



HAUGENSTUA: 2R leilighet m/innglasset balkong | Familievennlig beliggenhet

ADRESSE: Garver Ytteborgs vei 93 A, 0977 Oslo
Andelsnummer 42 i Smedvollen Borettslag

BRA/BRA-i: 57 m² / 57 m²

PRISANTYDNING: Kr. 2 950 000,-
Fellesgjeld kr. 70 000,-
Omkostninger kr. 1090
Totalpris: kr 3 021 090,-

MEGLERE: Advokat Lina-Maria Linge
Tlf. 993 64 349
E-post: lml@sgb.no

Advokatfirmaet SGB AS, Parkveien 53 B, Postboks 2004 Vikå, 0125 Oslo

Advokat Pernille Øversveen Anonsen

Tlf 412 06 608

E-post: poa@sgb.no

Advokat Torolv Sundfør

Tlf 924 10 200

E-post: ts@sgb.no

ADRESSE

Garver Ytteborgs vei 93 A, 0977 Oslo

MATRIKKE, TYPE OG EIERFORM

Andelsnummer 42 i Smedvollen Borettslag, org. nr. 848516902.

TILSTANDSRAPPORT

Utført av: Andreas Høieggen. Befaringsdato: 26.6.2025, rapportdato 30.1.2026. Markedsverdi: kr. 2 950 000,-. Tilstandsrapport ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i denne.

HJEMMELSHAVER

Eier av hjemmelsdokumentene er Marianne Jamt Søder.

BELIGGENHET

Garver Ytteborgs vei 93 A ligger på Haugenstua i bydel Stovner, omtrent ett minutt gange fra bussholdeplassen Haugenstua Torg (linjene 65, 66 og 345) og rundt fire minutter fra Haugenstua stasjon på tog-linje L1 med direkte forbindelser til Oslo S og Lillestrøm. Dagligvare innen kort gangavstand. Lillomarka nordøst for området gir enkel tilgang til turstier, lysløyper og badevann.

ADKOMST OG OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei inn på privat område. Området har god tilgang til offentlig transport, med bussholdeplass og togstasjon en kort spasertur fra boligblokken.

TOMTEAREAL, EIERFORM OG BESKAFFENHET

9 691,8 m² felles eiet tomt for borettslaget.

AREAL

BRA: 57 m², BRA-i: 57 m², TBA: 7 m²

Eventuell bod i fellesarealer var ikke tilgjengelig for oppmåling.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer overens med dagens bruk.

Det er ikke kjent om det foreligger dokumentasjon for brannsikkerhet i byggverket.

INNHold

Andelsleilighet med entré, bad, soverom, stue, kjøkken og bod.

BESKRIVELSE

Andelsleilighet i boligblokk fra 1979.

Eiendommen har en sentralt og familievennlig beliggenhet på Haugenstua i bydel Stovner i Oslo.

Leiligheten har gangavstand til offentlig transport. Dagligvare og servicetilbud finnes i nærområdet, og området har nærhet til grøntområder og turstier for rekreasjon.

STANDARD

Andelsleilighet i boligblokk dra 1979.

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men er eldre og vil treng løpende vedlikehold/oppgraderinger. For øvrig vises det til tilstandsrapporten for et sammendrag av boligens tilstand.

Utvendig:

Byggemåte: Boligblokk oppført i 1979. Fundamentert med støpte konstruksjoner til ukjent grunn. Bærende konstruksjoner i betong/mur. Etasjeskillere av betong. Yttervegger av mur/betong og utfyllende bindingsverk. Utvendig fasader med panel og teglstein. flatt tak tekket med papp/folie el. (ikke besiktiget)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass datert 2008.

Balkong på ca 7 m² med adkomst fra stue. Overbygget av overliggende balkong. Dekke av betong belagt med teppe.

Innvendig:

Overflater utenom våtrom og boder:

Gulv: belegg, laminat

Vegger: malte flater, panel, tapet

Tak: malte flater

Takhøyde i stue målt til ca 2,36 m.

Etasjeskille av betongdekke.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Oppvarming:

Panelovner

Strålevarme baderom

Våtrom

Bad

Baderom fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon. Flis på gulv. Veggene har tapet/plater. Taket er malt.

Sanitærutstyr: toalett, dusjkabinett og servant.

Ventilasjon: antatt mekanisk.

Baderommet står ovenfor behov for totalrenovering.

Kjøkken

Eldre innredning. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Plass til frittstående komfyr og kjøleskap. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Mekanisk avtrekksventil i rommet (* se hovedpunkt for ventilasjon).

Tekniske installasjoner

Innvendig vannledninger er av kobber fra byggeår. Stoppekraner i bad.

Det er avløpsrør av plast.

Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.

Boligen har (antatt) mekanisk ventilasjon. Det er tilluft med spalteventiler i vinduer. Med bakgrunn i byggeår, legges det til grunn sentralt mekanisk avtrekk. Det er ikke funnet noe informasjon om ventilasjonen i Saksinnsyn.

Det er felles opplegg for varmtvann iht. eier. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Sikringsskap med skrusikringer i felles trapperom.

Ang. skrusikringer og eldre anlegg: eldre anlegg er ikke dimensjonert for dagens normal forventede belastning og oppgradering av anlegget med påregnes.

Røykvarsler(e) er installert.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

Andelsleilighet i boligblokk dra 1979. Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men er eldre og vil treng løpende vedlikehold/oppgraderinger. For øvrig vises det til tilstandsrapporten for et sammendrag av boligens tilstand.

Vinduer i trerammer med 2-lags glass datert 2015.

Innglasset balkong på ca 7 m² med adkomst fra stue.

ANDRE FORHOLD

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

Alle arealangivelsene er hentet fra tilstandsrapport.

REHABILITERING

Medhjelper er ikke kjent med at borettslaget har større vedlikeholdsprosjekter planlagt. På årsmøtet avholdt i 2025, ble det vedtatt enkelte tiltak som kan medføre ekstrakostnader.

Herunder nevnes montering av elbilladere, etablering av nedgravde søppelbrønner og vedlikehold av innkjøringsveier. Videre fremgår det av innkalling til ekstraordinært årsmøte fra 2024 at borettslaget står ovenfor flere store og små vedlikeholdsprosjekter i årene som kommer. Medhjelper er ikke kjent med hvilke prosjekter det dreier seg om. Interessenter kan kontakte styret for mer informasjon. Se for øvrig vedlagte opplysninger fra forretningsfører for mer info.

PARKERING

Parkeringsplasser i borettslaget tildeles etter venteliste i følge eier.

Gateparkering etter området til enhver tid gjeldende regler.

Fra forretningsfører: «38 leiligheter har egne garasjer i/under boligene. I tillegg er det mulig å leie plass hvisd et er ledig på uteparkering (23 plasser)». Plassene er ikke besiktiget eller videre vurdert.

FYRING/OPPVARMING

Panelovner

Strålevarme på badrom

FELLESUTGIFTER

Totale felleskostnader pr. måned ble den 1.7.2025 opplyst å være på kr 3 780,- pr. måned og dekker borettslagets driftskostnader. Se for øvrig regnskap i komplett salgsoppgave.

FELLES FORMUE

Formue på denne andelen utgjør per 31.12.2024 kr 34 932,-.

FELLES GjELD

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 70 000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 1.5.2025

LÅNEVILKÅR FELLES GjELD

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (ikke IN-lån).

LEIEAVTALE

Det er fremlagt leieavtale av 14.3.2012 mellom registrert hjemmelshaver og leietaker. Denne er vedlagt. I henhold til leieavtalen, betales leie slik:

«Leietaker betaler til enhver tid strøm, forsikring og eventuelle andre driftskostnader / vedlikehold som tilfaller selve leiligheten og leieforholdet. Månedlige felleskostnader fra OBOS refunderes av leietaker.

I tillegg påløper det en husleie på kr 3.500,- - tre tusen fem hundre kroner – pr. måned.»

Leieavtalen er tidsubestemt med tre måneders oppsigelsestid.

Leieavtalen er bestridt av saksøker. Dersom den er gyldig, vil kjøper tre inn i leieforholdet ved overtakelse og være bundet av de rettigheter og forpliktelser som fremgår av leieavtalen.

UTLEIE

Fra borettslagets vedtekter:

4-2 OVERLATING AV BRUK

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne 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 uten godkjenning.» Styret skal underrettes når disse utleiene pågår.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en 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).»

Fra borettslagets husordensregler:

«**Framleie.**

Framleie må godkjennes av styret. Framleie tillates bare for ett år av gangen. Boretthaveren har ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget og boretthavere måtte få ved hans framleie. Framleiere må ikke flytte inn før godkjenning fra styret foreligger.»

DYREHOLD

Fra borettslagets husordensregler:

«Det er tillatt å holde hund eller katt dersom disse registreres hos Styret og spesiell erklæring med regler om dyrehold undertegnes. For annet dyrehold enn nevnt ovenfor, må Styrets tillatelse innhentes. Ved overtredelse av reglene kan Styret forlange at beboeren kvitter seg med hunden eller katten.»

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning AS.

BORETTSLAGET

Fra borettslagets hjemmeside fremgår følgende: [SMEDVOLLEN BORETTSLAG | En tjeneste fra OBOS](#)

Navn: Smedvollen borettslag

Selskapsform: Borettslag

Org. nummer: 848 516 902

Selskapsnummer: 486

REGULERING

V300776

Flate: Bolig m.tilh. anlegg

10674

Flate: Offentlig bygning m.tilh.anlegg

41370

Flate: Fortau

Flate: Offentlig kjørebane/veigrunn

Alle interessenter anbefales å sette seg inn i eiendommens og områdets kommune- og reguleringsplan.

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen, betaler kjøper alle omkostninger som følge av eierskiftet, tinglysningsgebyr kr 545, samt registrering av pantdokumenter à kr 545.

Til illustrasjon på total kjøpesum, legges også andel fellesgjeld til den totale kostnaden.

Antatt markedsverdi er satt til kr. 2 950 000,-.

Prisantydning	Kr.	2 950 000	,-
Fellesgjeld	Kr.	70 000	,-
Tinglysingsgebyr pantedokument	Kr.	545	,-
Tinglysingsgebyr skjøte	Kr.	545	,-
Kjøpesum med omkostninger	Kr.	3 021 090	,-

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til takstverdi.

FERDIGATTEST

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, og disse stemmer med dagens bruk.

FORMUESVERDI

Som primærbolig: kr 703 383,-.

Som sekundærbolig: kr 2 813 531,-.

EIENDOMSSKATT

For andelsnummer 42 i Smedvollen borettslag, adresse Garver Ytteborgsvei 93A, er eiendomsskatten kr 0. Det har ikke vært beregnet eiendomsskatt på denne andelen for noe år.

I 2025 må den estimerte verdien på en eiendom være på over 6,8 mill. kroner for at det skal utløse eiendomsskatt. I 2024 måtte verdien være på over 5,7 mill. kroner.

Det gjøres oppmerksom på at satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år. Det gjøres spesielt oppmerksom på at eiendomsskatten vil være høyere for boliger som benyttes som sekundærbolig.

FORSIKRING

Borettslagets eiendommer er forsikret hos IF Skadeforsikring med polisenummer 565507.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringssaker meldes forsikringsselskapet via styret eller vaktmestersentralen. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier bli belastet hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier plikter selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

HEFTELSE

Det foreligger ingen kjente tinglyste heftelser på andelsleiligheten som følger med tvangssalget. Se vedlagt grunnbok.

Forhold rundt servitutter og heftelser på borettslaget er ikke vurdert eller innhentet.

FORHOLDET TIL FORANSTÅENDE HEFTELSE - DEKNINGSPRINSIPPET

Det er tinglyst pengeheftelser på eiendommen på totalt kr 2 750 000,-. Heftelsene har bedre prioritet enn saksøkers krav. Heftelsene er bestridt av saksøker. Det gjøres oppmerksom på at gjennomføringen av tvangssalget forutsetter at dekningsprinsippet er oppfylt. Dette innebærer at salgssummen må være tilstrekkelig høy for å sikre at alle heftelser med bedre prioritet enn saksøkers krav blir dekket, jf. tvfbl. § 11-20.

Medhjelper er verken kjent med hvor stort pengekravet til foranstående panthaver er i dag eller hvorvidt saksøker vil kunne få medhold i et pantet ikke skal bli hensyntatt.

Medhjelper er heller ikke kjent med p.t. hvorvidt det finnes kreditorer med legalpant i eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at tvangssalgssaken kan bli hevet i forbindelse med tingrettens behandling av stadfestelse av bud.

