte beboer har ansvar for å holde boligen fri for skadedyr. Dette kan begrenses ved godt renhold av boligen.

Det er ikke tillatt å mate dyr eller til fugler på borettslagets eiendom. Mat som blir liggende på marken vil tiltrekke seg rotter, mus og andre uønskede dyr.

FRAMLEIE (bruksoverlating)

Framleie er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra styret. Andelseieren plikter å sette leietakeren inn i husordensreglene.

DYREHOLD

Det er ikke tillatt med dyrehold uten godkjenning fra styret. Skjema for egenerklæring skal sendes til styret. Det er ikke tillatt med oppdrett av dyr eller flere enn 2 større dyr (hund/katt) per husstand.

Vedlegg: Egenerklæring for dyrehold

EGENERKLÆRING VED DYREHOLD

Jeg har (type på dyr) og forplikter meg herved til å overholde følgende regler:

Mitt dyr skal føres i bånd/holdes i bur innenfor borettslagets område. Jeg er kjent med gjeldende lover og vedtekter angående dyrehold og evt. straffebestemmelser overtredelse kan medføre.

Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, f.eks. skraper på dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg mv. Jeg forplikter meg straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener ol.

Dersom det kommer berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter jeg meg til å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Denne erklæringen betraktes som en del av leiekontrakten, og brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig mislighold av leiekontrakten. For øvrig erklærer jeg meg villig til å godta de endringer bestemmelsene om dyrehold som andelseierne i generalforsamlingen til enhver tid finner det nødvendig å foreta.

Dato:

Navn : _____

Adresse : _____

Leilighetsnummer : _____

Signatur : _____

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 313
Smalvollskogen Borettslag

Velkommen til årsmøte i Smalvollskogen Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
8. april 2024 kl. 18:30, Haugerud kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av styrehonorar
7. Fastsettelse av honorar for oppfølging av reklamasjonsakene mot Selvaag Prosjekt
8. Fastsettelse av honorar til trivselskomiteen
9. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen
10. Stuevinduer og dør byttes
11. Forslag til forbedring av ladeinfrastruktur
12. Valg av styre- og varamedlem
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
14. Valg av valgkomite
15. Valg av trivselskomité

Med vennlig hilsen,
Styret i Smalvollskogen Borettslag

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Erik Braathen fra forretningsfører OBOS velges som møteleder.

Forslag til vedtak
Erik Braathen er valgt.

Sak 2
Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3
Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling
Erik Braathen fra forretningsfører OBOS velges som protokollfører. Protokollvitner velges av generalforsamlingen.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Erik Braathen foreslått. Protokollvitner velges av generalforsamlingen.

Sak 4
Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Innkallingen skal skje skriftlig maks 20 dager før og senest 8 dager før generalforsamlingen.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5
Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2023

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital i balansen slik at udekket tap/negativ egenkapital reduseres.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. Årsrapport 2023.pdf

Sak 6
Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 475 000 kroner.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 475 000

Sak 7

Fastsettelse av honorar for oppfølging av reklamasjonsakene mot Selvaag Prosjekt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etter at baderomsprosjektet ble avsluttet i desember 2022, har styret jobbet med 2 store reklamasjonssaker i tillegg til oppfølgingen av reklamasjoner som blir meldt inn av beboerne.
Som tidligere nevnt i informasjonsskriv har de to reklamasjonene borettslaget har mot Selvaag Prosjekt krevd betydelig med tid og ressurser ca. 700 timer.
Det er avdekket feil på flere sisternekasser som vil medføre at styret vil måtte følge rettingen av sisternekassene like tett som baderomsprosjektet ble fulgt opp.
I store deler av 2023 ble det avholdt flere møter med borettslaget og Selvaag Prosjekt for å finne en løsning på feilen/mangelen. I denne perioden var Selvaag Prosjekt og Viking Entreprenør lite medgjørlig og løsningene de ønsket var lite og dårlig dokumentert. Styret har derfor jobbet mye med å påvise hva som mangler av dokumentasjon, samt ettergått prosjekteringsmaterialet.
Dette arbeidet pågår fremdeles.
Det er varslet til Selvaag Prosjekt at vi vil kreve pengene tilbakebetalt av de for tiden styret bruker på å ettergå dokumentasjon, oppfølging av reklamasjonene, undersøkelsene som er blitt gjort og andre utlegg vi måtte ha i forbindelse med mangelen.
Det foreslås derfor å videreføre honoraret som tidligere het "byggherre-gruppe honorar".
Godtgjørelse for oppfølging av reklamasjonsakene mot Selvaag Prosjekt kr 300 000.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse for oppfølging av reklamasjonsakene mot Selvaag Prosjekt settes til 300 000 kr

Sak 8

Fastsettelse av honorar til trivselskomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Honorar kr 13 000 totalt (fordeles likt på antall medlemmer), representanter fra styret er ikke med i denne fordelingen.

Forslag til vedtak

Trivselskomiteen godtgjørelse settes til kr 13 000

Sak 9

Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås til kr 3 000

Forslag til vedtak

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås til kr 3 000

Sak 10

Stuevinduer og dør byttes

Forslag fremmet av:
Gunhild Åsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ble ikke bytta da de andre vinduene ble bytta, så det er vel på tide.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.
Årsaken til det er at borettslaget ikke har økonomi til dette i dag og det vil kreve nytt låneopptak, som igjen vil kreve økning i felleskostnader.
Styret er enig i at dette må gjøres noe med på sikt. Skift av stuevinduer og balkondør legges derfor inn i vedlikeholdsplanen.

Forslag til vedtak

Bytte av stuevinduer og dør

Sak 11

Forslag til forbedring av ladeinfrastruktur

Forslag fremmet av:
Peter Horvath

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I lys av den økende antal brukere av elektriske kjøretøy i vårt borettslag og behovet for pålitig og kostnadseffektiv lading, ønsker jeg å foreslå en grundig gjennomgang og forbedring av vår nåværende ladeinfrastruktur og tilhørende brukeropplevelse (Lade i Norge) .

Det er vår felles erfaring at den eksisterende ladestruktur ikke leverer den pålideligheten eller effektiviteten vi forventer og behøver. Flere av oss har opplevd utfordringer knyttet til den opplyste ladeeffekt på ladestasjoner. Ikke minst er brukergrensesnitt (Lade i Norge) ikke pålitelig og heller ikke bruker vennlig. Dette skaper ikke bare frustrasjon, men også uforutsigbare kostnader for våre beboere.

Konkret har vi registrert at de angitte 7 kW-ladestolpene ikke alltid opprettholder denne ladeeffekten, og det er vanlig å oppleve en nedgang til 3 kW. Videre er det manglende informasjon om spesifikke tidsperioder med høyere eller lavere effekt, samt mangel på klarhet om dette fordeles gjevnt mellom to biler som lader ved samme stølpen etc. Dette fører til at våre beboere ikke kan forutsi eller planlegge sine ladeprosesser effektivt.

Basert på den uforutsigbare ladeeffekten er gjeldende prissystemet med en ensartet avgift på 12 kr per time, uforholdsmessig og uforutsigbart for våre beboere. Dette resulterer i en varierende kostnad per kWh mellom 1,7 (ved 7kW) men opp til 4 kr (ved 3kW), noe som i noen tilfeller kan sammenlignes med kostnadene ved lynlading. Dette strider mot prinsippene om rimelig og rettferdig prissetting.

