Ravnåsveien 17L, 1254 OSLO



PROPR.NO

Selger
Dren Zenuni
41060606

Prisantydning
3 890 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 301 Gnr. 185 Bnr. 50 Andelsnr. 153

Flott 3 roms, nyere bad og kjøkken, balkong med utsikt, og garasjeplass

PRISANTYDNING
kr 3 890 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 213 000 kr

TOTALPRIS
kr 4 103 000 kr

TOTAL FELLESFORMUE
kr 21 803 kr

FELLESKOST/MND
kr 5 843 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
52kvm

ANTALL SOVEROM
2

ETASJE
2

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Andel

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1982



stor og koselig balkong med markiser til frokost på morgen. Eller hva med kveldskos med varm kopp kakao til stjerneskudd.



lys og luftig stue med god plass til sjeselong sofa



stilig og moderne kjøkken med nye og integrerte hvitevarer som følger med



moderne renovert baderom, med romslig plass



soverom til minste familiemedlem, gjesterom eller samboer



se på stjernene om natten, sovne til lyden av regnet



stor oppbevaringsplass bak skyvedører med speil









stor entre med plass til å henge jakker og legge fra
seg sko og sekker





moderne kjøkken med nye og integrerte hvitevarer medfølger boligen



god plass til spisebord for 4 personer



stor grøntarealer som kontinuerlig vedlikeholdes av borettslaget. fotball og basketbanen i horisonten, og lekeplass til barn.







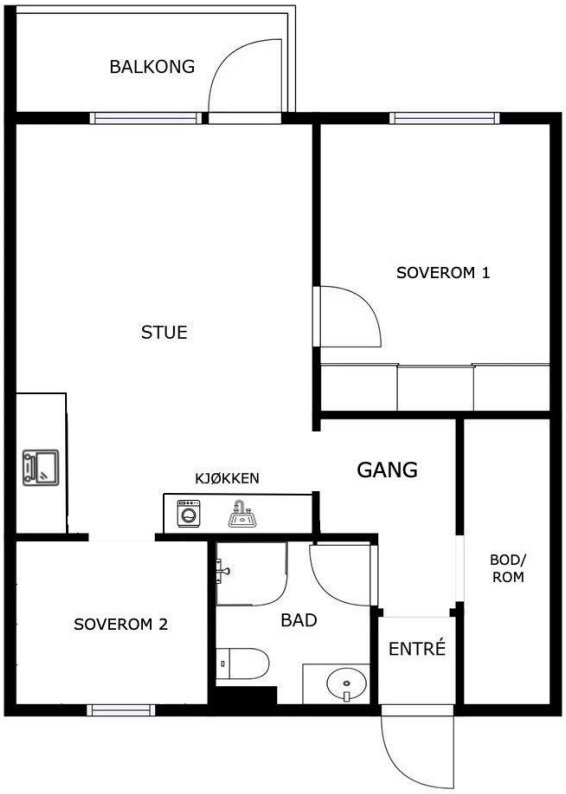
utsikt fra inngangdøren mot trappeinngang, med nye moderne isolerte dører og vinduer 2015

velkommen gjennom fin liten hage med plommetre



din lille kosekrok på utsiden under plommetreet

innvendig bod, kan brukes som gjesterom, kontor, treningsrom etc.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Om boligen

Lys 3-roms i naturlige omgivelser. Nydelig bad (2024), moderne kjøkken (2025), stor solrik balkong og garasjeplass.

Denne lyse og innbydende 3-romsen på Ravnåsen er ideell for liten familie og par. Leiligheten ligger skjermet i øverste etasje og har en solrik vestvendt balkong med utsyn mot grønt areal – perfekt for rolige stunder sammen. Det følger egen garasjeplass med lademulighet, god lagringsplass i både utvendig og innvendig bod, og en praktisk planløsning som er lett å tilpasse.

Beliggenhet

Barnehage og søndagsåpen dagligvarebutikk ligger rett i nærheten, og dere kommer dere raskt til Oslo S med tog eller buss (11-15 minutter). Alt er inkludert i felleskostnadene – varmtvann, oppvarming, TV og internett. Et trygt og barnevennlig nabolag med nærhet til både natur og nødvendigheter.