FORKJØPSRETT

Borettslaget praktiserer forkjøpsrett. Vedtektene lyder:

3.-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i OBOS – 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

ERVERVERS BEGRENSNING

Når annet ikke 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. For øvrig vises til vedlegg til salgsoppgaven.

VEL, VANN OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

ODEL

Nei.

ENERGIMERKING

Oppvarmingskarakter rød - Energikarakter D. Energiattest ligger vedlagt.

TVANGSSALG

Dette er et tvangssalg hvor advokat er oppnevnt som medhjelper av tingretten. Tvangssalg reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven av 26.juni 1992 nr. 86. Lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke ved tvangssalg. Kjøperen har begrenset adgang til å påberope mangler. Det vil ikke bli skrevet kjøpekontrakt. Budet, dersom det blir stadfestet av Tingretten tjener som kontraktsdokument. Tingretten kan når som helst endre sin beslutning om tvangssalg ved medhjelper og trekke tilbake oppdraget.

Eventuelle spørsmål vedrørende dette kan fremsettes til Advokatfirmaet SGB AS. Det vises for øvrig til tvangsfullbyrdelseslovens kap. 11, samt skriv om «Orientering om tvangssalg ved medhjelper» nedenfor.

OVERTAKELSE OG OPPGJØR

Partene har en måneds ankefrist fra det tidspunkt tingretten stadfester budet. Dette vil si at handelen ikke endelig har kommet i stand før ankefristens utløp. Oppgjørsdag / overtakelse er normalt tre måneder fra den dag medhjelper oversender budet til tingretten for stadfestelse. Dersom eiendommen er fraflyttet, kan det være mulig å overta eiendommen før fastsatt oppgjørsdag dersom kjøpesummen er innbetalt. Overtagelse kan allikevel ikke skje før en måned etter at budet er stadfestet. Kjøpesummen skal innbetales til meglers klientkonto.

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for medhjelper på medhjelpers klientkonto, senest på siste virkedag innen oppgjørsdato.

MEGLERS GODTGJØRELSE

Meglernes vederlag dekkes av kjøpesummen, og etter de regler som er gitt i medhjelferforskriften § 3-3 og eventuelt § 3-6.

MANGELSBEFØYELSER

Kjøper har begrensede muligheter til å fremsette eventuelle mangelsbeføyelser. Da salget er et tvangssalg, kan kjøpet ikke heves. Er opplysninger imidlertid holdt tilbake, eller boligens

tilstand er vesentlig redusert i forhold til på visningstidspunktet, kan den ansvarlige holdes erstatningsansvarlig, eller prisavslag kreves, jf. tvfbl § 11-39

VASK AV BOLIG, NØKLER ETC.

Da salget er et tvangssalg, kan det forekomme at boligen overleveres uten at normal rydding og rengjøring har funnet sted. Det kan også forekomme at enkelte nøkkelsett ikke er komplette. Dette er forhold som ligger utenfor medhjelperoppdraget. Omkostninger i slike tilfeller må dekkes av kjøper.

FINANSIERING

Det tas forbehold om at finansierungsplan med lånetilsagn presenteres, og at eventuell sikkerhet for budet kreves.

BUDGIVNING OG BUDFRIST

Dersom De etter besiktigelsen ønsker å kjøpe eiendommen, bør du så snart som mulig inngi skriftlig kjøpstilbud til medhjelper. Budet må være uten forbehold. Dokumentasjon på finansiering vedlegges budet. Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver i minst seks uker. Medhjelper oversender det høyeste/beste budet til Tingretten for stadfestelse.

LOV OM HVITVASKING

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål. Kjøpers innbetaling skal foretas fra norsk bank/finansinstitusjon.

Selgers oppgjør vil skje til konto i norsk bank/finansinstitusjon.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og megler ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har megler plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

VEDLAGTE DOKUMENTER

Takst

Plantegning

Grunnboksutskrift

Energiattest

Boligopplysninger fra forretningsfører med tilhørende dokumenter

SALGSOPPGAVEN ANTAS KORREKT, MEN MEGLER ER UTEN ANSVAR FOR MULIGE FEIL. VEDLAGTE PLANSKISSE ER IKKE I MÅLESTOKK OG KUN MENT SOM HJELP FOR EVENTUELLE KJØPERE.

**VI ANBEFALER RUTINEMESSIG Å TA MED TEKNISK KYNDIG FAGMANN
FØR EVENTUELT BUD AVGIS. FOR ØVRIG VISES TIL AVHOLDT TAKST.**

ORIENTERING OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Salg ved hjelp av medhjelper er blitt den vanligste av de to tvangssalgsformene. I motsetning til tvangsauksjon, vil salg ved hjelp av medhjelper foregå mest mulig likt frivillige salg gjennom advokat eller eiendomsmeglere. På en del viktige punkter er det imidlertid forskjell. Følgende vil således gi en orientering om kjøpsinteressertes rettigheter og plikter i henhold til tvangsfullbyrdsloven.

Feil og mangler

En eiendom kjøpt på tvangssalg selges som den er. Lov om avhending av fast eiendom kommer ikke til anvendelse.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men prisavslag kan kreves. Dette skjer ved søksmål mot den som har fått en del av kjøpesummen som kreves redusert, eller mot impliserte som har utvist skyld.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men det kan kreves at den del av summen som rammes av krav om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort.

Bud

Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsmegling. Budet må være bindende for budgiver i minst 6 uker. Med Oslo tingretts samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid, jfr. tvfbl. § 11-26.

Anbefaling av bud

Medhjelper eller eier er ikke bemyndiget til å akseptere et innkommet bud. Dette må forelegges saksøkeren med anbefaling om stadfestelse. Saksøkeren kan unnlate å gjøre dette, og be medhjelper foreta ytterligere salgsframstøt. Det utstedes ikke kjøpekontrakt. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at kjøp er kommet i stand.

Saken kan frem til namsrettens stadfestelse av budet har skjedd trekkes tilbake, med den konsekvens at salget ikke blir gjennomført. Slik tilbaketrekking av saken kan ikke gi budgiver grunnlag for å kreve erstatning.

Oppgjør og overtagelse

Oppgjørsdagen er 3 måneder etter at medhjelperen forelegger budet for Oslo tingrett i samsvar med tvangsfullbyrdsloven § 11 - 27.

Skjer oppgjør etter oppgjørsdagen, påløper morarenter. Er kjøpesummen betalt kan medhjelper, etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtagelse skjer forut for oppgjørsdagen dersom leiligheten er fraveket, eller man får aksept fra hjemmelshaver. Etter at kjøperen er blitt eier overtar han risiko for eiendommen, og må selv sørge for forsikring etc.

Anke

Stadfestelseskjennelsen kan påankes. Ankefristen er 1 måned fra kjennelsens avsigelse.

En anke vil som hovedregel ikke føre frem dersom innvendingene ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen avsies.

Saksøktes fraflytting

Når kjøperen er blitt eier av eiendommen, plikter saksøkte og deres husstand å fraflytte den. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve fravikelse.

Skjøte

Når kjøperen er blitt eier vil tingretten på begjæring fra kjøperen, alternativt medhjelper, utstede tvangssalgskjøte som kan tinglyses på eiendommen. Dette medfører at samtlige heftelser som ikke skal overtas av kjøperen blir slettet.

Ovenstående er kun en forenklet fremstilling, ytterligere informasjon følger av tvangsfullbyrdslovens kapittel 11.

BUDSKJEMA

Vår ref.: 11829

Til adv. Torolv Sundfør v/advokat Lina-Maria Linge, tlf. 993 64 349, e-post: lml@sgb.no
Kopi av legitimasjon må ligge vedlagt bud.

Jeg/vi gir herved følgende bud på eiendommen:

Adresse: Garver Ytteborgs vei 93A, 0977 Oslo. Andelsnr. 42 i Smedvolleb borettslag i Oslo kommune.

Pris kr: skriver kr.:

I tillegg kommer avgifter og gebyrer for denne type eiendom. Det offentlige kan endre satsene, og det påligger budgiver å betale de til enhver tid gjeldende beløp. Budet er bindende for budgiver i minst seks – 6 – uker, jf. tvfbl. § 12-6, jf. tvfbl §§ 11-26 til 11-29.

Så fremt budet slik det er avgitt, eller ved senere eventuelle forhøyelser, blir stadfestet i Oslo tingrett, gis herved Advokatfirmaet SGB AS ugjenkallelig fullmakt til å besørge adkomstdokumentene registrert hos forretningsfører, jf. tvangsfullbyrdelseslovens § 12-6, jf. § 11-33.

Finansieringsplan:

.....
.....

Andre opplysninger:

.....
.....

Budet er avgitt (dato):

Navn:

Navn:.....

Fnr.:

Fnr.:.....

Adresse:

Adresse:.....

Postnr/sted:

Postnr/sted:.....

Mobil:

Mobil:.....

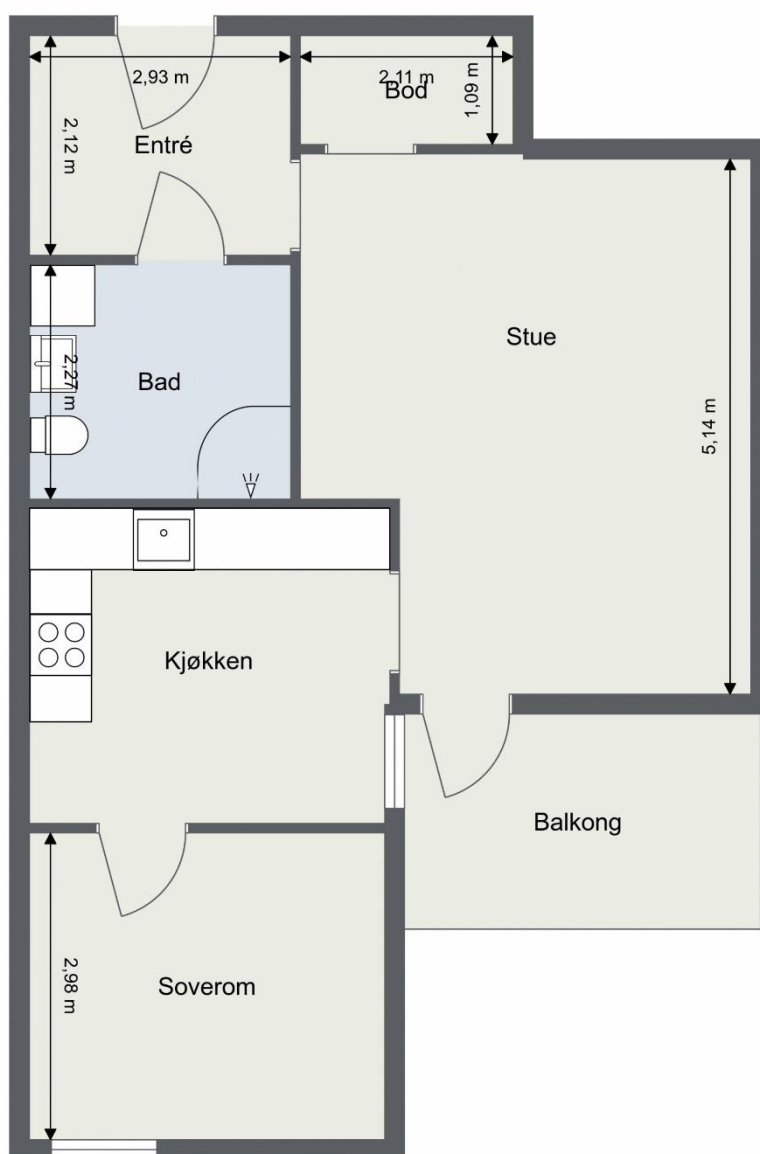
E-post:

E-post:

Signatur:

Signatur:

Garver Ytteborgs vei 93A 3. etasje



Dette er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme. Dører, vinduer, installasjoner og symboler er ca. angitt.



















Tilstandsrapport



Andelsleilighet



Garver Ytteborgs vei 93 A, 0977 OSLO



OSLO kommune



gnr. 103, bnr. 33



Andelsnummer 42

Markedsverdi

2 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 26.06.2025

Rapportdato: 30.01.2026

Oppdragsnr.: 14757-2290

Referansenummer: RA9509

Foretak: Eiendomsressurs AS

Takstingeniør: Andreas Høieggen



BNA

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Eiendomsressurs AS

Eiendomsressurs AS er et profesjonelt og uavhengig takstforetak som leverer tilstandsrapporter og verdivurderinger av bolig. Foretaket legger vekt på høy faglig kvalitet, tydelig kommunikasjon og rapporter som er forståelige og relevante for både selger og kjøper.