For å adressere disse problemene og sikre en bedre brukeropplevelse, foreslår jeg følgende tiltak:

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.
Styret har registrert at det er mange tilbakemeldinger på el-bil laderne og at disse ikke fungerer optimalt. Styret har vært i en prosess der vi har planlagt utskifting av el-bil laderene på garasjeanlegget til våren/sommeren, men er åpen for å sette dette på vent og undersøke om ladere, strømtilførsel til ladeanlegget og system(Lade i Norge) kan skiftes ut til noe som er enklere og fungerer bedre.

Forslag til vedtak

Gjennomføre en evaluering av den eksisterende ladestruktur, inkludert inspeksjon av ladestolper og tilhørende infrastruktur, for å sikre at de leverer den oppgitte ladeeffekten på 7 kW.

Implementere et transparent og rettferdig prissystem som tar hensyn til faktorer som ladeeffekt, tid på døgnet og energinettbelastning.

Etablere et system for løpende overvåkning og kommunikasjon av ladeeffekt og priser til beboerne, for å muliggjøre mer effektiv planlegging av ladeprosesser.

Utforske muligheten for å oppgradere eksisterende ladestruktur eller investere i ny teknologi for å sikre pålitelig og effektiv lading for alle beboere.

Vurdere alternativ leverandør dersom den nåværende leverandøren (Lade i Norge) ikke klarer å oppfylle de nødvendige standardene og forbedringsbehovene.

Sak 12

Valg av styre- og varamedlem

Styreleder og styremedlemmer velges for 2 år.

Varamedlemmer velges for 1 år. Det kan iht. vedtektene velges inntil 4 varamedlemmer.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anders Pedersen
  Anders ønsker å stille til gjenvalg som styreleder.

  Mye av Anders tid i styret har gått med til oppfølgingen av reklamasjonene på baderomsprosjektet. Fortsatt gjenstår det en god del på dette, og Anders er sterkt motivert for å fullføre dette til beboernes beste.

  Anders har flyttet fra Tveita og ønsker å være åpen på det. Men han understreker at han fortsatt er tilknyttet området ved at han både har vokst opp her og har familie her.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ismael Elhafedi
  Ismael er 28 år gammel og har bodd i borettslaget i snart to år.

  Sitt daglige virke har han som byggingeniør i Sporveien. På fritiden går det med mye tid til familie og venner, og han liker å være på tur i marka.

  Ismael er opptatt av nærmiljøet, og ønsker å bidra til at borettslaget drives i en god retning.
- Sven-Erik Johansen
  Sven-Erik ønsker å stille til gjenvalg.

  I foregående periode har Sven-Erik vært nestleder i styret.

  Han har vært mye involvert i forbindelse med reklamasjonene på baderomsprosjektet, og har sterk motivasjon for å bidra til at dette bringes til en god avslutning.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Nina Løchstøer
  Nina ønsker å stille til gjenvalg som varamedlem.
- Varamedlem 2
  Valgkomiteen har ikke funnet ytterligere varamedlemmer.
  Evt. varamedlemmer utover valgkomiteens innstilling velges på generalforsamlingen.

Sak 13

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Are W Thoma

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Vegard Berget

Sak 14

Valg av valgkomite

Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til tillitsvalgte til neste års generalforsamling.

Innstilling

Ingen kandidater har meldt seg, valgkomiteen mener at noen av de kandidater som har meldt seg til styreverv som ikke skulle bli valgt til styret burde bli spurt om de kan sitte i valgkomiteen 2024.

Det foreslås derfor at styret får fullmakt til å finne nye valgkomité.

Dersom noen ønsker å drive med valgkomitéarbeid til neste ordinære generalforsamling i 2024, kan man melde fra om dette i kommentarfeltet til denne saken eller ta kontakt med styret@smalvollskogen-borettslag.no for å melde seg.

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Styret Smalvollskogen Borettslag
- Valgkomitemedlem
  Velges av generalforsamlingen.

Sak 15

Valg av trivselskomité

Trivselskomiteen har med det sosiale og uteområdene å gjøre.

Innstilling

Dersom flere ønsker å delta i Trivselskomiteen, kan man melde seg på generalforsamlingen eller ta kontakt med styret@smalvollskogen-borettslag.no

Roller og kandidater

Valg av 1 trivselskomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som trivselskomité:

- Kristin Solheim

Valg av 1 trivselskomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som trivselskomité :

- Maj Helen Haldorsen

ÅRSRAPPORT FOR 2023

GENERELLE OPPLYSNINGER

Tillitsvalgte
Styret kan kontaktes pr. e-post styret@smalvollskogen-borettslag.no eller via Vibbo.

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styreleder	Anders Pedersen	Terrasseveien 34
Nestleder	Sven-Erik Johansen	Lavrans vei 12
Styremedlem	Vegard Berget	Lavrans vei 18
	Skender Katallozi	Gunnulvs vei 2
	Are W. Thoma	Lavrans vei 21
Varamedlem	Nina Løchstøer	Lavrans vei 30

Ingen valgkomité ble valgt på forrige ordinær generalforsamling. Styret la derfor ut et skriv for å få kandidater til valgkomiteen. Ingen meldte seg. Den delen av styret som ikke er på valg, har derfor fungert som valgkomité.

Delegert OBOS	Sven-Erik Johansen	Lavrans vei 12
Varadelegert OBOS	Nina Løchstøer	Lavrans vei 30
Ute og trivselskomité	Ine Steinbakken	Lavrans vei 12
	Maj Helen Haldorsen	Lavrans vei 24
	Eli Bakken Johansen	Lavrans vei 12

Opplysninger om borettslaget
Smalvollskogen B/L består av 376 andelsleiligheter og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950427671. Beliggenhet er i Oslo kommune - bydel Alna med adresse Lavrans vei 1 - 21 og 2 - 36, samt Gunnulvs vei 2 - 36

Første innflytting skjedde 15.12.1964. Tomta ble kjøpt i 1986, er på 78 987 m^2 med gårds- og bruksnummer 140/41 og 141/240. Borettslaget har 2 fast ansatte vaktmestre.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Vibbo
Vibbo er enkel og oversiktlig portal som samler all viktig informasjon for beboerne på ett sted. Her kan du komme i kontakt med styret, finne oversikt over din bolig og felleskostnader, samt annen nyttig informasjon som nyheter og oppslag.
Som beboer har du tilgang og kan logge deg på via https://vibbo.no/smalvollskogen

Styret velger ofte Vibbo/*oppslag* eller *info-skriv* ved informasjon til beboerne. Det er derfor en fordel at alle følger med på oppslagstavla/leser skriv fra styret som legges i postkassa.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Vibbo
På Vibbo finner du nyheter, oppslag og all viktig informasjon samlet på ett sted.
Finn enkelt frem til praktisk informasjon delt inn i temaer, eksempelvis:

- ✓ Driftskontoret
- ✓ Lås og nøkler
- ✓ Postkasseskilt og ringeklokke
- ✓ Parkering
- ✓ Vaskeri
- ✓ TV og internett
- ✓ Uteområder
- ✓ Stort avfall
- ✓ Utleie/bruksoverlating
- ✓ Flytting
- ✓ Dyrehold
- ✓ Trefelling

Som beboer har du tilgang og kan logge deg på via https://vibbo.no/smalvollskogen
På «Min side»

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 3534964. Denne dekker bygningene og fellesareal, samt veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggs-innretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

- **Ved brann: Ring brannvesenet på telefon 110**
- **Ved vannutstrømming: Ring lokal rørlegger med vaktordning**

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier forsøke å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til OBOS Forsikringsavdeling på telefon 22 86 83 98 eller e-post forsikring@obos.no
Forsikringsavdeling melder skaden til forsikringsselskapet, kan bestille håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egen-andelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar/vedlikeholdsplikt.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til Driftskontoret umiddelbart.