Annet

- 2. etg. øverste etasje i rekkehus
- Garasjeplass med lademulighet
- lagring i inn- og utvendig bod
- Vinduer/balkongdør fra 2015
- Vestvendt balkong uten innsyn
- A-konto varmtvann/sentral fyring
- TV/internett ink. i fellekostnader
- Nytt og moderne kjøkken
- Renovert lekkert bad
- fast-monterte hvitevarer inkludert (nytt)
- Kort vei til kollektiv transport (1min)
- Søndagsåpen matbutikk (2min)
- Til Oslo S på 12 minutter
- Lave omkostninger (ingen dokumentavgift)
- OBOS forkjøpsrett og IN-ordning
- OBOS forhåndsutlysning tilkommer +8 212 kr

Omkostninger

3 890 000 kr (Prisantydning)
213 000 kr (Andel av fellesgjeld)
---
4 103 000 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 200 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

9 290 kr (Omkostninger totalt)

---

4 112 290 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)
6 570 kr (Eierskiftegebyr)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.
Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å

anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Ravnåsveien 17L
1254 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1982
BRA: 54 m^2
BRA-i: 52 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	8	6	0	2

Mathias Walla Brandshaug
Komplett taksering AS
mwb@ktaksering.no
45276275
Ravnåsveien 17L
1254 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/31335

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 10 mm.
Ved enkel nivellering i soverommet registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 10 mm.

Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:
0-4mm	<10mm	10-20mm	>20mm
	Totalt avvik:	Totalt avvik:	Totalt avvik:
	<15mm	15-30mm	>30mm

Anbefalte 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.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Det er kun kullfilter og ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Synlig avløp i plast.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsanlegget som er synlig er byttet i 2024/25 mens anlegget i konstruksjonen er fra byggeår.

Avløpsanlegg i konstruksjonen er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør fra hovedstoppekran er byttet i 2024/25.
Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig i inspeksjonsrunde ved toalettet.
Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling.
Kassen bygget vanntett på utsiden men inne er det gammel konstruksjon inn mot naborommet samt at det er tatt hull inn til tilstøtende rom inne i kassen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å installere automatisk vannstoppeventil på starten av rørkoblingene med sensor inne i kassen.

Vannbåren varme

Oppsummering

Anlegget er fra bygge år og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er et eldre plastsluk med ukjent klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg). Ny membran er kun smurt ned i sluk og ikke sikret med klemmring.

Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Eldre plastsluk bør skiftes ved oppgradering av våtrommet.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Av nåværende eier er det utført arbeid med samsvarserklæring på bad, kjøkken og byttet deler av innmat i sikringsskapet.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak

Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmesentral

Oppsummering

Felles fjernvarmeanlegg. Anlegget er ikke lokalisert eller inspisert.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å forhøre seg med styret angående tilstand og servicehistorikk på anlegget.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
22.5.2025

Rapportdato
10.6.2025

Hjemmelshavere

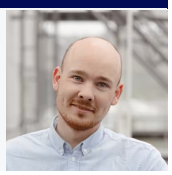
Navn: **Dren Zenuni**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Mathias Walla Brandshaug**
Firma: **Komplett taksering AS**
Adresse: **Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Telefon: **45276275**
Epost: **mwb@ktaksering.no**



Informasjon om boligen

Adresse: **Ravnåsveien 17L, 1254 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	185	Bruksnr:	50	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	153	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1982**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer og balkongdør med 3-lags glass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	52	52	0	0	5
1. etasje	2	0	2	0	0
Totalt m²	**54**	**52**	**2**	**0**	**5**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	52	47	5		
1. etasje	2	0	2		Utvendig bod.
Totalt m²	**54**	**47**	**7**		

Kommentar til arealberegning

Det medfølger en garasjeplass i felles garasje. Gulvflaten på utvendig bod er målt til ca. 4 m².

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en vest vendt balkong på 5 m² i impregnert trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført vedlikehold i regi av borettslaget i 2018/19.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

Det er etablert en vest vendt balkong på 5 m² i impregnert trevirke.

Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Det er noe malingsavflassing på overflaten men dette anses som normal slitasje, og trenger kun normalt vedlikehold/overflate behandling.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 3-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Inngangsdør i hvitmalt utførelse med glassfeldt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og ytterdører ble byttet i 2015 i regi av borettslaget.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører TG-1

Vinduer og balkongdør med 3-lags glass.
Innerdører i hvit malt utførelse.
Inngangsdør i hvitmalt utførelse med glassfeldt.

Vinduer og ytterdører ble byttet i 2015 i regi av borettslaget.

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft

Konstruksjonen er en lukket konstruksjon.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) TG-1

I perioden 2014-16 har borettslaget hat omfattende arbeid på takene.

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-2

Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 10 mm.
Ved enkel nivellering i soverommet registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 10 mm.

Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:
0-4mm	<10mm	10-20mm	>20mm
	Totalt avvik:	Totalt avvik:	Totalt avvik:
	<15mm	15-30mm	>30mm

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Kjøkkeninnredning med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate som har overliggende oppvaskkum med ett greps blandebatteri fra Celeste. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen, kombiskap og opplegg for vaskemaskin. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekovn.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk TG-2

Det er kun kullfilter og ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

6.6 Lovlighet

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

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Avløpsanlegget som er synlig er byttet i 2024/25 mens anlegget i konstruksjonen er fra byggeår.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Synlig avløp i plast.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsanlegget som er synlig er byttet i 2024/25 mens anlegget i konstruksjonen er fra byggeår.

Avløpsanlegg i konstruksjonen er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Vannrør fra hovedstoppekran er byttet i 2024/25.

Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

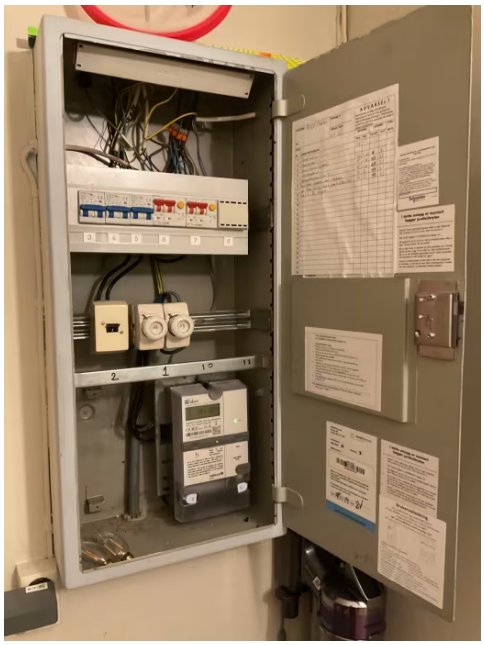
Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør fra hovedstoppekran er byttet i 2024/25.
Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig i inspeksjonsrunde ved toalettet.
Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling. Kassen bygget vanntett på utsiden men inne er det gammel konstruksjon inn mot naborommet samt at det er tatt hull inn til tilstøtende rom inne i kassen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å installere automatisk vannstoppeventil på starten av rørkoblingene med sensor inne i kassen.

6.9 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer, Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Av nåværende eier er det utført arbeid på bad, kjøkken og byttet deler av innmat i sikringsskapet.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-IU

Av nåværende eier er det utført arbeid med samsvarserklæring på bad, kjøkken og byttet deler av innmat i sikringsskapet.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.10 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	TG-2

Anlegget er fra bygge år og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.11 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral	TG-IU

Felles fjernvarmeanlegg. Anlegget er ikke lokalisert eller inspisert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å forhøre seg med styret angående tilstand og servicehistorikk på anlegget.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Naturlig tilbudt via klaffventil på yttervegg og mekanisk avtrekk på bad og trimmrom.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Innstalertnytt nytt ventilasjonsanlegg i 2014/16 i regi av borettslaget.

6.13 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Panelovn.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet ble overflaterenovert i2024/25. med ny smøremembran.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-1**

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Sluket er et eldre plastsluk med ukjent klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg). Ny membran er kun smurt ned i sluk og ikke sikret med klemmring.

Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Eldre plastsluk bør skiftes ved oppgradering av våtrommet.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Utstyrt med mekanisk avtrekk, innfellbare dusjdører, veggmontert wc og servantskap med ett greps blandebatteri.