Med solid bransjeerfaring og oppdatert kunnskap om gjeldende regelverk bidrar Eiendomsressurs AS til trygge og forutsigbare bolighandler.

Andreas Høieggen er ansvarlig takstmann i Eiendomsressurs AS, med 8 års erfaring innen tilstandsvurdering og verdivurdering av bolig. Han har solid faglig bakgrunn og bred praktisk erfaring fra boligmarkedet i Oslo-området og Akershus.



Rapportansvarlig

Andreas Høieggen

Uavhengig Takstingeniør

andreas@bnanalyse.no

462 70 000

Medlem av
NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggemåte: Boligblokk oppført i 1979. Fundamentert med støpte konstruksjoner til ukjent grunn. Bærende konstruksjoner i betong/mur. Etasjeskillere av betong. Yttervegger av mur/betong og utfyllende bindingsverk. Utvendig fasader med panel og teglstein. Flatt tak tekket med papp/folie el. (ikke besiktiget).

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass datert 2008.

Slett entrédør fra ukjent år.

Terrassedør i tre med 2-lags glass fra 2008.

Balkong på ca. 7 m² med adkomst fra stue. Overbygget av overliggende balkong. Dekke av betong belagt med teppe.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater utenom våtrom og boder:

Gulv: belegg, laminat

Vegger: malte flater, panel, tapet

Tak: malte flater

Takhøyde i stue målt til ca. 2,36 m.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Oppvarming:

Panelovner

Strålevarme baderom

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderom fra byggeår.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon

Flis på gulv. Veggene har tapet/plater. Taket er malt.

Sanitærutstyr: toalett, dusjkabinett, servant

Ventilasjon: antatt mekanisk

Baderommet står ovenfor behov for totalrehabilitering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre innredning. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Plass til frittstående komfyr og kjøleskap.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Mekanisk avtrekksventil i rommet (* se hovedpunkt for ventilasjon).

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.

Stoppekraner i bad.

Det er avløpsrør av plast.

Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.

Boligen har (antatt) mekanisk ventilasjon. Det er tilluft med spalteventiler i vinduer.

Med bakgrunn i byggeår legges det til grunn sentralt mekanisk avtrekk. Det er ikke funnet noe informasjon om ventilasjonen i Saksinnsyn.

Det er felles opplegg for varmtvann iht. eier. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Sikringsskap med skrusikringer i felles trapperom.

Ang. skrusikringer og eldre anlegg: eldre anlegg er ikke dimensjonert for dagens normalt forventede belastning og oppgradering av anlegget må påregnes.

Røykvarsler(e) er installert.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	57 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	57 m ²
Totalpris	3 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

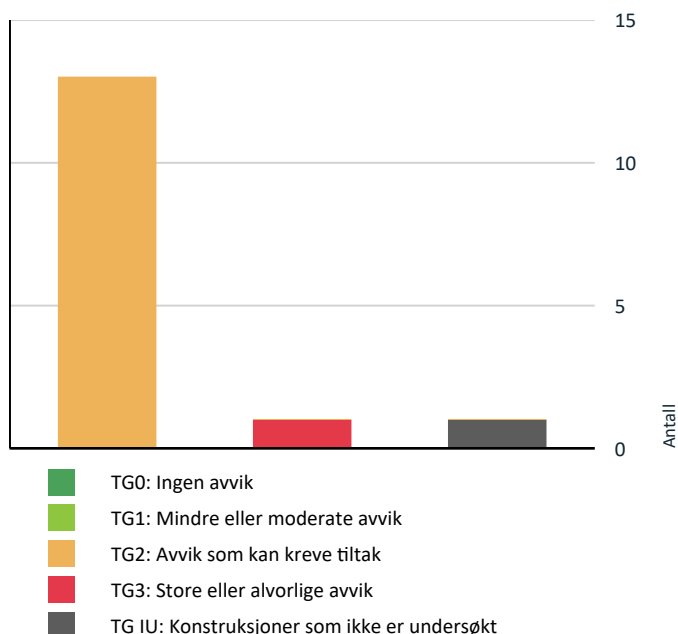
[Gå til side](#)

Andelsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

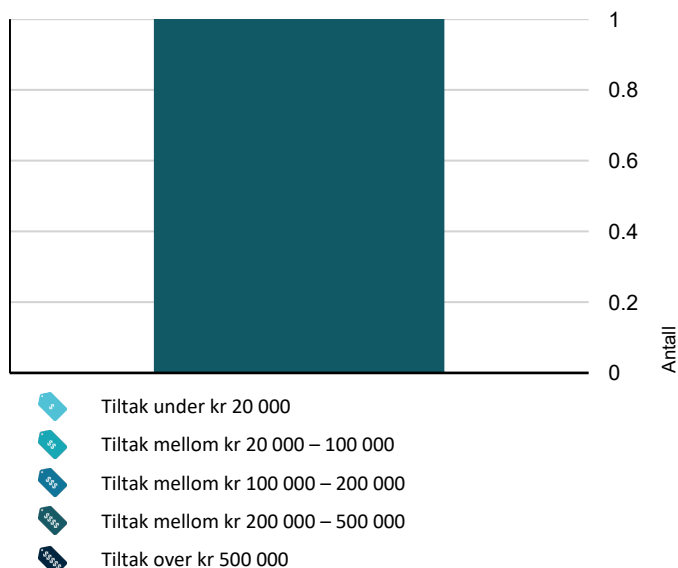
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Andelsleilighet

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
!	Våtrom > 3. etasje > Bad > Generell Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
!	Utvendig > Vinduer Gå til side
!	Utvendig > Dører Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
!	Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side
!	Innvendig > Overflater Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
!	Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
!	Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side
!	Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.
 - ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår

1979

Kommentar

Kilde: Ambita

Anvendelse

Boligformål

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men er eldre og vil trenge løpende vedlikehold/oppgraderinger.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass datert 2008.

Merknad: Enkelte vinduer var tildekket og ikke mulig å vurdere.

Merknad: Det kun foretatt funksjonstesting av enkelte vinduer (stikkprøver).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Innvendige lister er fjernet i stue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lister må utbedres.

TG 2 Dører

Slett entrédør fra ukjent år.

Terrassedør i tre med 2-lags glass fra 2008.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Sikkerhetslås i entredør er ødelagt og dørens brannsikkerhet er kompromittert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Entredøren må utbedres/byttes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca. 7 m² med adkomst fra stue. Overbygget av overliggende balkong. Dekke av betong belagt med teppe.

Eldre standard. Fremstår med normal slitasjegrad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er vedlikeholdsetterslep.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold.

TG 2 Andre utvendige forhold

Det er ikke fremlagt eller kjent om det er utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan eller lignende. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:
- Det er ukjent/ikke dokumentert om det finnes en tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan eller lignende for byggets fellesdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er bør innhentes dokumentasjon eller påregnes at styret må utarbeide en Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Manglende vedlikeholdsplan gir en større usikkerhet i forhold til hva borettslaget må påregne av utgifter i forbindelse med drift/vedlikehold/oppgraderinger.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Overflater utenom våtrom og boder:

Gulv: belegg, laminat

Vegger: malte flater, panel, tapet

Tak: malte flater

Takhøyde i stue målt til ca. 2,36 m.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Overflatene viser generell elde/slitasje. Det mangler listing rundt balkongdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig, men det må påregnes utbedring/utskifting for å få TG1.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 20 mm over hele rommet og ca. 17 mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 22 mm over hele rommet og ca. 19 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Rommene hadde mye møbler og løsøre og det var begrenset med muligheter for målinger.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Baderom fra byggeår.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon

Flis på gulv. Veggene har tapet/plater. Taket er malt.

Sanitærutstyr: toalett, dusjkabinett, servant

Ventilasjon: antatt mekanisk

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG3: Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det på membran/tettesjikt.

Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

TG3: Rust i sluk

TG2: Generell elde/slitasje av overflater med sprukne fliser på gulv og vegger.

TG2: Svellskader på innredning.

TG2: Svakt avtrekk

TG2: Kondens på rør

TG2: Kondens på toalett

Avvikslisten er ikke ment å være uttømmende.

Baderommet står ovenfor behov for totalrehabilitering.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Før eventuell rehabilitering før borettslaget kontaktes vedr. vannrør og avløp.
- Ved fortsatt bruk anbefales det fortsatt bruk av tett dusjkabinett og lekkasjestopper for å redusere risiko for skade. Dette påvirker ikke rommets tettesjikt og endrer ikke tilstandsgrad.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

3. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Merknad: Da oppdraget er et tvangssalg er ikke hulltaking utført eller mulighetene for dette vurdert.

Merknad: Det ble utført fuktsøk på overflater og på gulv og vegger i tilstøtende rom med Protimeter MMS3. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et alternativ når hulltaking ikke er utført.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Hulltaking bør gjennomføres for å avklare situasjonen.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Eldre innredning. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Plass til frittstående komfyr og kjøleskap.

Til informasjon: Det ble utført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS3 i benkeskap og på gulv foran kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum. Det er ikke registrert eller observert symptomer på skadelig fukt.

Tilstandsrapport

Merknad: Det anbefales komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Elde/slitasje, skjeve fronter og løse fronter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes utbedringer/utskiftninger av kjøkkeninnredningen.

3. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Mekanisk avtrekksventil i rommet (* se hovedpunkt for ventilasjon).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er lite sug fra mekanisk avtrekkskanal.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Se hovedpunkt for ventilasjon. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.
Stoppekraner i bad.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Kondens på vannrør.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Kondens på vannrør kan indikere mangelfull ventilasjon.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.
Felles røropplegg er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Ventilasjon

Sentralt, mekanisk ventilasjon. Det er tilluft med spalteventiler i vinduer.

Tilstandsrapport

Med bakgrunn i byggeår legges det til grunn sentralt mekanisk avtrekk. Det er ikke funnet noe informasjon om ventilasjonen i Saksinnsyn.

Merknad: Det er ikke kjent når kanalene sist ble rengjort og når det eventuelt sist ble utført service på anlegget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Svakt avtrekk fra ventiler. Det er ikke helt avklart hvordan type ventilasjon bygget har.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det for å finne ut av type ventilasjon. Dersom det er mekanisk ventilasjon bør det undersøkes om det er mulig å øke effekten. Svakt avtrekk vil kunne føre til fukt- og luktproblematikk i forbindelse med bad og kjøkken.

! TG IU Varmtvannstank

Det er felles opplegg for varmtvann iht. eier. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Elektrisk anlegg

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.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med skrusikringer i felles trapperom.

Ang. skrusikringer og eldre anlegg: eldre anlegg er ikke dimensjonert for dagens normalt forventede belastning og oppgradering av anlegget må påregnes.

Da dette er et tvangssalg er ikke spørsmål til eier besvart.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1979
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Basert på manglende anleggets alder, visuelle tilstand og vurdert risiko for liv og helse, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll etter NEK 405-2/3 utført av kvalifisert fagperson. Eventuelle avvik bør utbedres og dokumenteres for å redusere risiko og sikre forsvarlig drift av anlegget.

Det er manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll.

Det er benyttet skjøteledning til kjøleskap på kjøkken. Eier opplyser at det er ikke strøm til kjøkken.