- ✓ Husk å skifte batteri i røykvarsler minst én gang pr. år og kontroller at varsleren fungerer (helst med røyk).
- ✓ Pulverapparat bør vendes én gang pr. år (helst utendørs) slik at pulveret ikke klumper seg og apparatet mister effekt.
- ✓ Den internasjonale batteribyttedagen er 1. desember hvert år, så gjør det til rutine å sjekke utstyret da.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av bl.a. brannvern, ansatte, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr.

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel av felleskostnader til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av disse.

Forkjøpsrett
Ved salg av boliger blir det fastsatt frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål, kontakt OBOS på telefon 22 86 55 00.

Større vedlikehold og rehabilitering

1989	Skiftet vinduer.
1994	Renset avtrekkskanaler.
1994/95	Utbedret støttemur.
1996	Oppført nye balkonger.
1997	Istandsatt grøntanlegget.
1998	Asfaltert, innglasset balkonger, sikringsskap i vaskerier, oppgradert kabelnettet.
1999	Malt vinduer.
2000/01	Skiftet defekte bommer. Rehabilitering av el-anlegg i blokker og garasjeanlegg.
2002	Ferdigstilt rehabilitering av elanlegg, skiftet postkasser, skiftet tavler i vaskeriene, montert punktbelysning i garasjene, utbedret sandsilo.
2003	Skiftet defekte porttelefoner, tekket dårlige garasjetak og høytrykkspylt alle avløp.
2004	Porttelefoner og tekket tak på 8 garasjer. Forprosjekt trinn 2 - fasaderehabilitering.
2005	Beiset garasjer, porttelefoner, fjernet asbest på rørbend i kjeller, renset overvannskummer og merket utvendige hovedstoppekraner.
2006	Porttelefoner, tekket tak på 10 garasjer, samt nye garasjeporter.
2007/08	Rehabilitering av samtlige fellesvaskerier.
2009	Forarbeid rehabilitering av fasader.
2010-12	Rehabilitering av fasader.
2013	Lekeplasser, beplantning, nye pipehatter, nye gjerder mot Gunnulvs vei.
2014	Maling av trappeoppganger og ny LED-belysning. Nye søppelstativ på uteområdet. Nytt gjerde nederst i Lavrans vei.
2015	Maling trappeoppganger. Utskifting av pipehatter. Byttet resterende porttelefoner.
2016	Etterfylling av pukk rundt blokker og under balkonger. Maling av lekeapparater.
2017	Utskifting av balkongfronter.
2018	Avfallsbrønner, vedlikehold av garasjene, vedlikehold/skiftet skiferheller i inngangspartier, samt etablert 8 ladeplasser til el-bil.
2019	Vedlikehold av bunn- og uttrekksledninger. Forprosjekt rør- og baderom. Oppgradering av uteområde med beplantning og 2 grillplasser. Fiber.
2020	Oppstart av rør- og baderomsrehabilitering fase 1. Plantekasser, anlagt blomsterenger og bygget blomsterbed utenfor Lavrans vei 6 - 8.
2021	Rør- og baderomsrehabilitering fase 1. Påbegynt baderomsprosjektet fase 2.
2022	Ferdigstilt baderomsprosjektet fase 2. Oppgradering lekeplass.
2023	Oppfølging reklamasjoner og FDV-dokumentasjon bad. Brannsikringsutstyr.

STYRETS ARBEID

- Avholdt 13 styremøter
- Avholdt møter med Selvaag Prosjekt og Viking Entreprenør angående reklamasjoner sisternekasser på bad/toalett
- Avholdt befaringer med Selvaag Prosjekt og Viking Entreprenør angående reklamasjoner på sisternekasser
- Avholdt befaringer med uavhengig kontrollør angående reklamasjoner på sisternekasser
- Avholdt møter med uavhengig kontrollør angående reklamasjoner sisternekasser
- Kontraktsoppfølging av leverandører
- Avholdt årsmøte
- Oppfølging av HMS tiltak
- Oppfølging av forsikringssaker
- Oppfølging av baderomrehabiliteringen, og beboer reklamasjoner
- Avholdt møter med Ute- og trivselskomiteen
- Utekasser beplantet
- Arbeidet med å få senket renten på lån (pågår)
- Oppfølging av riktig navneskilt på ringetablåer og postkasser
- Oppfølging og vedlikehold av el-ladeplasser (pågår)
- Oppfølging og utleie av biloppstillingsplasser
- Oppfølging av ansatte
- Gjennomført medarbeidersamtaler
- Fellesarealene er ryddet for søppel og farlig avfall
- Distribusjon av nyhetsbrev og annen informasjon til beboernes postkasser
- Godkjent nye andelseiere og bruksoverlatelser
- Behandlet søknader om framleie
- Behandling av beboerklager
- Besvare øvrige beboerhenvendelser på e-post (ca. 2500), Vibbo og telefon
- Publisering av nyhetssaker på Vibbo
- Oppdatering av temaer på Vibbo
- Behandling, kontroll og godkjenning av fakturaer
- Montert nye røykvarslere og brannslokkingsapparater hos beboerne
- Innhentet og gått igjennom tilbud fra internett og TV-leverandører (pågår)

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2023 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

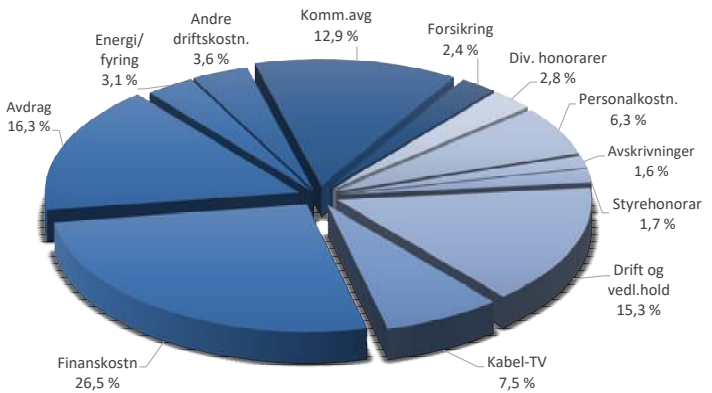
Kommentarer til budsjettavvik
På inntektssiden er det ingen store avvik.

På kostnadssiden er det avvik i posten Drift og vedlikehold. Her var det budsjettert med ordinært vedlikehold, utskifting av brannslukningsutstyr, samt sluttfaktura bad. Avviket skyldes sistnevnte og styret er fortsatt i dialog med Selvaag Prosjekt om dette.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert, noe som skyldes økt rente.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd og foreslås ført mot egenkapital i balansen slik at udekket tap reduseres. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) utgjør kr 4 339 189 og føres ikke i resultatregnskapet, men kun i balansen og under disponible midler. Hadde disse vært ført her, ville resultatet vært ditto dårligere.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. Disse bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



Kakediagrammet over viser borettslagets kostnader og avdrag i 2023 fordelt prosentvis og gir en indikasjon på hva felleskostnadene brukes til. F.eks. kan man se av diagrammet at 42,8 % gikk til renter og avdrag på lån i fjor.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering er budsjett for 2024 tatt inn i resultatregnskapet, kolonnen lengst til høyre.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet ca. kr 1 million til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Bystyret i Oslo kommune har vedtatt en økning på 20,3 % for vann- og avløp, 8 % for renovasjon og 145 % for feiegebyret. Eventuell eiendomskatt følger egne satser.