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

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det ble målt mindre en 6 vektprosent i vegg. Det ble ikke registrert skader ved visuell kontroll. Målingene ble gjort med Protimeter MMS2.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er framlagt beskrivelse av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet samt enkelte bilder.

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Egenerklæring

Ravnåsveien 17L, 1254 OSLO

10 Jun 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ravnåsveien 17L	Ravnåsveien 17L	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

08.2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

bor og bodd her siden kjøp, 08.2023

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39, 6658893

Informasjon om selger

Selger

Zenuni, Dren

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2024

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Renovering av overflate vegger flis-på-flis. Gulv fjernet eldre fliser, lagt trykkmembran og nye fliser. Montert sisterne og nye vann og avløpsrør til baderomsservant, sisterne og mot kjøkken. EL arbeid spotlights med dimmer.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

FFSE AS, VVS GRUPPEN AS, RETT ELEKTRO AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet eldre sikringer til automatsikringer, nye stikkontakter til aquastop, kjøkken og hvitevarer med ovn og platetopp, og trekking av kabel med kanaler til nye taklamper.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rett Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

nye vann- og avløpsrør til bad og kjøkken.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

VVS GRUPPEN AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☒ Ja ☐ Nei

25.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

25.1.2 **Årstall**

2025

25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

25.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Kjøkken er flyttet inn til stue, og gjort om til soverom.

25.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

FFSE AS

25.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☐ Nei ☒ Nei, ikke søknadspliktig

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94952141

Egenerklæringsskjema

Name

Zenuni, Dren

Date

2025-06-10

Identification

bankID Zenuni, Dren

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Zenuni, Dren	10/06-2025 09:22:27	BANKID

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

Protokoll til årsmøte 2024 for Skovbakken Borettslag

Organisasjonsnummer: 953917009
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 5. juni kl. 21:00 til 8. juni kl. 21:00 og møtet ble avholdt 5. juni 2024, Misjonskirken, Ravnåsveien 3.

Antall stemmeberettigede som deltok: 68.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Daniel Walter foreslås som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Daniel Walter er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **51**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollfører og protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Daniel Walter foreslås som protokollfører. August Baugstø Hanssen og Anita Hansen foreslås som protokollvitner.

> **Forslag til vedtak:**
> Daniel Walter er valgt som protokollfører. August Baugstø Hanssen og Anita Hansen er valgt som protokollvitner.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **53**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **14**
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: **51**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **16**
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. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **49**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400.000,-

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 400.000,-

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Endring av vedtektene [SAKEN ER TRUKKET AV STYRET]

Forslag fra styret

Endring av vedtektene- krever minst to tredjedels flertall

Dagens vedtekt :

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

Forslag -endring av vedtektene

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Stor- Oslo.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS. Borettslaget har autorisert og godkjent forretningsfører. Forretningsfører eller oppgaver som utføres av forretningsfører velges av styret.

Vi understreker at vedtaket ikke berører borettslagets forhold til boligbyggelaget OBOS. Vedtaket dreier seg kun om forretningsførsel. Skovbakken vil fortsatt være tilknyttet boligbyggelaget OBOS med de ordninger som følger av dette – blant annet forkjøpsrett og medlemsfordeler.

Saksinformasjon

OBOS er Norges største boligbyggelag med om lag 260 000 boliger under forvaltning, og vel en halv million medlemmer i 2022. OBOS har som mål å bygge og forvalte boliger for medlemmene.

OBOS ble stiftet i 1929 som Oslo og Omland Bolig og Sparelag (OOBS). Den kooperative modellen var et forsøk på å løsrive seg fra de kapitalistiske markedskreftene. I 1935 inngikk OOBS et samarbeid med Oslo kommune, skiftet navn til Oslo Bolig og Sparelag – OBOS. OBOS ble kommunens byggende organ. Husbanken og Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) ble stiftet i 1946. Boligkooperasjonen (NBBL), der OBOS var det største boligbyggelaget, ble viktige aktører i oppbyggingen av den norske velferdsstaten i form av sosial boligbygging. Målsettingen var å bygge «en høvelig bolig til en akseptabel pris», slik det het i flere stortingsmeldinger.