Eiers representant opplyser om en skadet stikkontakt.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Basert på anleggets alder, visuelle tilstand og vurdert risiko for liv og helse, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll etter NEK 405-2/3 utført av kvalifisert fagperson. Eventuelle avvik bør utbedres og dokumenteres for å redusere risiko og sikre forsvarlig drift av anlegget.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

57 m²/57 m²

Andelsleilighet: Soverom, Kjøkken, Stue, Entré, Bad, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 950 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 350 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

3 000 000

Tillegg for andel fellesformue	+	34 932
Frdrag for andel felles gjeld	-	70 000

Konklusjon markedsverdi

2 950 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Garver Ytteborgs vei 95C ,0977 OSLO 55 m ² 1979 1 sov	28-04-2025	3 400 000	3 500 000	71 000	3 571 000	61 569
2 Garver Ytteborgs vei 93B ,0977 OSLO 57 m ² 1979 2 sov	08-09-2025	3 300 000	3 421 000	77 000	3 498 000	61 368
3 Garver Ytteborgs vei 93A ,0977 OSLO 54 m ² 1979 1 sov	04-06-2024	3 200 000	3 250 000	27 000	3 277 000	57 491
4 Garver Ytteborgs vei 95B ,0977 OSLO 55 m ² 1979 1 sov	19-08-2024	3 300 000	3 300 000	27 692	3 327 692	57 374

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Vedlikehold - stipulert for andel	Kr.	15 000
Felleskostnader	Kr.	45 360
Listen er ikke uttømmende. Andre kostnader tilkommer. Kostnader varierer ut i fra forbruk.	Kr.	1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	60 500

Teknisk verdi bygninger

Andelsleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 960 000
Sum teknisk verdi - Andelsleilighet	Kr.	2 050 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 050 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 300 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 350 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

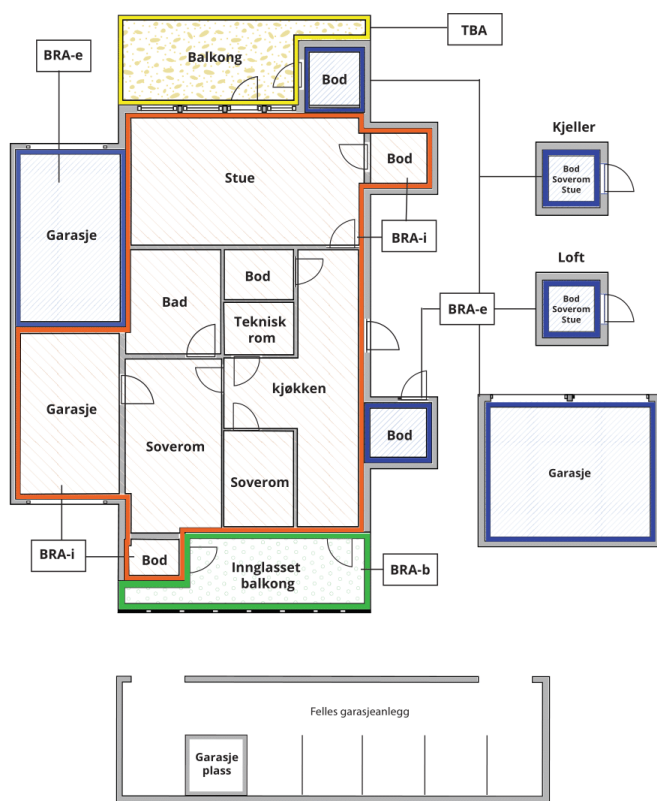
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	57			57	7
SUM	57				7
SUM BRA	57				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Soverom, kjøkken, stue, entré, bad, bod		

Kommentar

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Bod i fellesareal var ikke tilgjengelig på befaringstidspunktet iht. eier. Boden er ikke besikttet eller målt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.6.2025	Andreas Høiegg	Takstingeniør
	Advokatfirmaet SGB AS	Rekvirent
	Eier	
	Eiers representant	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	103	33		0	9691.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Garver Ytteborgs vei 93 A

Hjemmelshaver

Smedvollen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
3002/SMEDVOLLEN BORETTSLAG	848516902	3002	Obos Eiendomsforvaltning AS	Søder Marianne Jamt

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
42	34 932 31.12.2024	70 000 01.05.2025

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:	2 854 000	Samlet innskuddskapital:	8 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 9 405 000
Disponible midler:	2 693 000	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	9 413 000

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Garver Ytteborgs vei 93 A ligger på Haugenstua i bydel Stovner, omtrent ett minutt gange fra bussholdeplassen Haugenstua Torg (linjene 65, 66 og 345) og rundt fire minutter fra Haugenstua stasjon på tog-linje L1 med direkte forbindelser til Oslo S og Lillestrøm. Dagligvare innen kort gangavstand. Lillomarka nordøst for området gir enkel tilgang til turstier, lysløyper og badevann.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei inn på privat område. (kilde: Statens vegvesen)

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Regulering

V300776

Flate: Bolig m.tilh. anlegg

10674

Flate: Offentlig bygning m.tilh.anlegg

41370

Flate: Fortau

Flate: Offentlig kjørebane/veigrunn

Alle interessenter anbefales å sette seg inn i eiendommens og områdets kommune- og reguleringsplan.

Om tomten

Felles eiet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

Parkering

Parkeringsplasser i borettslaget tildeles etter venteliste iht. eier.

Gateparkering etter områdets til enhver tid gjeldende regler.

Fra forretningsfører:

"38 leiligheter har egne garasjer i/under boligene. I tillegg er det mulig å leie plass hvis det er ledig på uteparkering (23 plasser)". Plassene er ikke besiktiget eller videre vurdert.

Felleskostnader - borettslaget

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.780,- pr. md.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Det er i verddivurderingen forutsatt at boligen er ledig til bruk for en eventuell kjøper uten at det foreligger boretter, leieavtaler eller andre avtaler om beboelse, bruk og utleie som er begrensende og hemmende i forbindelse med salg. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert, med mindre det er angitt. Eiendommen er verddivurdert slik den fremsto på befaringstidspunktet. I forbindelse med takstopdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av Bygningskontrollens arkiver. Tegninger og ferdigattest er ikke fremlagt for takstmannen, med mindre det er angitt. Takstmannen forutsetter at bygget slik det fremsto på befaringstidspunktet er i henhold til gjeldende lover og regler. Datagrunnlag er innhentet fra Statens Kartverk og er gjengitt med tillatelse fra Norsk Eiendomsinformasjon (EDR). Opplysningene kan være ufullstendige, ikke oppdatert eller det kan forekomme feil. Takstmannen eller leverandør kan ikke stilles til ansvar for eventuelle feil i gjengitt informasjon.

Avstander og reisetid er hentet fra Google maps og må forstås som ca. angitt.

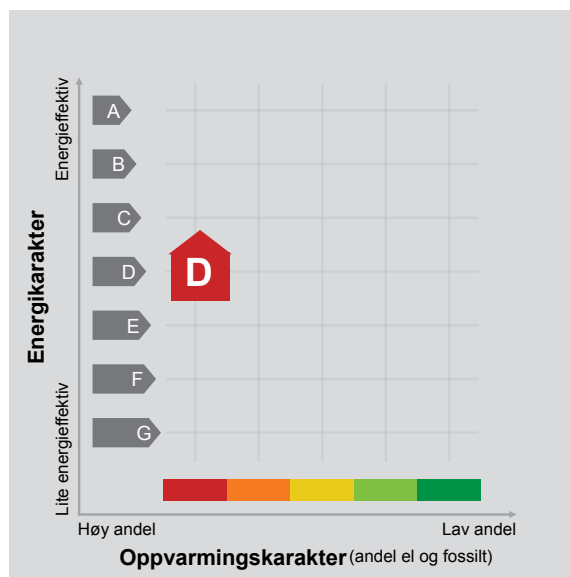
Fellesarealer/felles bygningsdeler uten særlig nær tilknytning til seksjonen er utelatt i tråd med forskrift til avhendingslov (tryggere bolighandel).

Det var mer løssøre og lagrede ting enn normalt. Det kan ikke utelukkes avvik som ikke kunne bli oppdaget på bakgrunn av løssøre og lagrede ting. Egen undersøkelser anbefales.

ENERGIATTEST



Adresse	Garver Ytteborgs vei 93A
Postnummer	0977
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	103
Bruksnummer	33
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80800517
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-142071
Dato	01.07.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1976
Bygningsmateriale:
BRA: 56
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Garver Ytteborgs vei 93A	80800517	H0302	0	0	42

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1976

Byggstandard
Type bygg
TEK standard

Energivurdering
Pliktig energivurdering
Kjelanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning
Varmeanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning
Kjøleanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning
Ventilasjonsanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning

Areal yttervegger	29 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m²
Oppvarmet BRA	56 m²
Totalt BRA	56 m²
Oppvarmet luftvolum	135 m³
U-verdi for yttervegger	0,35 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	11,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	71,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	95 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	23.6.2015

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5.5
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 814 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	156,56 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 604 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	156,56 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 814 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	8 814 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 814 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------

Husordensregler for Smedvollen Borettslag

Vedtatt på generalforsamlingen 27. mai 1982.

Endringer på generalforsamling 22. mai 1990.

Endringer på generalforsamling 20. mai 1999.

Endringer på generalforsamling 27. mai 2002

Endringer på generalforsamling 23. mai 2016

Endringer på generalforsamling 29. mai 2017

Endringer på generalforsamling 13. mai 2024

Innledning:

Smedvollen Borettslag er et andelslag hvor beboerne i fellesskap - **ikke OBOS** - er ansvarlig for at eiendommen blir holdt i førsteklasses stand. Alle utgifter som påføres borettslaget må dekkes av husleieinntektene.

Husordensreglene inngår som en del av leiekontrakten. Det vil si at brudd på husordensreglene er et brudd på den inngåtte leiekontrakt.

Andelseierne er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

Bruk av leiligheten og andre rom.

Ingen leilighet eller andre rom må brukes slik at man sjenerer andre beboere. Det skal i alminnelighet være ro i leilighetene fra kl 23.00 til kl 07.00.

Banking og boring samt sjenerende støy er IKKE tillatt i følgende tidsrom:

Hverdager fra kl 21.00 til kl 08.00

Lørdager fra kl 18.00.

Det er ikke tillatt å banke og bore på søn -og helligdager.

God bokultur

- Er å varsle naboer hvis man skal ha en festlig sammenkomst som kan medføre noe mer støy enn vanlig, og som kan vare ut over det tidspunkt det vanligvis skal være ro.

- at man utviser mest mulig hensyn ved banking, hamring o.l. ved oppussing og vedlikehold.

Balkonger, vinduer.

Balkonger, vindusrammer o.l inngår som en del av fasaden og kan ikke males eller forandres uten tillatelse. Markiser må ikke settes opp uten godkjenning. Balkonger og vinduer må ikke brukes til lufting av tøy eller sengklær. Oppbevaring av byggmaterialer, skap, madrasser o.l på balkongen skal ikke forekomme.

Risting av tøy i trapper eller på balkonger er ikke tillatt.

Radio og fjernsyn.

Tilkobling til fellesantenneanlegget må bare skje med godkjente plugger. Feil ved anlegget meldes snarest til Nexgentel. Det er ikke tillatt å gjøre inngrep i borettslagets antennekontakter.

Oppsetting av utendørs antenner kan ikke skje uten tillatelse fra styret.

Låsing av dører.

Inngangsdørene til oppgangene skal alltid holdes låst. Uvedkommende skal ikke overlates nøkler til kjeller, vaskeri og garasjeanlegg.

Lufting, ventilasjonsanlegg.

Montering av avtrekksvifter i avtrekkskanaler er forbudt. Den enkelte beboer er ansvarlig for å foreta tilstrekkelig lufting slik at sterk matlukt ikke sjenerer naboene.

Alle rom skal holdes oppvarmet for å unngå at vannledninger fryser. Det må ikke kastes uvedkommende ting i toalettet, f.eks. papirbleier o.l

Trapper - trapperom.

Vask av ganger og trapper utføres av innleid rengjøringsfirma. Vasken foretas 1 gang pr. uke. Sykler / barnevogner o.l må ikke plasseres i trapperommene. Unødig opphold og støyende fremferd er ikke tillatt. Personlige eiendeler må ikke plasseres i trapperommene p.g.a brannfaren.

Søppel.

Søppel o.l skal ikke henges i borettslagets fellesrom, garasje eller sykkelbod. Det er strengt forbudt å kaste glass, brennende ting eller oljeavfall i søppel rommet. Forøvrig må oppslag og rundskriv utgitt av styret i borettslaget følges og respekteres.

Våtrom.

Beboere med våtrom fra byggeåret MÅ benytte dusjkabinett på bad. Beboere som renoverer bad skal gjøre dette i henhold til Byggteknisk forskrift (TEK 17).

Vaskeriet.

Instruks for bruk av maskinene må følges. Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn beboerne i borettslaget. Vaskerom skal rengjøres og luftes og låsen skal fjernes etter bruk.

Vaskeriet skal IKKE benyttes på følgende dager:

Julaften fra kl 16.00
Påskeaften fra kl 16.00.

1. juledag
2. juledag

Skjærtorsdag
Langfredag
1. påskedag
2. påskedag.

Grøntanlegg.

Grøntanlegg med plener og beplantning er felles eiendom og vedlikeholdet bekostes av beboerne. Det er ikke tillatt å mate fuglene, da dette trekker rotter og mus til eiendommen. Alle bør bidra med å holde uteområdet i orden.

Dyrehold.

Det er tillatt å holde hund eller katt dersom disse registreres hos Styret og spesiell erklæring med regler om dyrehold undertegnes. For annet dyrehold enn nevnt ovenfor, må Styrets tillatelse innhentes. Ved overtredelse av reglene kan Styret forlange at beboeren kvitter seg med hunden eller katten.

Kjøring/parkering.

Det er forbudt å parkere på innkjørselsvei til garasjen. På stikkveiene langs blokkene er kun nødvendig kjøring tillatt. Kjøring på stikkveiene skal skje i gangfart. Styret eller den styret bemyndiger kan sørge for at biler som er ulovlig parkert blir borttauert. Vi har gjesteparkering og andelseiere får tildelt 2 parkeringskort hver via Styret.