Energikostnader
Strømprisene økte betydelig høsten 2021. Det forventes at energiprisen vil holde seg høy, men at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi har derfor videreført budsjettall fra 2023.

Forsikring
Prisendringen vil variere ut fra en helhetsvurdering avhengig av skadeutbetalinger, skadefrekvens, nåværende prisnivå, indeksendringer, endringer i naturskadepremie, skadestatistikk mv. Basert på dette antar vi en økning av forsikringspremien med ca. 25 %.

Lån
Borettslaget har 3 lån i Handelsbanken:

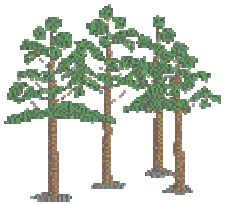
- Lån 1 (fasaderehabilitering) er et annuitetslån med månedlige terminforfall til flytende rente 5,3 % pr. 31.12.2023 og er iht. betalingsprognose nedbetalt år 2041.
- Lån 2 (balkongfronter) er et annuitetslån med månedlige terminforfall til flytende rente 5,3 % pr. 31.12.2023 og er iht. betalingsprognose nedbetalt år 2027.
- Lån 3 (rør- og våtromsprosjektet) er et annuitetslån med månedlige terminforfall til flytende rente 5,3 % pr. 31.12.2023 og er iht. betalingsprognose nedbetalt år 2050.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Som følge av lønns- og prisvekst, øker forretningsførerhonoraret med 5,3 %.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024 som øker med 20 % fra mai 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**3 953 147**	**25 007 132**	**3 953 146**	**1 092 813**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 065 485	-45 969 623	3 353 000	4 185 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	425 626	425 626	425 000	425 000
Tillegg for nye langsiktige lån		0	112 524 310	0	0
Økning annen langsiktig gjeld		48 000	84 000	0	0
Fradrag for avdrag langs. lån	16	-4 339 189	-88 240 354	-4 849 000	-4 030 000
Red. annen langs. gjeld		-48 000	-72 000	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-12 256	-2 019	0	0
Uttak øremerk. bankkto		0	196 074	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-2 860 334**	**-21 053 986**	**-1 071 000**	**580 000**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 092 813**	**3 953 147**	**2 882 146**	**1 772 813**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 913 454	7 487 786
Kortsiktig gjeld	-1 820 641	-3 534 639
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 092 813**	**3 953 147**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	22 728 297	22 724 272	22 718 000	25 581 000
Ladeinntekter el-bil		228 455	161 973	200 000	200 000
Antenneanlegg		120 481	114 996	120 000	125 000
Andre inntekter	3	241 420	459 435	250 000	250 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**23 318 653**	**23 460 676**	**23 288 000**	**26 156 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 674 179	-1 543 866	-1 600 000	-1 800 000
Styrehonorar	5	-450 000	-430 000	-450 000	-475 000
Avskrivninger	14	-425 626	-425 626	-425 000	-425 000
Revisjonshonorar	6	-27 375	-18 125	-19 000	-20 000
Andre honorarer		-15 000	-12 000	-15 000	-316 000
Forretningsførerhonorar		-355 890	-341 545	-355 000	-374 000
Konsulenthonorar	7	-266 705	-130 652	-250 000	-300 000
Kontingenter		-75 200	-75 200	-76 000	-76 000
Drift og vedlikehold	8	-4 076 739	-56 046 704	-2 850 000	-1 000 000
Forsikringer		-636 027	-651 885	-625 000	-870 000
Kommunale avgifter	9	-3 451 270	-2 893 022	-3 445 000	-4 040 000
Energi/fyring		-831 078	-927 183	-1 000 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 993 184	-1 695 971	-1 950 000	-2 100 000
Andre driftskostnader	10	-966 854	-973 681	-900 000	-1 000 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-15 245 127**	**-66 165 460**	**-13 960 000**	**-13 796 000**
DRIFTSRESULTAT		**8 073 526**	**-42 704 784**	**9 328 000**	**12 360 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	71 042	101 400	25 000	25 000
Finanskostnader	12	-7 079 083	-3 366 239	-6 000 000	-8 200 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-7 008 041**	**-3 264 839**	**-5 975 000**	**4 185 000**
ÅRSRESULTAT		**1 065 485**	**-45 969 623**	**3 353 000**	**1 682 000**

Overføringer:		
Udekket tap	0	-45 969 623
Reduksjon udekket tap	1 065 485	0

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	44 312 020	44 312 020
Tomt		2 503 558	2 503 558
Andre varige driftsmidler	14	3 942 179	4 367 805
Miljøbankkonto, øremerket		578 628	405 124
SUM ANLEGGSMIDLER		**51 336 385**	**51 588 507**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		30 067	299 910
Forskuddsbetalte kostnader		522 264	500 601
Driftskonto OBOS-banken		1 614 457	5 494 411
Skattetrekkskonto OBOS-banken		70 949	55 123
Sparekonto OBOS-banken		675 716	1 137 741
SUM OMLØPSMIDLER		**2 913 454**	**7 487 786**
SUM EIENDELER		**54 249 839**	**59 076 293**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 376 * 100		37 600	37 600
Udekket tap	15	-110 380 230	-111 445 715
SUM EGENKAPITAL		**-110 342 630**	**-111 408 115**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	156 260 070	160 599 259
Borettsinnskudd	17	5 058 400	5 058 400
Annen langsiktig gjeld	18	1 453 358	1 292 110
SUM LANGSIKTIG GJELD		**162 771 828**	**166 949 769**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		476 773	3 295 887
Skyldige offentlige avgifter	19	129 239	110 707
Påløpte renter		704 798	0
Påløpte avdrag		313 829	0
Annen kortsiktig gjeld	20	196 001	128 046
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 820 641**	**3 534 639**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**54 249 839**	**59 076 293**
Pantstillelse	21	173 192 600	173 192 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.2.2024
Styret i Smalvollskogen Borettslag

Anders Pedersen /s/ *Sven-erik Johansen /s/* *Are W. Thoma /s/*

Vegard Berget /s/ *Skender Katallozi /s/*

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER	
Felleskostnader	21 067 872
Garasjeleie	615 960
Balkongfronter	451 200
Kabel-TV	451 200
Parkeringsleie	173 280
Ekstra bod	34 700
Søppelsjaktrom	1 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**22 795 412**
REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD	
Parkeringsleie	-54 945
Ekstra bod	-8 400
Garasjeleie	-3 770
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**22 728 297**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER	
Salg av vaskekort	241 420
SUM ANDRE INNTEKTER	**241 420**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER	
Ordinær lønn, fast ansatte	-1 065 017
Overtid	-66 759
Annen lønn, ikke feriepenger	-4 800
Påløpte feriepenger	-135 813
Arbeidsgiveravgift	-308 111
Pensjonskostnader innskudd	-52 049
AFP-pensjon	-26 863
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-935
Yrkesskadeforsikring	-5 870
Kantinekostnader	-17 047
Arbeidsklær	-15 704
Refusjoner fra andre selskaper	24 788
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 674 179**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2 årsverk og selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov, er etablert.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 450 000.
Det er utbetalt byggekomitéhonorar på kr 280.888