Med liberaliseringen på 1980-tallet ble all prisregulering og Husbankens kvalitetskrav fjernet. OBOS har tilpasset seg denne virkeligheten og er i dag en utbygger på samme måte som andre private aktører i boligmarkedet.

OBOS har utviklet seg fra et boligbyggelag til et konsern med en rekke virksomheter innen boligutvikling, bank, forsikring, eiendomsmegling, forvaltning, rådgivning, næringseiendom og digitale tjenester, også i utlandet. Den første OBOS-administrasjonen fikk lokaler i Skippergata og besto fra begynnelsen av en forretningsfører/direktør, en kassererske, en kontorsjef og en kontordame. Etter hvert ble det ansatt en arkitekt og to byggekondoktører. Ved utgangen av 2021 hadde OBOS 2622 ansatte, hvorav 945 i Sverige. Per 2022 hadde OBOS om lag 260 000 boliger under forvaltning og vel en halv million medlemmer.

Skovbakken borettslag er tilknyttet OBOS. Det betyr at vi er et «OBOS borettslag». Det medfører at alle som eier en del av eller en hel andel (bolig) i borettslaget må være medlem av OBOS. Og vi er stolte medlemmer av et boligbyggelag som både var og er en viktig del av boligpolitikken. Vi nyter den kompetansen, respekten og tyngden OBOS tilbyr. Det er trygt å ha en sterk alliert. Men med utviklingen kom også endringer som er vanskelig å unngå når selskapet vokser og tar flere roller i samfunnet. Vi ser at nær kontorer ble borte, oppgaver deles eller delegeres til flere avdelinger som ikke er så flinke til å kommunisere med hverandre og at kostnader for tjenester blir større. Det er ingen tvil at alle kostnader kan begrunnes men f.e administrering av vanlig bankkort som er tilknyttet borettslaget fått årlig fastpris på 6 000 kr I tillegg fakturering for arbeid etter medgått tid, kortet også ble uten advarsel sperret til nettbruk (vi brukte det til å betale for IT tjenester , hvis noen lurer på så det er c.a 60kr/mnd), kortet er selvfølgelig ble sagt opp. Dette er et av flere eksempler på at det er rom for forbedringer og forhandlinger.

I borettslaget er det styret som har mest kontakt med Obos , dette gjelder faktureringer, elektroniske kommunikasjons- og arbeidsplattformer som Vibbo eller Styrerommet. Borettslaget har IN lån fra Obos banken og vi kjøper alle forvaltnings tjenester fra Obos og administrerer forsikringstaker gjennom Obos

Styret opplever at kommunikasjon og kostnader har stor forbedringspotensiale og at vi av og til blir neglisjert , dette gjelder ikke vår direkte forvalter/rådgiver i eiendomsforvalting men andre øvrige avdelinger i Obos. Det er også mulig at borettslaget kan få kjøpt enkelte tjenester fra andre leverandører som tilbyr samme kvalitet, men med mindre kostnader. Vi ser at forvalting og rådgiving blir vanlig vare eller tjeneste som flere kan konkurrere om og derfor ser det ut som fordel av borettslaget for bedre mulighet å velge eller legge enkelte oppgaver til anbud. Med sentralisering og nedleggelse av bemannet nærkontorer har krav om plasseringa forretningskontor mistet viktighet, derfor ser vi fordeler med å fjerne krav om dette.

Viktig å påpeke at styret har ingen konkrete planer å endre dagens forvaltningsprosess med ser det som fordel for borettslaget å ha mulighet å velge fra flere.

Styrets innstilling
Endring av vedtektene- krever minst to tredjedels flertall [SAKEN ER TRUKKET AV STYRET]

Dagens vedtekt :

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

Forslag -endring av vedtektene

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Stor- Oslo.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS. Borettslaget har autorisert og godkjent forretningsfører. Forretningsfører eller oppgaver som utføres av forretningsfører velges av styret.

MERKNAD:

Under fysisk møte 05.06.24 ble det redegjort for at saken ikke kan behandles slik den foreligger / er formulert. Saken ble derfor trukket av styret og fremlegges ikke til votering.