Garasjeanlegg.

I garasjen er det forbudt å vaske biler. Olje - og bensinsøl må ikke forekomme. Alle dører til garasjen samt garasjeporten skal holdes låst. Man kan oppbevare inntil fire dekk, i tillegg til kjøretøy, på parkeringsplassen. Annen oppbevaring er forbudt, og vil bli fjernet på andelseiers bekostning.

Framleie av garasjeplass skal godkjennes av styret. Det er ikke lov av andre enn de som bor i btl. å leie parkeringsplass. Det er forbudt å oppholde seg unødige og røyke i garasjeanlegget. Man skal være varsom og senke farten når man kjører ut og inn.

Framleie.

Framleie må godkjennes av styret. Framleie tillates bare for ett år av gangen. Borettsshaveren har ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget og borettshavere måtte få ved hans framleie. Framleiere må ikke flytte inn før godkjenning fra styret foreligger.

Skader på borettslagets eiendom.

Beboerne er ansvarlige for skade som de ved uaktsomhet volder på borettslagets eiendom. Uten hensyn til egen skyld er beboerne ansvarlige for skade deres egne barn uaktsomt volder etter reglene i skadeerstatningsloven (Lov av 13 juni 1969).

Meldinger, rundskriv

Beboerne oppfordres til å følge med på rundskriv, oppslag og på vår hjemmeside lettstyrt.

Klager over brudd på husordensreglene.

Dette skal fremsettes skriftlig til Styret.

Søknad om dyrehold

Undertegnede adresse søker herved om rett til å holde

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor boligselskapets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ årsmøte eller styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

....., den/..... Eiers underskrift:

....., den/..... Medeiers underskrift:

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av

.....

....., den/..... Styrets leder:



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 486

SMEDVOLLEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SMEDVOLLEN 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.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 12. mai kl. 21:00 og lukker 15. mai kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/486>

Det holdes også et frivillig møte 12. mai kl. 18:00 , Forsamlingsrommet. Garver Ytterborgs vei 93 A, 0977 Oslo.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Elbil lading
7. Nedgravde søppelbrønner
8. Asfaltering av innkjøringsveier
9. Helelektronisk parkeringssystem
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i SMEDVOLLEN 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Zaffer Khan, rådgiver i OBOS leder møtet

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Marko Vukmirovic er protokollvitne

Forslag til vedtak

Marko Vukmirovic er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2024.pdf
- 2. Kostnadsdiagram.pdf
- 3. Boligomsetning 2024.pdf
- 4. 0486 Smedvollen Borettslag.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 150.000

Sak 6

Elbil lading

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Retten til lading av elbil og ladbar hybridbil er nå lovfestet, både for sameier og borettslag, og utgangspunktet for reglene i borettslagsloven §5-11 a og eierseksjonsloven §25a er at beboerne har rett til få satt opp lader for elbil eller ladbar hybridbil.

Styret ønsker å fremme installasjon av elbilladere som sak.

Det er ikke hentet inn noe tilbud i denne anledning, og det vil bli opp til kommende styre å gjennomføre kartlegging av ulike løsninger og anbudsprosess dersom saken vedtas. Det ble gjennomført en kartlegging i

forkant av Årsmøte i 2024, og dersom en ønsker en pekepinn på kostnadsramme på daværende tidspunkt og ulike løsninger kan en se til dette

Forslag til vedtak

Elilibladere monteres i borettslaget

Sak 7

Nedgravde søppelbrønner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Søppelrommene har over tid vært en utfordring. De tilgrises hver uke og borettslaget må bruke ressurser på å få vasket disse. Fagforeningen til vaktmesterne har tidligere pekt på det som en utfordring for HMS på arbeidsplass for vaktmesterne. Innkjøring med lastebil utgjør stor belastning på innkjøringsveiene, og bidratt til skade på disse. I tillegg kunne det være ønskelig å bruke arealet til søppelrommene til andre formål, f.eks. sykkel/barnevognsparkering.

Styret ønsker derfor å fremme sak om nedgravde søppelbrønner. Styret har vedlagt 2 eksempler på ulike løsninger på dette slik at en ser omtrentlig kostnadsramme og utseende. Det er imidlertid forbehold om at løsningen må godkjennes av renovasjonsetaten, og det er også renovasjonsetaten som godkjenner endelig plassering anlegget.

Tilbudene i saken er utelukkende ment som illustrasjon for prosjektets kostnadsramme og ulike løsninger, og er ikke bindende for prosjektet. Det nye styret må gjennomføre anbudsprosess der det hentes inn konkurrerende tilbud for å få best mulig betingelser for borettslaget før prosjektet settes i verk.

Forslag til vedtak

Nedgravde søppelbrønner settes opp

Vedlegg

5. Tilbud utomhusarbeider 24.12.25.pdf

Sak 8

Asfaltering av innkjøringsveier

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Innkjøringsveiene til blokkene har over lengre tid vært skadet av telehiv og røtter fra popplene som var plantet langs gangvei ved 95blokken. Styret har derfor fattet vedtak om å vedlikeholde disse og har derfor hentet inn et tilbud for å illustrere kostnadsrammen og ulike alternativer for å gjøre dette. Her kan en velge mellom å bruke asfalt, ny blegningsstein eller gjenbruke eksisterende belegningsstein.

Styret ønsker å la generalforsamlingen ta stilling til hvilken løsning som er ønskelig.

Tilbudene i saken er utelukkende ment som illustrasjon for prosjektets kostnadsramme og ulike løsninger, og er ikke bindende for prosjektet. Det nye styret må gjennomføre anbudsprosess der det hentes inn konkurrerende tilbud for å få best mulig betingelser for borettslaget før prosjektet settes i verk.

Forslag til vedtak 1

Asfalt brukes for å vedlikeholde innkjøringsveien

Forslag til vedtak 2

Belegningsstein brukes for å vedlikeholde innkjøringsveien

Forslag til vedtak 3

Eksisterende belegningsstein brukes til å vedlikeholde innkjøringsveien

Vedlegg

6. Tilbud utomhusarbeider 24.12.25.pdf

Sak 9

Helelektronisk parkeringssystem

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret ønsker å fremme forslag om å innføre helelektronisk parkeringssystem for uteparkering og gjesteparkering. De fleste parkeringsselskaper (inkludert vår tilbyder P-service) tilbyr, og foretrekker, dette. Ved et slikt system vil en via en nettløsning registrere biler som er på besøk hos beboer. Dette vil virke forebyggende på problemet der beboere deler ut gjesteparkeringskort til uvedkommende. Det vil også gjøre at en slipper bekymre seg for å miste eget parkeringskort og styret slipper å bruke ressurser på å utstede fysiske kort til ute- og gjesteparkering.

Forslag til vedtak

Det innføres helelektronisk parkeringssystem

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bilal Hussain

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Andi Shkempi
- Hawa Narvi
- Joavana Donic

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Malin Beck Størkesen

Sak 11

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:

- Bilal Hussain

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Joavana Donic
-

Styrets årsrapport

- · Installert nye inngangsdører.
- · Installert brannvarslingssystem, og utbedret ulike HMS avvik relatert til brannvern.
- · Oppgradert styrerommet.
- · Oppgradert sykkelrom.
- · Trefelling av en rekke store popler på eiendommen, planting av nye trær.
- · Inngått rammeavtaler VVS og elektro.
- · Fått inn ny vaktmestertjeneste.
- · Avholdt ekstraordinær generalforsamling i forbindelse med.
- · Hentet inn tilstandsrapporter på fasade.
- · Midlertidig utbedring kumlokk ved 95-blokken.
- · Utvidet kamerasystem.
- · Gjennomført 23 styremøter.
- · Utskiftning eltavler (gjennomføres i juni).
- · Byttet ut alle gamle lyskilder på fellesområdene.
- · Oppfølging av flere ulike forsikringssaker og mislighold.
- · Vedtatt tilbud for utbedring av asfalt på uteparkering.
- Avholdt ekstraordinær generalforsamling i forbindelse med vaktmestertjenesten.
- Utstedt 4 rundskriv.

SMEDVOLLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 848 516 902, KUNDENR. 486

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. 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 fratrasket 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		581 785	436 840
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-990 667	-71 110
Tilbakeføring av avskrivning	14	31 256	0
Tilbakef. gev/tap salg av anl. middel		0	1
Tillegg salgssum anl. midler		0	1
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-156 281	0
Tillegg for nye langsiktige lån	15	7 334 298	1 447 009
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-4 102 597	-1 228 347
Innsk. øremerk. bankkto		-4 662	-2 608
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		2 111 347	144 946
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 693 132	581 785

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 853 997	824 985
Kortsiktig gjeld	-160 865	-243 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 693 132	581 785

SMEDVOLLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 848 516 902, KUNDENR. 486

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 555 195	3 102 558	3 522 000	3 971 000
Andre inntekter	3	19 661	69 357	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 574 856	3 171 915	3 522 000	3 971 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-16 920	-21 150	-21 000
Styrehonorar	5	-150 000	-120 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	14	-31 256	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 375	-12 125	-10 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-140 315	-133 250	-142 200	-149 000
Konsulenthonorar	7	-93 960	-266 188	-70 000	-70 000
Kontingenter		-16 000	-16 000	-16 000	-16 000
Drift og vedlikehold	8	-1 889 792	-647 373	-468 500	-471 000
Forsikringer		-344 793	-312 385	-343 400	-412 000
Kommunale avgifter	9	-708 145	-605 181	-705 000	-795 200
Energi/fyring		-237 961	-299 916	-500 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-235 775	-224 602	-225 000	-234 000
Andre driftskostnader	10	-549 095	-493 818	-484 000	-662 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 427 616	-3 147 757	-3 135 250	-3 393 200
DRIFTSRESULTAT		-852 760	24 158	386 750	577 800
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	20 100	10 462	0	0
Finanskostnader	12	-158 007	-105 730	-128 500	-119 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-137 907	-95 268	-128 500	-119 000
ÅRSRESULTAT		-990 667	-71 110	258 250	458 800
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-990 667	-71 110		

SMEDVOLLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 848 516 902, KUNDENR. 486

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	20 851 566	20 851 566
Tomt		307 542	307 542
Andre varige driftsmidler	14	125 025	0
Miljøbankkonto, øremerket		144 822	123 112
SUM ANLEGGSMIDLER		21 428 955	21 282 220
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		1 040	35
Forskuddsbetalte kostnader		19 799	25 058
Andre kortsiktige fordringer		0	58 539
Driftskonto OBOS-banken		2 372 189	291 450
Sparekonto OBOS-banken		460 969	449 902
SUM OMLØPSMIDLER		2 853 997	824 985
SUM EIENDELER		24 282 951	22 107 205
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 80 * 100		8 000	8 000
Opptjent egenkapital		14 709 230	15 699 897
SUM EGENKAPITAL		14 717 230	15 707 897
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 327 734	2 096 033
Borettsinnskudd	16	3 940 000	3 940 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	137 123	120 075
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 404 857	6 156 108
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		159 121	222 483
Påløpte renter		1 744	10 982
Påløpte avdrag		0	9 735
SUM KORTSIKTIG GJELD		160 865	243 200
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 282 951	22 107 205
Pantstillelse	18	9 309 000	6 148 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.04.2025

Styret i Smedvollen Borettslag

Aurora C Pettersen Rist

Nita Abazi

Magnus S. Hansen

Bahtija Suljevic

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	3 421 095
Parkeringsleie	83 700
Lokaler	60 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 564 795

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-9 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 555 195

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Refusjon forsikring.	7 911
Nøkler	11 750
SUM ANDRE INNTEKTER	19 661

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 150 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-53 469
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-32 801
Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten	-7 690
SUM KONSULENTHONORAR	-93 960

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-762 598
Drift/vedlikehold VVS	-54 429
Drift/vedlikehold elektro	-67 640
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-192 438
Drift/vedlikehold brannsikring	-759 386
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-41 362
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 938
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 889 792

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-481 877
Renovasjonsavgift	-226 268
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-708 145

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-28 637
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 004
Vaktmestertjenester	-296 250
Vakthold	-53 977
Renhold ved firmaer	-108 363
Andre fremmede tjenester	-9 862
Kontor- og datarekvisita	-4 387
Trykksaker	-18 519
Andre kontorkostnader	-2 255
Telefon, annet	-2 985
Porto	-525
Gaver	-963
Bank- og kortgebyr	-2 450
Velferdskostnader	-1 918
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-549 095

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 371
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 729
SUM FINANSINNTEKTER	20 100

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-33 441
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-52 233
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-15 171
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-16 337
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-14 317
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-26 448
Renter på leverandørgjeld	-60
SUM FINANSKOSTNADER	-158 007

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1979	15 900 000
Rehabilitering 1997	4 951 566
SUM BYGNINGER	20 851 566

Gnr.103/bnr.33

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kameraanlegg		
Tilgang 2024	113 247	
Avskrevet i år	-22 649	90 598
Sykkelstativ		
Tilgang 2024	43 034	
Avskrevet i år	-8 607	34 427
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		125 025
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-31 256

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022 -700 000

Nedbetalt tidligere 15 724

Nedbetalt i år 684 276

0

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2023 -1 127 009

Nedbetalt tidligere 27 321

Nedbetalt i år 1 099 688

0

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2023 -320 000

Nedbetalt tidligere 7 931

Nedbetalt i år 312 069

0

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 9 år.