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 27 375.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-3 125
Tilleggstjenester, OBOS	-24 067
OPAK AS	-33 600
Geddeh-Dahl Lonetz arkitekt	-190 688
Andre konsulenthonorarer	-15 225
SUM KONSULENTHONORAR	**-266 705**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Arkitekthonorar Kile Stockholm	22 531
Byggetekn.kons.honorar KFB AS	217 977
Elektrotekn.kons.honorar Energima Analyse AS	36 750
Prosjektledelse Selvaag Prosjekt AS	1 185 394
Andre konsulent honorar NCO AS	312 500
Byggekomiteen	910 888
Administrasjon OBOS	38 863
Kopieringsutgifter	28 163
Bygningsgebyr Plan- og bygningsetaten	45 490
Låssystem	12 380
Advokathonorar	923 361
Hovedentreprenør Selvaag Prosjekt AS	117 821 624
Viderefakturert beboertilvalg	-10 883 009
Toaletter	82 017
Elektro	2 105
Dusjbrakke	198 704
ENØK-tilskudd Enova	-60 170
Refusjoner	2 774 910
Totalt påløpt rør- og våtromsprosjekt	113 670 478
Kostnadsføring i prosjektet 2019	-282 052
Kostnadsføring i prosjektet 2020	-17 854 661
Kostnadsføring i prosjektet 2021	-38 217 949
Kostnadsføring i prosjektet 2022	-54 449 274
Kostnadsføring i prosjektet inneværende år	-2 866 542
SUM RØR OG VÅTROMSPROSJEKT 2023	**-2 866 542**
Drift/vedlikehold bygninger	-49 312
Drift/vedlikehold VVS	-73 060
Drift/vedlikehold elektro	-161 636
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-220 603
Drift/vedlikehold brannsikring	-521 021
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-48 968
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-123 057
Kostnader leiligheter, lokaler	-2 541
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 076 739**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Refusjoner gjelder refusjon til beboere for sparebad, samt endringer underveis i prosessen (som baderomsdør inkludert i prosjektet, spotter i tak på bad, sammenslåing av bad, o.a.).

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-2 301 836
Feieavgift	-21 548
Renovasjonsavgift	-1 127 887
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 451 270**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-184 911
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 791
Diverse leiekostnader/leasing	-6 285
Verktøy og redskaper	-3 452
Driftsmateriell	-12 535
Lyspærer og sikringer	-14 450
Vakthold	-54 965
Renhold ved firmaer	-404 400
Snørydding	-65 625
Andre fremmede tjenester	-9 659
Kontor- og datarekvisita	-6 060
Trykksaker	-7 134
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 410
Andre kontorkostnader	-20 353
Telefon, annet	-15 249
Drivstoff biler, maskiner osv.	-34 902
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-90 238
Kontingenter	-500
Bank- og kortgebyr	-5 108
Velferdskostnader	-6 036
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-966 854**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 962
Renter av sparekonto i OBOS-banken	60 474
Andre renteinntekter	606
SUM FINANSINNTEKTER	**71 042**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-79 066
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-4 083 773
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 916 244
SUM FINANSKOSTNADER	**-7 079 083**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1967	24 324 300
Tilgang 1998 (balkonger)	19 987 720
SUM BYGNINGER	**44 312 020**

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.140/bnr.41 samt gnr.140/bnr.240. Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper nr. 1		
Tilgang 1988	32 000	
Avskrevet tidligere	-31 999	
		1
Gressklipper nr. 3		
Tilgang 2007	203 750	
Avskrevet tidligere	-203 749	
		1
Hjullaster WL38		
Tilgang 2019	748 750	
Avskrevet tidligere	-427 856	
Avskrevet i år	-106 964	
		213 930
Snøfreser		
Tilgang 2007	151 625	
Avskrevet tidligere	-151 624	
		1
Liten traktor og plenklipper		
Tilgang 2017	301 250	
Avskrevet tidligere	-180 750	
Avskrevet i år	-30 125	
		90 375
Garasjeanlegg 2 (ikke avskrevet)		
Kostpris	702 927	
		702 927
Garasjeanlegg (ikke avskrevet)		
Kostpris	1 753 850	
		1 753 850
Garasje borettslaget (ikke avskrevet)		
Kostpris	13 940	
		13 940
Ladestasjon for el-bil		
Tilgang 2018	507 250	
Avskrevet tidligere	-507 249	
		1
Søppelbrønner		
Tilgang 2018	2 885 375	
Avskrevet tidligere	-1 442 685	
Avskrevet i år	-288 537	
		1 154 153
Vaktmestergarasje (ikke avskrevet)		
Kostpris	13 000	
		13 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**3 942 179**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-425 626**

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken (fasader)		
Annuitetslån. Flytende rente 5,3 % pr. 31.12.23. Løpetid 27 år.		
Opprinnelig 2014	-91 731 308	
Nedbetalt tidligere	25 283 541	
Nedbetalt i år	2 351 220	
		-64 096 547
Handelsbanken (balkongfronter)		
Annuitetslån. Flytende rente 5,3 % pr. 31.12.23. Løpetid 10 år.		
Opprinnelig 2017	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 057 744	
Nedbetalt i år	391 205	
		-1 551 051
Handelsbanken (rør og våtromsprosjekt)		
Annuitetslån. Flytende rente 5,3 % pr. 31.12.23. Løpetid 30 år.		
Opprinnelig 2022	-92 524 310	
Nedbetalt tidligere	315 074	
Nedbetalt i år	1 596 764	
		-90 612 472
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-156 260 070**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1967	-5 032 600
Økt 2012	-25 800
SUM BORETTSINNSKUDD	**-5 058 400**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum parkeringsplasser	-8 380
Avsetning bomiljøtiltak	-564 353
Garasjeinnskudd	-880 625
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-1 453 358**

NOTE: 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-70 949
Skyldig arbeidsgiveravgift	-58 290
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-129 239**

NOTE: 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-135 813
Sparebad	-48 188
Velferd	-12 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-196 001**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 058 400
Pantelån	156 260 070
Påløpte avdrag	313 829
TOTALT	**161 632 299**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	44 312 020
Tomt	2 503 558
TOTALT	**46 815 578**

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Smalvollskogen Borettslag

---

Møtedato: Mandag 8. april 2024
Møtetidspunkt: Kl. 18:30
Møtested: Haugerud kirke

Til stede: 47 andelseiere, 4 representert ved fullmakt, totalt 51 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Erik Braathen.

Møtet ble åpnet av Erik Braathen.

Konstituering

1. Valg av møteleder
   Som møteleder ble Erik Braathen foreslått.
   Vedtak: Valgt
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
   Som protokollfører ble Erik Braathen foreslått.
   Som protokollvitne ble Cristian Delurintu og Trond Knutsen foreslått.
   Vedtak: Valgt
4. Godkjenning av møteinnkallingen
   Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på (innkalling delt ut 26.mars) og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

5 a. Behandling av årsrapport og regnskap
Årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Enstemmig godkjent

5 b. Disponering av årets resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd og foreslås ført mot egenkapital i balansen slik at udekket tap reduseres.
Vedtak: Godkjent

Fastsettelse av honorarer

6. Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 475 000.
   Vedtak: Godkjent
7. Godtgjørelse av honorar for oppfølging av reklamasjonssakene mot Selvaag Prosjekt ble foreslått satt til kr 300 000.
   Vedtak: Godkjent
8. Godtgjørelse til ute- og trivselskomiteen ble foreslått satt til kr 13 000.
   Vedtak: Godkjent
9. Godtgjørelse til valgkomiteen ble foreslått satt til kr 3 000.
   Vedtak: Godkjent