> **Forslag til vedtak:**
> [Saken er trukket av forslagsstiller]
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **38**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Oppsett av solceller

Saksinformasjon

Borettslaget vårt består av 12 bolighus og 2 frittstående garasjehus. Vi har et betydelig areal med tak og vegger som kan benyttes til oppsett av solceller. Særlig blir dette gunstig ved evnt. vedlikehold eller bytting av tak. Som vi vet, av informasjon om vedlikehold, har vi to tak som fortsatt er opprinnelige, (dvs fra byggeåret) dette gjelder Ravnåsveien 5 og 15. Disse to holder fortsatt stand, men levetiden deres nærmer seg slutten. Styret mener at det kunne blitt meget gunstig å vurdere mulighet for å etablere solceller på nye tak, når takene en dag skal byttes. Med ny utvikling innen dette fagfeltet skal installasjon av solceller bli enklere og ikke minst rimeligere når det gjelder søknad, plan og bygg, og at strømmen som genereres kan benyttes til egne beboere. Forslagene fra myndighetene til forskriftsendring ligger nå ute på høring, med svarfrist nå i nærmeste fremtid sept/oktober. Blir dette vedtatt så vil det sannsynligvis lønne seg å installere solceller.

Borettslagets årlige forbruk på strøm er nå ca 120 000 kWh. Vi har et ganske stabilt forbruk siden oppvarming og varmtvann går på fjernvarme. Vi har ikke så mange andre potensielle muligheter til å kunne spare strøm, og

mener at det kunne være gunstig å se på muligheten til å kunne hente strøm fra solen, og samtidig bidra til ren energi.

Styrets innstilling
Styret får mandat til å utrede og kartlegge oppsett av solceller (solceller omdanner solenergi direkte til elektrisk energi) og hvis dette er gunstig for borettslaget gis styret mandat til å innhente finansiering, søke nødvendige tillatelser og etablere solcelleanlegg(ene).

> **Avstemning i saken:**
> ✗ **Saken falt**

Antall stemmer for saken: **41**
Antall stemmer mot saken: **22**
Antall blanke stemmer: **5**
Sakens flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Styrets innstilling vedtas
>
> **Forslag til vedtak 2:**
> Alternativt ordlyd foreslått av Barbro Sanden Ene: "Styret får mandat til å utrede og kartlegge oppsett av solceller og vil redegjøre for dette inklusive eventuell endring av husleie/lån. Dette legges frem og stemmes over på neste ekstraordinære generalforsamling.

Antall stemmer for vedtak 1: **17**
Antall stemmer for vedtak 2: **39**
Antall blanke stemmer: **5**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Ingen forslag ble vedtatt.

8. Endring av husordensregler nr 6. Uteområdene og fasade

Fremmet av: Elina Buene

Gjeldende reglene om høyde på vegetasjon: *Styrets godkjenning skal innhentes på forhånd ved planting av hekk eller trær mot vei. Hekker/gjerder ut mot vei/gangvei kan maksimalt være 150 cm høye. Gjerder og hekk må ikke være til hinder for sikten i frisiktsonen eller bevegelse i tilhørende vei. Hekker mellom hager kan maksimalt være 180 cm høye. Trær og busker i hageflekk med bruksrett til én andelseier skal ikke være høyere enn etasjeskiller til boenheten* over.

Forslag til endring*:* Styrets godkjenning skal innhentes på forhånd ved planting av hekk eller trær mot vei og all beplanting utføres på eget ansvar og kostnad. Hekker mot vei/gangvei kan maksimalt være 180 cm høye. Gjerder og hekk må ikke være til hinder for sikten i frisiktsonen eller bevegelse i tilhørende vei. Hekker mellom hager kan maksimalt være 180 cm høye. Trær i hageflekk med bruksrett til én andelseier skal ikke være høyere enn etasjeskiller til boenheten over.

Saksinformasjon

Flere beboerne ser ut til å ønske seg muligheten for å ha høyere hekk enn det som nå tillates etter vedtak fra tidligere generalforsamling. Og jeg foreslår derfor at Husordensreglene endres for å imøtekomme beboeres

ønsker. Det vil også se mer estetisk ut om hekken kan holde lik høyde ut mot gangveien som den kan ha i naboskillene mot sidene.