Opprinnelig 2024 -1 330 879

Nedbetalt i år 28 235

-1 302 644

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024 -1 973 979

Nedbetalt i år 1 973 979

0

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024 -4 029 440

Nedbetalt i år 4 350

-4 025 090

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-5 327 734
------------------------------------	-------------------

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1979	-3 940 000
------------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-3 940 000
----------------------------	-------------------

NOTE: 17

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-137 123
-------------------------	----------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-137 123
-----------------------------------	-----------------

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

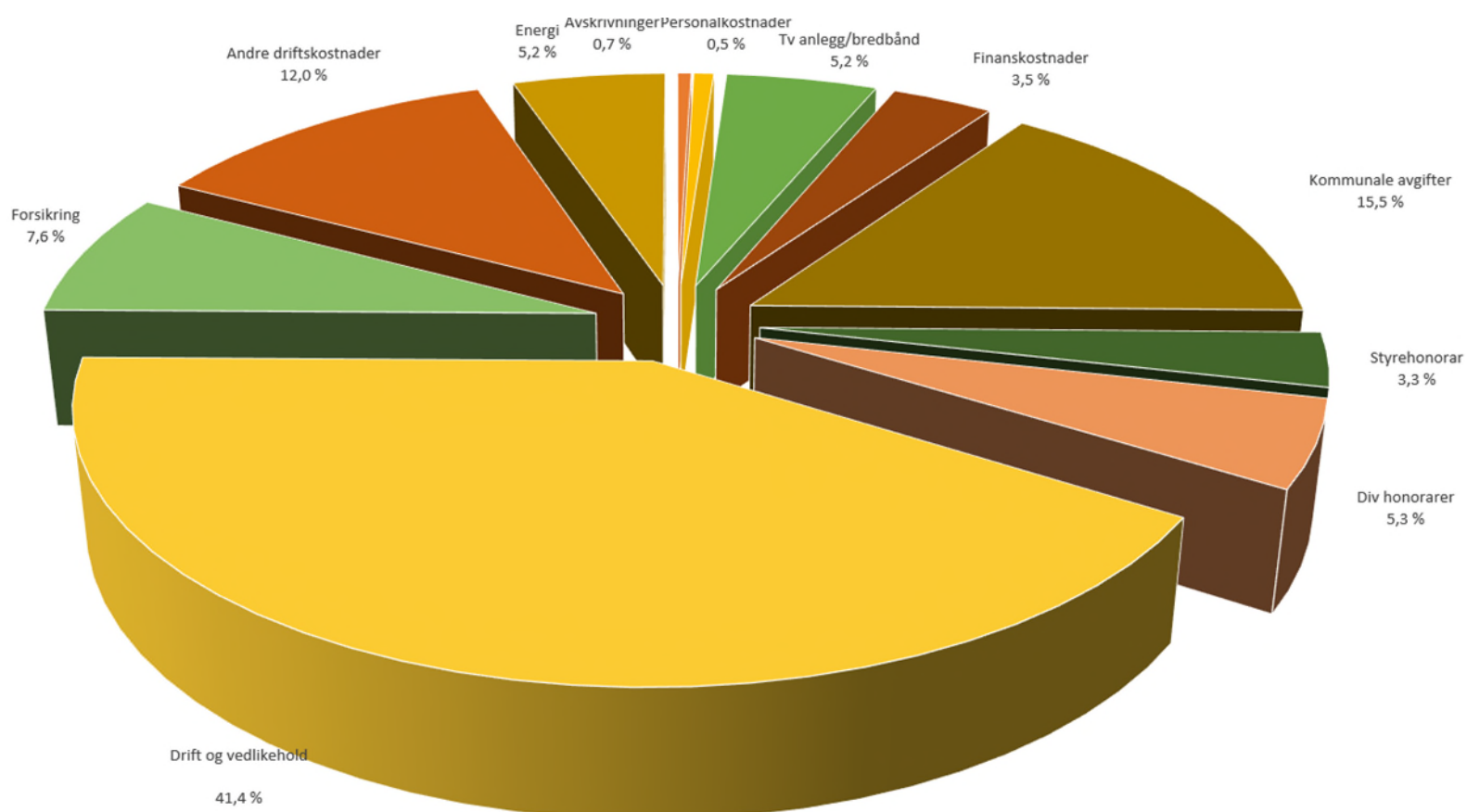
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 940 000
Pantelån	5 327 734
	9 267 734

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	20 851 566
Tomt	307 542
TOTALT	21 159 108

Kostnadsdiagram



Boligomsetning 2024

Antall soverom	Antall solgt	Gjennomsnittspris
1	3	Kr. 3.409.880

Solgt	Totalpris	Antall soverom
16.09.2024	3 626 237	1
20.08.2024	3 326 656	1
05.06.2024	3 276 747	1



Til generalforsamlingen i Smedvollen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Smedvollen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 24. april 2025

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink, reading 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Smedvollen brl

Pristilbud utomhus og avfallstasjoner

05.12.2024

Vi takker for henvendelsen viser til befarings og tilbyr følgende

Overflate dekker. Reetablere dekker / belegg i tre alternativer

Alternativ med asfalt

Beskrivelse	Enhet	Mengde	Enh pris	Sum
Avgraving, fjerning eksisterende belegg	m2	584	233,73	136 500,00
Masseutskifting inkl fiberduk. T = 40 cm	m3	234	1 520,26	355 742,00
Avretting for asfalt med subbus	m2	584	59,54	34 769,00
Asfalt AGB 11. T = 5 cm	m2	584	330,00	192 720,00
Transport av maskiner og utstyr	rs	1	3 000,00	3 000,00
Rigg og drift	rs	1	30 000,00	30 000,00
Sum eks mva				752 731,00
Mva 25%				188 182,75
Sum inkl mva				940 913,75

Alternativ med ny belegningsstein. Herregård Gråmix

Beskrivelse	Enhet	Mengde	Enh pris	Sum
Avgraving, fjerning eksisterende belegg	m2	584	233,73	136 500,00
Masseutskifting inkl fiberduk. T = 40 cm	m3	234	1 520,26	355 742,00
Avretting for belegg med subbus	m2	584	59,54	34 769,00
Belegningsstein. Asak Herregård Gråmix	m2	584	845,47	493 752,00
Transport av maskiner og utstyr	rs	1	3 000,00	3 000,00
Rigg og drift	rs	1	30 000,00	30 000,00
Sum eks mva				1 053 763,00
Mva 25%				263 440,75
Sum inkl mva				1 317 203,75

Avfallstasjoner. Etablere avfallstasjon i to alternativer

05.12.2024

80 boenheter. Restavfall = 8 m³ / papp-papir = 4 m³

Alternativ. Helt nedgravd

Metro Evolution

Beskrivelse	Enhet	Mengde	Enh pris	Sum
Graving inkl bortkjøring gravemasser	m ³	96	862,33	82 784,00
5 m ³ Restavfall. Levering og montering	stk	1	119 750,00	119 750,00
3 m ³ Restavfall. Levering og montering	stk	1	119 750,00	119 750,00
4 m ³ . Papp/papir. Levering og montering	stk	1	119 750,00	119 750,00
Fylling og istandsetting med kanter og asfalt	rs	1	57 824,00	57 824,00
Kabelpåvisning	rs	1	4 000,00	4 000,00
Transport av maskiner og utstyr	rs	1	3 000,00	3 000,00
Rigg og drift	rs	1	20 000,00	20 000,00
Sum eks mva				526 858,00
Mva 25%				131 714,50
Sum inkl mva				658 572,50



Foto: Metro Evolution

Alternativ. Delvis nedgravd

Molok Classic

Beskrivelse	Enhet	Mengde	Enh pris	Sum
Graving inkl bortkjøring gravemasser	m3	36	862,33	31 044,00
5 m3 Restavfall. Levering og montering	stk	1	54 500,00	54 500,00
3 m3 Restavfall. Levering og montering	stk	1	46 450,00	46 450,00
4 m3. Papp/papir. Levering og montering	stk	1	54 500,00	54 500,00
Fylling og istandsetting med kanter og asfalt	rs	1	32 508,00	32 508,00
Kabelpåvisning	rs	1	4 000,00	4 000,00
Transport av maskiner og utstyr	rs	1	3 000,00	3 000,00
Rigg og drift	rs	1	10 000,00	10 000,00
Sum eks mva				236 002,00
Mva 25%				59 000,50
Sum ink mva				295 002,50

Endelig volum og plassering må avklares med REG før tilbudet gjøres bindende



Foto: Molok Classic

Asfaltarbeider. Ytterst parkeringsplass hvor stort tre er fjernet

05.12.2024

Beskrivelse	Enhet	Mengde	Enh pris	Sum
Fjerne eksisterende asfalt inkl skjæring	m2	60	115,00	6 900,00
Klargjøre for ny asfalt	m2	60	90,00	5 400,00
Kum. Flyteramme og lokk	stk	1	8 000,00	8 000,00
Asfalt AGB 11	m2	60	375,00	22 500,00
Transport av maskiner og utstyr	rs	1	2 000,00	2 000,00
Rigg og drift	rs	1	1 000,00	1 000,00
Sum eks mva				45 800,00
Mva 25%				11 450,00
Sum inkl mva				57 250,00

Vi håper tilbudet er av interesse og står til tjeneste ved eventuelle spørsmål

Med vennlig hilsen

TRONSLIEN AS

Sigmund Johansen

Sigmund Johansen

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 12.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 15.05.25

Selskapsnummer: 486 Selskapsnavn: SMEDVOLLEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Zaffer Khan, rådgiver i OBOS leder møtet

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Marko Vukmirovic er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 150.000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Elbil lading

Elibilladere monteres i borettslaget

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Nedgravde søppelbrønner

Nedgravde søppelbrønner settes opp

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Asfaltering av innkjøringsveier

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Asfalt brukes for å vedlikeholde innkjøringsveien

☐ Belegningsstein brukes for å vedlikeholde innkjøringsveien

☐ Eksisterende belegningsstein brukes til å vedlikeholde innkjøringsveien

Sak 9 Helelektronisk parkeringssystem

Det innføres helelektronisk parkeringssystem

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Bilal Hussain

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Andi Shkembi

☐ Hawa Narvi

☐ Joavana Donic

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Malin Beck Størkesen

Sak 11 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Bilal Hussain

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Joavana Donic



**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 til årsmøte 2025 for SMEDVOLLEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 848516902

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 12. mai kl. 21:00 til 15. mai kl. 21:00 og møtet ble avholdt 12. mai 2025, Forsamlingsrommet. Garver Ytterborgs vei 93 A, 0977 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 27.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Zaffer Khan, rådgiver i OBOS leder møtet

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 17

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitne

Valg av en eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Marko Vukmirovic er protokollvitne

Forslag til vedtak:

Marko Vukmirovic er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 18

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 17

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 16

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 150.000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 16

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Elbil lading

Retten til lading av elbil og ladbar hybridbil er nå lovfestet, både for sameier og borettslag, og utgangspunktet for reglene i borettslagsloven §5-11 a og eierseksjonsloven §25a er at beboerne har rett til få satt opp lader for elbil eller ladbar hybridbil.

Styret ønsker å fremme installasjon av elbilladere som sak.

Det er ikke hentet inn noe tilbud i denne anledning, og det vil bli opp til kommende styre å gjennomføre kartlegging av ulike løsninger og anbudsprosess dersom saken vedtas. Det ble gjennomført en kartlegging i forkant av Årsmøte i 2024, og dersom en ønsker en pekepinn på kostnadsramme på daværende tidspunkt og ulike løsninger kan en se til dette

Forslag til vedtak:

Elbilladere monteres i borettslaget

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 11

Antall stemmer mot vedtaket: 7

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Nedgravde søppelbrønner

Søppelrommene har over tid vært en utfordring. De tilgrises hver uke og borettslaget må bruke ressurser på å få vasket disse. Fagforeningen til vaktmesterne har tidligere pekt på det som en utfordring for HMS på arbeidsplass for vaktmesterne. Innkjøring med lastebil utgjør stor belastning på innkjøringsveiene, og bidratt til skade på disse. I tillegg kunne det være ønskelig å bruke arealet til søppelrommene til andre formål, f.eks. sykkel/barnevognsparkering.