Innkomne forslag

10. Forslag fra Gunhild Åsen om at stuevinduer og dør byttes.
    Vedtak: Forslag om bytte av stuevinduer fikk ingen stemmer. Styrets innstilling ble deretter enstemmig vedtatt
11. Forslag til forbedring av ladeinfrastruktur.
    Gjennomføre en evaluering av den eksisterende ladestruktur, inkludert inspeksjon av ladestolper og tilhørende infrastruktur, for å sikre at de leverer den oppgitte ladeeffekten på 7 kW. Implementere et transparent og rettferdig prissystem som tar hensyn til faktorer som ladeeffekt, tid på døgnet og energinettbelastning. Etablere et system for løpende overvåkning og kommunikasjon av ladeeffekt og priser til beboerne, for å muliggjøre mer effektiv planlegging av ladeprosesser. Utforske muligheten for å oppgradere eksisterende ladestruktur eller investere i ny teknologi for å sikre pålitelig og effektiv lading for alle beboere. Vurdere alternativ leverandør dersom den nåværende leverandøren (Lade i Norge) ikke klarer å oppfylle de nødvendige standardene og forbedringsbehovene.
    Vedtak: Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt

Valg av tillitsvalgte

12. Som styreleder for 2 år ble foreslått Anders Pedersen
    Vedtak: Valgt

12. Som styremedlemmer for 2 år ble foreslått Ismael Elhafedi og Sven-Erik Johansen
    Vedtak: Valgt

12 Som varamedlem for 1 år ble foreslått Nina Løchstøer
Vedtak: Valgt

13 Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått
Are W Thoma (delegert) og Vegard Berget (varadelegert)
Vedtak: Valgt

14 Som valgkomité for 1 år ble ingen valgt
Vedtak: Styret ble valgt. Styret fikk fullmakt til å finne ny valgkomite

15 Som ute- og trivselskomité ble forslått Kristin Solheim og Maj Helen Haldorsen
Vedtak: Valgt

Møtet ble hevet kl.: 19:45
Protokollen signeres av:

Erik Braathen /s/	Cristian Delurintu /s/	Trond Knutsen /s/
Møteleder/protokollfører	Protokollvitne	Protokollvitne

Ved valgene på generalforsamlingen og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for periode
Leder	Anders Pedersen	Terrasseveien 34	2024 - 2026
Nestleder	Sven-Erik Johansen	Lavrans vei 12	2024 - 2026
Styremedlem	Are W. Thoma	Lavrans vei 21	2023 - 2025
Styremedlem	Vegard Berget	Lavrans vei 18	2023 - 2025
Styremedlem	Ismael Elhafedi	Lavrans vei 30	2024 - 2026

Opplysninger fra

Kommunen

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III *41 72 00

Approbasjon. Ark 1

Arbeidssted	140/1 bl. 404 Tveita	Journalnr. 63/1292	Tegn. nr. 1-2-3-4-5
Arbeidets art	Boligblokk	Innkom. 6/5-63	
Bygningens art			
Byggherre	Oslo Bolig og Sparelag, Torggt. 17		
Byggemelder	Arkitektene Preben Krag & Jens Selmer, Kruseagt. 7		

Dato 10. juli 1963 RGO/Krw

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til byplankontorets påtegning av 28/5-63 på situasjonsplanen.

Oslo bygn. råd fattet i møte den 19/6 1963 følgende vedtak:

"

1. Byggemelding for blokkene 401 til 411 og 418 til 420, Tveita, godkjennes.

2. Under henvisning til bygningsvedtektenes § 113, § 114,5 bestemmer Oslo bygningsråd at nybygget på Tveita, gnr. 140, bnr. 1, blokkene 401 til 411 og 418 til 420, ikke skal betraktes som trebygning i henhold til bestemmelsene i § 114. Den foreslåtte ytterveggskonstruksjon godkjennes på betingelser som er stillet ved brannvesenets uttalelse av 5/6 1963.

3. Helserådets og brannvesenets pålegg av 30/5- og 5/6 1963 må følges.

4. Forslag til planerings- og beplantningsplan må snarest innsendes. Det må samtidig redegjøres for tørkeplasser, lekeplasser og andre oppholdsområder for beboerne.
Videre må redegjøres for garasje- og oppstillingsplasser for biler.

5. For øvrig vises til de betingelser som vil bli stillet i bygningskontrollens approbasjonsskriv.

6. Vedtaket refererer seg til tegninger med bygningskontrollens stempelnr. 1-2-3-4 og 5."

Helserådets og brannvesenets pålegg må følges, konfr. vedlagte gjenparter av 30/5- og 5/6 1963.

Plan- og fasaderådet har den 15/5 1963 anbefalt byggemeldingen.

Fortsettes

5000 sett. 12-58. K. A. —

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III *41 72 00

Approbasjon. Ark 2

Arbeidssted	140/1 bl. 404 Tveita	Journalnr. 63/1292	Tegn. nr. 1-2-3-4-5

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene I, V, VII

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»—

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må (mrk. x):

- [x] A. ansvarshavende være godkjent.
- [x] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [x] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bem R.Glasø-Olsen

Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler ovn.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på første side.)

I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravde masser kan bli riktig plasert.

II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.

III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.

IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.

V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.

VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.

VII. Før ferdigattest meddeles skal det innsendes film i format 13 x 18 cm med kontaktkopier av korrekte tegninger.

Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise aktsomhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravnings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før gravning i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
5. Fri lhøyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
6. Trapperekkverks høyde skal være minst 0.9 m fra trinnforkant, og sprossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkverk m.m.
7. Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1.2 m.
8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
10. Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.
11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
12. Røykpiper må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
13. Feiedører må plaseres slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plaseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
14. I badstubad må dører slå ut.
15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. K.verdi maks. 0.8.
17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.
19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
20. Hvor rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
21. Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.

For øvrig vises bl. a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»

«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.-rom i Oslo.»

«Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»

«Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III • OSLO 1

Ove/GF

KOPI

Oslo, den 23.2.70.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Gnr.140, bnr.41 av 1. Bl. 404. Lavrans vei 16-18.
Journalnr.: 63/1292
Arbeidets art: Nybygg.
Avsluttende synsforretning: 1.2.66
Bygningens art: Boligblokk.
Byggherre: Oslo Bolig-og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1.
Byggemelder: Ark. MNAL Preben Krag og Jens Selmer, Krusesgt. 7, Oslo 2.
Ansvarshavende: Ing. Björn Herrmann, Fagbygg A/S, Kr. Augusts gate 6, Oslo 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Forbehold.

Ferdigattest gis under forutsetning av at mangler påtalt fra hagebrukskontoret 30.1.70, som vedlegges i gjenpart, blir rettet opp.

O.Ve

Distriktsingeniør
Olav Vevle.

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tilatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

SKL C/8 4000 ANDYORD - 20846/69 -

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Frank, Lene siv. ark.
Nedre Slottsgate 11

0157 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	940076405	95/10986

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Ingrid J. Sollai	21. februar 1995

Arbeidssted : 140/0041 Lavrans vei 16+18
Byggherre : Smalvollskogen Brl.v/Kristiansen, Lavrans vei 3, 0670 OSLO
Arbeidets art: BLOKK UTVIDELSE AV EKS. BALKONGER

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 17.02.95 på kartet.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

1. Ansvarshavende være godkjent.

2. Redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.

3. Farge-og materialprøve innsendt og godkjent.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

Approbasjonen har gyldighet i 3 år. Blir byggearbeidet ikke satt igang i denne perioden, kan De i henhold til gebyrregulativet, og senest 4 år etter fakturadato, kreve tilbakebetalt en del av betalt gebyr.