Styret ønsker derfor å fremme sak om nedgravde søppelbrønner. Styret har vedlagt 2 eksempler på ulike løsninger på dette slik at en ser omtrentlig kostnadsramme og utseende. Det er imidlertid forbehold om at løsningen må godkjennes av renovasjonsetaten, og det er også renovasjonsetaten som godkjenner endelig plassering anlegget.

Tilbudene i saken er utelukkende ment som illustrasjon for prosjektets kostnadsramme og ulike løsninger, og er ikke bindende for prosjektet. Det nye styret må gjennomføre anbudsprosess der det hentes inn konkurrerende tilbud for å få best mulig betingelser for borettslaget før prosjektet settes i verk.

Forslag til vedtak:

Nedgravde søppelbrønner settes opp

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 11

Antall stemmer mot vedtaket: 9

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Asfaltering av innkjøringsveier

Innkjøringsveiene til blokkene har over lengre tid vært skadet av telehiv og røtter fra popplene som var plantet langs gangvei ved 95blokken. Styret har derfor fattet vedtak om å vedlikeholde disse og har derfor hentet inn et tilbud for å illustrere kostnadsrammen og ulike alternativer for å gjøre dette. Her kan en velge mellom å bruke asfalt, ny belegningsstein eller gjenbruke eksisterende belegningsstein.

Styret ønsker å la generalforsamlingen ta stilling til hvilken løsning som er ønskelig.

Tilbudene i saken er utelukkende ment som illustrasjon for prosjektets kostnadsramme og ulike løsninger, og er ikke bindende for prosjektet. Det nye styret må gjennomføre anbudsprosess der det hentes inn konkurrerende tilbud for å få best mulig betingelser for borettslaget før prosjektet settes i verk.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Asfalt brukes for å vedlikeholde innkjøringsveien

✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:

Belegningsstein brukes for å vedlikeholde innkjøringsveien

✗ Forslaget falt

Forslag til vedtak 3:

Eksisterende belegningsstein brukes til å vedlikeholde innkjøringsveien

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtak 1: 11
Antall stemmer for vedtak 2: 2
Antall stemmer for vedtak 3: 2
Antall blanke stemmer: 12
Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Helelektronisk parkeringssystem

Styrets innstilling

Styret ønsker å fremme forslag om å innføre helelektronisk parkeringssystem for uteparkering og gjesteparkering. De fleste parkeringsselskaper (inkludert vår tilbyder P-service) tilbyr, og foretrekker, dette. Ved et slikt system vil en via en nettløsning registrere biler som er på besøk hos beboer. Dette vil virke forebyggende på problemet der beboere deler ut gjesteparkeringskort til uvedkommende. Det vil også gjøre at en slipper bekymre seg for å miste eget parkeringskort og styret slipper å bruke ressurser på å utstede fysiske kort til ute- og gjesteparkering.

Forslag til vedtak:

Det innføres helelektronisk parkeringssystem



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 17
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 9
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Bilal Hussain (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bilal Hussain

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Jovana Donic (14 stemmer)
Hawa Narvi (13 stemmer)
Andi Shkembi (12 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jovana Donic
Hawa Narvi
Andi Shkembi

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Malin Beck Størkesen (12 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Malin Beck Størkesen

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Bilal Hussain (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Bilal Hussain

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Joavana Donic (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Joavana Donic

Møteleder: Zaffer Khan /s/
Protokollvitne: Marko Vukmirovic /s/



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 486

SMEDVOLLEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SMEDVOLLEN 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.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 23. oktober kl. 09:00 og lukker 26. oktober kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/486>

Det holdes også et frivillig møte 23. oktober kl. 18:00 , Styret inviterer til beboermøte for å diskutere saken nede på forsamlingsrommet utenfor styrerommet i 93-blokken. Dersom en ønsker å stemme med fysisk stemmeseddel kan denne overleveres for innskanning etter møtet. .

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Smedvollen borettslag inngår avtale med Furuset Vaktmestersentral

Med vennlig hilsen,

Styret i SMEDVOLLEN 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Zaffer Khan, rådgiver i OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Marko Vukmirovic og Helge Hansen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Smedvollen borettslag inngår avtale med Furuset Vaktmestersentral

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Smedvollen borettslag har de seneste årene hatt samarbeidsavtale med Smedstua borettslag rundt vaktmestertjenester. Som kjent, har disse vært levert ved vaktmester Ole E. Johansen. Dessverre valgte Ole å pensjonere seg i vår, og siden da har tjenesten vært driftet av hans assistent Khalid, og ulike vikarer. Smedstua har brukt lang tid på å utrede ulike alternativer for en ny tjeneste, før de i september valgte å si opp avtalen vår, slik at de kunne inngå avtale om å kjøpe inn disse tjenestene, fremfor å ansette ny vaktmester selv.

Styret har siden slutten av sommeren sondert ulike muligheter for en ny tjeneste.

Styret har i denne prosessen lagt stor vekt på å finne en vaktmestertjeneste som kan samarbeide godt med styret, som kommuniserer godt med og er tilgjengelig for beboerne, samt som kan sikre kontinuitet i borettslaget. Borettslaget står ovenfor flere store og små vedlikeholdsprosjekter i årene som kommer, og å ha en vaktmestertjeneste som kjenner borettslaget godt er helt avgjørende for å sikre god og effektiv gjennomføring av disse. Det samme gjelder for det forebyggende arbeidet for å redusere kostnadene til å utbedre skader m.m. Styret håper at en ny vaktmestertjeneste kan gi et løft til borettslagets vedlikeholds- og HMS-arbeid.

Det har blitt hentet inn ulike tilbud, og styret har landet på at den løsningen vi ser som mest gunstig for borettslaget, og som tilfredsstillende overnevnte i størst mulig grad, vil være en avtale med Sameiet Furuset Vaktmestersentral (FVS).

Da den aktuelle løsningen vil kreve at borettslaget går inn i et sameie, har styret kommet frem til at det er ønskelig å forankre et slikt samarbeid i generalforsamlingen.

Styret ønsker derfor å fremme som sak på denne ekstraordinære generalforsamlingen om Smedvollen borettslag skal kjøpe seg inn i Sameiet Furuset Vaktmestersentral, og at en fremover vil motta vaktmestertjenester fra dette sameiet.

Skulle dette ikke bli vedtatt vil styret beslutte inngå avtale med et eksternt vaktmesterfirma (e.g. Bygårdservice, Vaktmestertjenesten AS, Vaktmesterkompaniet e.l.). Dette er firmaer som drifter mange ulike borettslag i Oslo. Gjennomgående er de faste årlige kostnadene lavere hos disse (mellom 250 000-300 000kr inkl. mva), men disse opererer med en del tilleggstjenester/opsjoner som faktureres ekstra. Eksempler på dette kan være flaggheising som faktureres med 30 000 kr/år, diverse vedlikeholdsoppgaver faktureres med timespris på omkring 600kr/time. Videre er dette store firmaer som ikke kan garantere for at man ikke har gjennomtrekk av ulike vaktmestere og vikarer, og det vil heller ikke nødvendigvis være slik at vaktmester er til stede i nærområdet til enhver tid. Samlet anser vi disse faktorene som uheldige med tanke på tilgjengelighet, kontinuitet og kjennskap til borettslaget.

Sameiet Furuset Vaktmestersentral

Kort beskrivelse av drift og tilbud

Sameie som per i dag eies og driftes av ni ulike borettslag i og rundt Furuset-Høybråten området. Sameiet driftes utelukkende med formål om å levere gode vaktmestertjenester, og har som mål om å gå i null hvert år. Sameiet styres etter sedvanlige bestemmelser for denne eieformen. Ved behov for nyinvesteringer vil dette finansieres av eierne i henhold til eierandel.

Per i dag er det ansatt en daglig leder, og 6 vaktmestere. De planlegger å ansette flere vaktmestere dersom flere borettslag kommer inn. De fordeler borettslagene på de ulike vaktmesterne, slik at det enkelte borettslag forholder seg til fast vaktmester. Ved ferieavvikling/sykdom vil en få inn en av de andre vaktmesterne som vikar.

Det er stor kontinuitet i staben, det er flere av vaktmesterne som har jobbet der i lang tid og det samme gjelder daglig leder.

Leverer alle basistjenester og har ingen tilleggstjenester (ekstrafakturerings). Sameiet har det som trengs av maskiner for sedvanlig vedlikehold, grønt- og vinterarbeid.

Flaggheising er inkludert i tilbudet.

Vaktmester tilgjengelig fra 07.00 til 15.00. Daglig leder organiserer driften og er tilgjengelig per telefon/epost.

Formelle vilkår

For å gå inn i avtale med sameiet må borettslaget kjøpe seg inn som eier i henhold til størrelse på borettslaget- (eierandel Smedvollen: 4.01%).

12 måneders oppsigelse. Ved oppsigelse vil en kjøpes ut t.sv. eierandel.

Pris

Innkjøpspris: 200 000kr (innfris ved rentefri nedbetalingsplan over minimum 5år, årlig kostnad vil da være på 40 000kr)

Årlige driftskostnader for 2025: 32 194kr per måned (386 326kr pr år)

Grunnet eieformen er det ikke mva på disse tjenestene.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at borettslaget skal kjøpe seg inn i Sameiet. Dette begrunnes med det som er beskrevet i redegjørelsen knyttet til kontinuitet og kvalitet. Sameiet ble initialt anbefalt av tidligere vaktmester Ole, og møtet med sameiet underbygget det gode inntrykket. Styret opplever dialogen som god og at det er fokus på kvalitet i tjenestene.

Forslag til vedtak

Smedvollen borettslag kjøper seg inn i Sameiet Furuset Vaktmestersentral med intensjon om å motta vaktmestertjenester fra sameiet.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 23.10.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 26.10.24

Selskapsnummer: 486 Selskapsnavn: SMEDVOLLEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Zaffer Khan, rådgiver i OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Marko Vukmirovic og Helge Hansen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Smedvollen borettslag inngår avtale med Furuset Vaktmestersentral

Smedvollen borettslag kjøper seg inn i Sameiet Furuset Vaktmestersentral med intensjon om å motta vaktmestertjenester fra sameiet.

☐ For

☐ Mot



**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.



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 486

SMEDVOLLEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SMEDVOLLEN 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.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 23. oktober kl. 09:00 og lukker 26. oktober kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/486>

Det holdes også et frivillig møte 23. oktober kl. 18:00 , Styret inviterer til beboermøte for å diskutere saken nede på forsamlingsrommet utenfor styrerommet i 93-blokken. Dersom en ønsker å stemme med fysisk stemmeseddel kan denne overleveres for innskanning etter møtet. .

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Smedvollen borettslag inngår avtale med Furuset Vaktmestersentral

Med vennlig hilsen,

Styret i SMEDVOLLEN 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Zaffer Khan, rådgiver i OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Marko Vukmirovic og Helge Hansen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Smedvollen borettslag inngår avtale med Furuset Vaktmestersentral

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Smedvollen borettslag har de seneste årene hatt samarbeidsavtale med Smedstua borettslag rundt vaktmestertjenester. Som kjent, har disse vært levert ved vaktmester Ole E. Johansen. Dessverre valgte Ole å pensjonere seg i vår, og siden da har tjenesten vært driftet av hans assistent Khalid, og ulike vikarer. Smedstua har brukt lang tid på å utrede ulike alternativer for en ny tjeneste, før de i september valgte å si opp avtalen vår, slik at de kunne inngå avtale om å kjøpe inn disse tjenestene, fremfor å ansette ny vaktmester selv.

Styret har siden slutten av sommeren sondert ulike muligheter for en ny tjeneste.

Styret har i denne prosessen lagt stor vekt på å finne en vaktmestertjeneste som kan samarbeide godt med styret, som kommuniserer godt med og er tilgjengelig for beboerne, samt som kan sikre kontinuitet i borettslaget. Borettslaget står ovenfor flere store og små vedlikeholdsprosjekter i årene som kommer, og å ha en vaktmestertjeneste som kjenner borettslaget godt er helt avgjørende for å sikre god og effektiv gjennomføring av disse. Det samme gjelder for det forebyggende arbeidet for å redusere kostnadene til å utbedre skader m.m. Styret håper at en ny vaktmestertjeneste kan gi et løft til borettslagets vedlikeholds- og HMS-arbeid.