AVDELING ØST,
SEKSJON FOR BYGGESAK OG BYGNINGSKONTROLL

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Ingrid Jørgensen Sollai
Avdelingsarkitekt I

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Frank, Lene siv. ark.
Nedre Slottsgate 11

0157 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	940076405	95/44451

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Ingrid J. Sollai	13. juli 1995

Arbeidssted : 140/0041 Lavrans vei 16+18
Byggherre : Smalvollskogen Brl.v/Kristiansen, Lavrans vei 3, 0670 OSLO
Arbeidets art: BLOKK UTVIDELSE AV EKS. BALKONGER

TILLEGGSAPPROBASJON

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel nr. 4-5-6, samt brev av 30.06.95, approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Tidligere approberte tegninger med våre stempel nr. 1-2-3 utgår og må makuleres.

AVDELING ØST,
SEKSJON FOR BYGGESAK OG BYGNINGSKONTROLL

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Ingrid Jørgensen Sollai
Avdelingsarkitekt I

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Frank, Lene siv. ark.
Nedre Slottsgate 11

0157 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	940076405	96/53774

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Liv W. Thorsnes	19. august 1996

Arbeidssted : 140/0041 Lavrans vei 16+18
Byggherre : Smalvollskogen Brl.v/Kristiansen, Lavrans vei 3, 0670 OSLO
Arbeidets art: BLOKK UTVIDELSE AV EKS. BALKONGER ~~FERDIGATT.24.04.96~~.

TILLEGGSAPPROBASJON

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95 sak 1639/95.

Tilleggsapprobasjonen gjelder innglassing av balkongene.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel nr. 7-8-9, samt brev av 24.04.96 og 25.06.96, approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

1. Ansvarshavende være godkjent.

Det må under innglassingsperioden benyttes samme type glass, profiler, skinner, farge og materiale på alle blokkene.

Tidligere godkjente rømningsveier må opprettholdes.

Innglassingen må være slik at rengjøring og vedlikehold kan utføres på en farefri måte.

Innglassingen må være utstyrt med tilfredsstillende barnesikring.

Tidligere approberte tegninger med våre stempel nr. 4-5-6 utgår og må makuleres.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Liv W. Thorsnes
Avd.ing. II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 22 66 - 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Smalvollskogen Brl.v/Kristiansen
Lavrans vei 3

0670 OSLO

Schanche, Hallgeir
P.B. 84, Ellingsrud
A/S Veidekke
1006 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	940076405	96/60820

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Arild R. Johannessen	12. september 1996

Arbeidssted : 140/0041 Lavrans vei 16+18
Byggherre : Smalvollskogen Brl.v/Kristiansen, Lavrans vei 3, 0670 OSLO
Arbeidets art: BLOKK UTVIDELSE AV EKS. BALKONGER

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Arild R. Johannessen
Avd.ing.II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 22 66 - 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

K.E.Larsson AS
Østerdalsgata 1 D
0658 OSLO

Dato: 10.08.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200911501-26 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Jenny Josefine Holen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	LAVRANS VEI 16 - 18	Eiendom:	140/41/0/0
Tiltakshaver:	Smalvollskogen borettslag c/o OBOS	Adresse:	Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO
Søker:	K.E.Larsson AS	Adresse:	Østerdalsgata 1 D, 0658 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST – LAVRANS VEI 16-18

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Dette brevet gjelder saksnr: 200911493, 200911495, 200911500, 200911501, 200911505, 200911512, 200911514, 200911516, 200911519, 20911522, 200911524, 200911526, 200911527, 200911528, 200911529, 200911530, 200911532, 200911534, 200911535, 200911536.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.08.2012 av:

Jenny Josefine Holen - Saksbehandler
Lisbeth Nordli - Enhetsleder

Kopi til: Smalvollskogen borettslag c/o OBOS, Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO, smalvollskogen.borettslag@chello.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

KILE STOKHOLM ARKITEKTER AS
St. Olavs plass 3
0165 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 28.05.2024
	202020554 - 27 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Tove Mette Pettersen	

Adresse: LAVRANS VEI 2-36 OG GUNNULVS VEI 2-36
Eiendom: 140/41
Tiltakshaver: SMALVOLLSKOGEN BORETTSLAG
Søker: KILE STOKHOLM ARKITEKTER AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Lavrans vei 2-36 Og Gunnulvs vei 2-36

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av 376 bad, mottatt 30.04.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202020554			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/15
Planer Blokk Type 1			1/16
Planer Blokk Type 2			1/17
Planer Blokk Type 3			1/18

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 30.04.2024.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Tove Mette Pettersen - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Karin Bue Iversen

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
SMALVOLLSKOGEN BORETTSLAG, c/o OBOS, Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Celina Olsen
LAVRANS VEI 16

Dato: 20.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86514505
8603213

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.140 BNR. 41

Vi viser til bestilling av 20250620 for LAVRANS VEI 16.

GNR. 140 BNR. 41

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 12.01.1966.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