Det har blitt hentet inn ulike tilbud, og styret har landet på at den løsningen vi ser som mest gunstig for borettslaget, og som tilfredsstiller overnevnte i størst mulig grad, vil være en avtale med Sameiet Furuset Vaktmestersentral (FVS).

Da den aktuelle løsningen vil kreve at borettslaget går inn i et sameie, har styret kommet frem til at det er ønskelig å forankre et slikt samarbeid i generalforsamlingen.

Styret ønsker derfor å fremme som sak på denne ekstraordinære generalforsamlingen om Smedvollen borettslag skal kjøpe seg inn i Sameiet Furuset Vaktmestersentral, og at en fremover vil motta vaktmestertjenester fra dette sameiet.

Skulle dette ikke bli vedtatt vil styret beslutte inngå avtale med et eksternt vaktmesterfirma (e.g. Bygårdservice, Vaktmestertjenesten AS, Vaktmesterkompaniet e.l.). Dette er firmaer som drifter mange ulike borettslag i Oslo. Gjennomgående er de faste årlige kostnadene lavere hos disse (mellom 250 000-300 000kr inkl. mva), men disse opererer med en del tilleggstjenester/opsjoner som faktureres ekstra. Eksempler på dette kan være flaggheising som faktureres med 30 000 kr/år, diverse vedlikeholdsoppgaver faktureres med timespris på omkring 600kr/time. Videre er dette store firmaer som ikke kan garantere for at man ikke har gjennomtrekk av ulike vaktmestere og vikarer, og det vil heller ikke nødvendigvis være slik at vaktmester er til stede i nærområdet til enhver tid. Samlet anser vi disse faktorene som uheldige med tanke på tilgjengelighet, kontinuitet og kjennskap til borettslaget.

Sameiet Furuset Vaktmestersentral

Kort beskrivelse av drift og tilbud

Sameie som per i dag eies og driftes av ni ulike borettslag i og rundt Furuset-Høybråten området. Sameiet driftes utelukkende med formål om å levere gode vaktmestertjenester, og har som mål om å gå i null hvert år. Sameiet styres etter sedvanlige bestemmelser for denne eieformen. Ved behov for nyinvesteringer vil dette finansieres av eierne i henhold til eierandel.

Per i dag er det ansatt en daglig leder, og 6 vaktmestere. De planlegger å ansette flere vaktmestere dersom flere borettslag kommer inn. De fordeler borettslagene på de ulike vaktmesterne, slik at det enkelte borettslag forholder seg til fast vaktmester. Ved ferieavvikling/sykdom vil en få inn en av de andre vaktmesterne som vikar.

Det er stor kontinuitet i staben, det er flere av vaktmesterne som har jobbet der i lang tid og det samme gjelder daglig leder.

Leverer alle basistjenester og har ingen tilleggstjenester (ekstrafakturerings). Sameiet har det som trengs av maskiner for sedvanlig vedlikehold, grønt- og vinterarbeid.

Flaggheising er inkludert i tilbudet.

Vaktmester tilgjengelig fra 07.00 til 15.00. Daglig leder organiserer driften og er tilgjengelig per telefon/epost.

Formelle vilkår

For å gå inn i avtale med sameiet må borettslaget kjøpe seg inn som eier i henhold til størrelse på borettslaget- (eierandel Smedvollen: 4.01%).

12 måneders oppsigelse. Ved oppsigelse vil en kjøpes ut t.sv. eierandel.

Pris

Innkjøpspris: 200 000kr (innfris ved rentefri nedbetalingsplan over minimum 5år, årlig kostnad vil da være på 40 000kr)

Årlige driftskostnader for 2025: 32 194kr per måned (386 326kr pr år)

Grunnet eieformen er det ikke mva på disse tjenestene.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at borettslaget skal kjøpe seg inn i Sameiet. Dette begrunnes med det som er beskrevet i redegjørelsen knyttet til kontinuitet og kvalitet. Sameiet ble initialt anbefalt av tidligere vaktmester Ole, og møtet med sameiet underbygget det gode inntrykket. Styret opplever dialogen som god og at det er fokus på kvalitet i tjenestene.

Forslag til vedtak

Smedvollen borettslag kjøper seg inn i Sameiet Furuset Vaktmestersentral med intensjon om å motta vaktmestertjenester fra sameiet.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 23.10.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 26.10.24

Selskapsnummer: 486 Selskapsnavn: SMEDVOLLEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Zaffer Khan, rådgiver i OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Marko Vukmirovic og Helge Hansen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Smedvollen borettslag inngår avtale med Furuset Vaktmestersentral

Smedvollen borettslag kjøper seg inn i Sameiet Furuset Vaktmestersentral med intensjon om å motta vaktmestertjenester fra sameiet.

☐ For

☐ Mot



**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.

Vedtekter

Smedvollen borettslag org nr. 848516902 vedtatt på generalforsamling den 02.05.2006, 22.04.2013, 14.04.2020 og 24.05.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Smedvollen 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 denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

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 OBOS 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 OBOS, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en 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. stiftelser 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 en 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 OBOS 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 kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekte 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 en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller 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 OBOS – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i OBOS 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 OBOSs 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 i 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 andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne 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 uten godkjenning.» Styret skal underrettes når disse utleiene pågår.

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

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbudet 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 radio- og TV-antennar, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige 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, innglassing, 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 reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik 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 verandaer, balkonger og lignende.

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

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

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

(7) 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 ytterdører til boligen eller 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

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 betales forskuddsvis hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en 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 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 likevel kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av OBOS.

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 tvangsfullbyrdselslovens 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 3 andre medlemmer med 1 og høyst 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er to år og funksjonstiden for de andre medlemmene 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 som borettslaget eier
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

(1) 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 OBOS.

(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
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegat med vara til OBOS BBLs generalforsamling

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 en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har allikevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en 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 som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(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.

ADVOKATFIRMAET SGB AS

Advokatfirmaet SGB AS
v/Advokatfirmaet SGB AS

Ordre 8614919

486/3002

01.07.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 26.06.2025.

Boligselskap: 486 Smedvollen Borettslag
Organisasjonsnr: 848.516.902
Andelseier: Marianne Jamt Søder
Leieobjektnr: 3002
Adresse: Garver Ytteborgs Vei 93 A, 0977 OSLO
Andelsnummer: 42
Borettsinnskudd: kr 45.900,–
Hjemmeside: <http://www.smedvollen.lettstyrt.no>

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring - polisenummer 565507.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- 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.
- 38 leiligheter har egne garasjer i/under boligene. I tillegg er det mulig å leie plass hvis det er ledig på uteparkering (23 plasser).
- 42 Leiligheter uten garasje, men med mulighet til å leie uteparkeringsplass.
- Styret i borettslaget har ansvaret for parkering.
- Borettslaget har avtale med Smart Security. Parkeringsbevis må ligge i bilen.
- Borettslaget kjøper vaktmestertjenester av Smedstua Borettslag
- Felles varmtvann: Ja
- Parkering: Ja (noen)
- Energimerket: 2015
- Felles fyring: nei
- Kabel TV: Nextgentel
- Lån: Borettslaget har 3 lån i OBOS Banken med månedlige forfall.
- IN-Ordning: nei
- Forsikring: IF Skadeforsikring (polisenr: 565507)
- Hjemmeside: www.smedvollen.lettstyrt.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Type rente	Rente
* OBOS04-98208431048 A		1.254.586,-	8 år 5 md.	12	Flyt	5,84%
* OBOS07-98208499254 A		4.636.804,-	29 år 7 md.	12	Flyt	5,99%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:**Felleskostnader:**

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.780,- pr. md.

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	238,-	1.870,-	34.932,-	63.121,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånennummer	Restsaldo	Kapital- kostnader
* OBOS04-98208431048	14.864,-	188,-
* OBOS07-98208499254	54.939,-	326,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 70.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

Kapitalkostnader

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Zaffer Ali Khan tlf. 22 98 89 39 ev. pr. e-post: zaffer.ali.khan@obos.no.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignumner og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold

knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Zaffer Ali Khan Trygve Strømbergs Vei 2 B, 1263 OSLO, e-post: zaffer.ali.khan@obos.no.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5. Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,—
Innmelding i OBOS	kr	500,—
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,—

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen
OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
 - Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
 - Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
 - Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
 - Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
 - De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
 - Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
 - **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:	Leilighetens adresse:	
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift

LEIEKONTRAKT FOR LEILIGHET

Utleier:

Navn:

F. nr:

Leietager:

Navn:

F. nr:

Leilighet:

Adresse: Garver Ytteborgs vei 93 A, 0977 Oslo

Leilighetsnr: 3002

Andelsnr: 42

Leiesum:

Leietaker betaler til enhver tid strøm, forsikring og eventuelle andre driftskostnader / vedlikehold som tilfaller selve leiligheten og leieforholdet. Månedlige felleskostnader fra OBOS refunderes av leietaker.

I tillegg påbeløper det en husleie på kr 3.500,- - tre tusen fem hundre kroner - pr. måned.

Varighet:

Leieforholdet starter ved overdragelse og løper til det blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er på 3 måneder.

Underskrifter:

Sted: Oslo

Dato: 14/3-12

Utleier

Leietager

Smedvollens Borettslag

Data uthentet: 06.02.2026 kl. 12:46

Org.nr: 848 516 902 Andelsnr: 42

Oppdatert per: 06.02.2026 kl. 12:46

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2012/48397-1/201

21.03.2012

HJEMMEL TIL ANDEL

VEDERLAG: NOK 0

Søder Marianne Jamt

F.NR: 210257*****

Påtegning til hjemmelsdokumenter

2024/2134537-1/200

23.10.2024 21:00

** TVANGSSALG BESLUTTET

GJELDER: HJEMMEL TIL ANDEL 2012/48397-1/201

GJELDER: Søder Marianne Jamt

F.NR: 210257*****

TINGRETT: OSLO TINGRETT

SAKSNUMMER: 24-062286TVA-TOSL/08

MEDSAKSØKT: SØDER JONAS HENRIK JAMT

F.DATO: 200878

HEFTELSE

DET ER PÅ DENNE BORETTSLAGSANDELEN REGISTRERT AT DET ER GITT MELDING TIL STYRET OM PANTERETT STIFTET ETTER PANTELOVEN KAP.3 OM HÅNDPANT. FOR SLIKE REGISTRERINGER GJELDER RETTSVERNREGLENE FOR HÅNDPANT. PANTELOVEN §1-4 OM ANGIVELSE AV PANTERETTENS BELØP GJELDER IKKE, JFR. BORETTSLAGSLOVEN §14-9(4).

Heftelser i eiendomsrett

2006/540181-1/201

14.12.2006

NOTERT PANT

DATO FOR NOTIFIKASJON: 31.01.2003

PRIORITET: 2

BESITTER AV ANDELSBREV: OBOS BBL

ORG.NR: 937052766

PANTHAVER: DNB BANK ASA

ORG.NR: 984851006

2014/55221-1/201

07.04.2014

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 1.700.000

PANTHAVER: Kjuul Helga

F.NR: 060555*****

2020/3311262-1/200

10.11.2020 21:00

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 400.000

PANTHAVER: Kjuul Helga

F.NR: 060555*****

2021/152648-1/200

05.02.2021 21:00

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 650.000

PANTHAVER: Kjuul Helga

F.NR: 060555*****

2023/1386559-1/200

11.12.2023 15:55

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 11.12.2023, Kl. 15:51

BELØP: NOK 2.725.986

SAKSØKER: Strøm Kristine

F.NR: 210682*****

PROSESSFULLMEKTIG: Strøm Kristine

F.NR: 210682*****

Smedvollan Borettslag

Data uthentet: 06.02.2026 kl. 12:46

Org.nr: 848 516 902 Andelsnr: 42

Oppdatert per: 06.02.2026 kl. 12:46

SAKSØKT: Søder Jonas Henrik Jamt
F.NR: 200878*****
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1995750-1/200

24.09.2024 14:28

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 24.09.2024, Kl. 14:11

BELØP: NOK 138.019

SAKSØKER: Søder Jan Tommy Valdemar

F.NR: 280455*****

PROSESSFULLMEKTIG: DALAN ADVOKATFIRMA DA

ORG.NR: 982470250

SAKSØKT: Søder Marianne Jamt

F.NR: 210257*****

ELEKTRONISK INNSENDT

RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET**2006/419214-1/201**

14.12.2006

REGISTRERE NY BORETTSLAGSANDEL

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.