65359 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

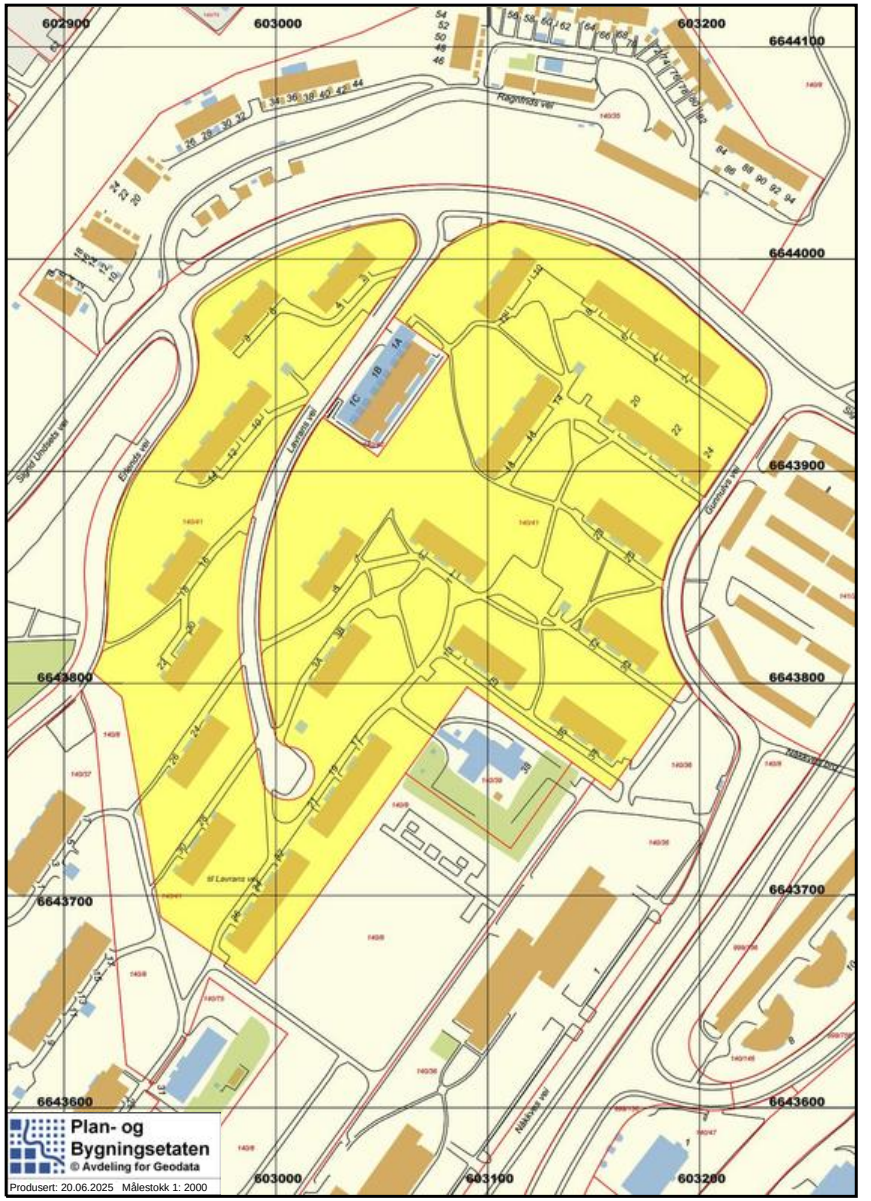
Kristin Tveit
Enhetsleder

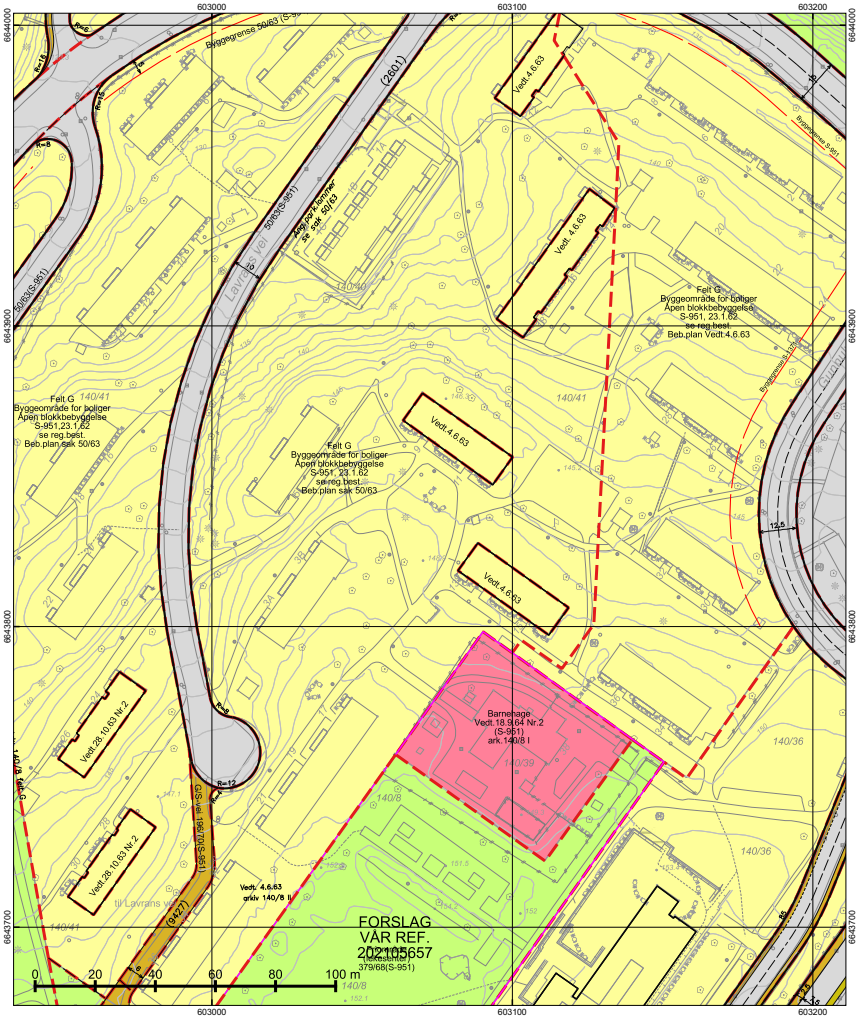
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 43 - Anlegg for lek og opphold
- 71 - Felles parkering
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan

Oslo

Dato: 20.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

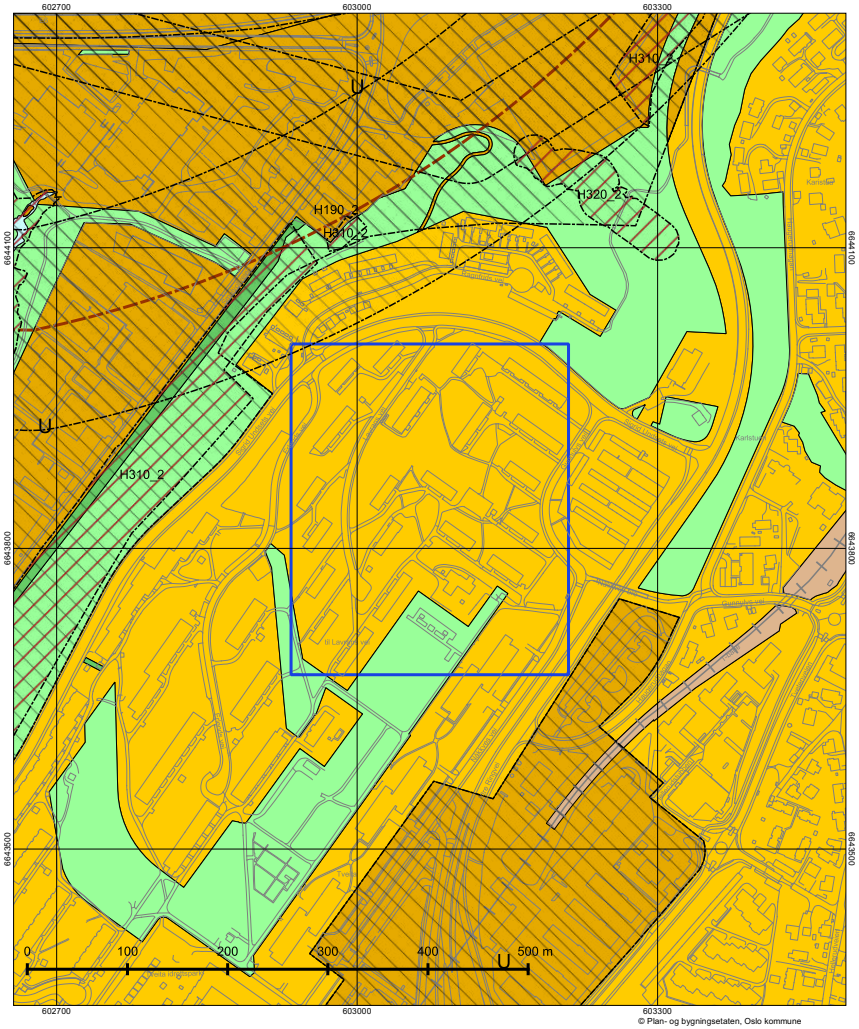
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144833/ 86514505
Deres ref.: 45269/ CEOL@MSNOP
Adresse: LAVRANS VEI 16
Kommentar:
Gnr/Bnr: 140/41

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



Oslo

Dato: 20.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144833/86514505
Deres ref.: 45269/ CEOL@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Østensjø

Olaf Helsets vei 2, 0694 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Østensjø, Skullerud, Bogerud, Lambertseter, Bøler, Oppsal, Manglerud, Bryn og Tveita godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/ostensjo

993 81 521

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8.Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 18-0132/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Lavrans vei 16 0670 OSLO

Betegnelse: Gnr 140, bnr 41 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no