> **Forslag til vedtak:**
> Ny tekst: Styrets godkjenning skal innhentes på forhånd ved planting av hekk eller trær mot vei og all beplanting utføres på eget ansvar og kostnad. Hekker mot vei/gangvei kan maksimalt være 180 cm høye. Gjerder og hekk må ikke være til hinder for sikten i frisiktsonen eller bevegelse i tilhørende vei. Hekker mellom hager kan maksimalt være 180 cm høye. Trær i hageflekk med bruksrett til én andelseier skal ikke være høyere enn etasjeskiller til boenheten over.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **51**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Endring av husordensregler nr 3. Avfall

Gjeldende reglene om avfallshåndtering: *Beboere plikter å sortere og kaste alt avfall i henhold til gjeldende regler for kildesortering i Oslo kommune. Husholdningsavfall skal legges i korrekte avfallsbeholdere i søppelbodene. Papir/papp legges i egne beholdere. Avfall skal kastes så plasseffektivt som mulig og beholderne skal ikke fylles mer enn at lokket kan settes ordentlig på. Det skal ikke settes noen form for avfall utenfor eller ovenpå beholderne i søppelbodene.*

Forslag til endring: *Beboere plikter å sortere og kaste alt avfall i henhold til gjeldende regler for kildesortering i Oslo kommune. Husholdningsavfall skal legges i korrekte nedgravde avfallsbeholdere. Det presiseres at beholderne kun skal brukes kun til sortert husholdningsavfall. Avfall skal kastes så plasseffektivt som mulig og ikke blir større enn åpningen i beholderen. Det skal ikke settes noen form for avfall utenfor eller ovenpå beholderne. Levering av avfallet må ikke bli støyende hvis dette gjøres når det er ro tid i borettslaget (mellom kl 2200-0800). De som ikke håndterer søppelet sitt riktig kan bli pålagt å betale for ekstra for opprydding/sortering.*

Saksinformasjon

Nye reglene blir gjeldende når borettslaget starter å bruke nedgravde beholdere ved inngang til borettslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Ny tekst: Beboere plikter å sortere og kaste alt avfall i henhold til gjeldende regler for kildesortering i Oslo kommune. Husholdningsavfall skal legges i korrekte nedgravde avfallsbeholdere. Det presiseres at beholderne kun skal brukes kun til sortert husholdningsavfall. Avfall skal kastes så plasseffektivt som mulig og ikke blir større enn åpningen i beholderen. Det skal ikke settes noen form for avfall utenfor eller ovenpå beholderne. Levering av avfallet må ikke bli støyende hvis dette gjøres når det er ro tid i borettslaget (mellom kl 2200-0800). De som ikke håndterer søppelet sitt riktig kan bli pålagt å betale for ekstra for opprydding/sortering.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Valg av tillitsvalgte

0470 Skovbakken Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Bente Pettersen Ravnåsveien 9 H

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

August Baugstø Hanssen Ravnåsveien 17 B

Silje Li Røen Hallagerbakken 8 J

C. Som varamedlemmer foreslås:

Marco Riquelme Ravnåsveien 11 B

Mohammed Zaman Hallagerbakken 12 B

Anita Hansen Ravnåsveien 17 K

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Martynas Danelavicius Ravnåsveien 5 B

E. Som valgkomité foreslås:

Anita Hansen Ravnåsveien 17 K

Dato 29.04.2024

I valgkomiteen for Skovbakken Borettslag

Anita Hansen

MERKNAD:

Kandidater til valg ble oppdatert under fysisk møte 05.06.24 kl 18-20 og oppdatert kandidatoversikt settes frem til votering.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Bente Pettersen (46 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bente Pettersen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
August Baugstø Hanssen (48 stemmer)

Følgende stilte til valg:

August Baugstø Hanssen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Marco Riquelme (40 stemmer)
Silje Li Røen (40 stemmer)
Muhammed Zaman (41 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Marco Riquelme
Silje Li Røen
Muhammed Zaman

Valgkomiteen (1 år)

Følgende ble valgt:
Jon Baastad (38 stemmer)
Barbo Sanden Ene (43 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jon Baastad
Barbo Sanden Ene

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:
Martynas Danelavicius (51 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Martynas Danelavicius

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Barbro Sanden Ene (40 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Barbro Sanden Ene

Husordensregler for Skovbakken Borettslag

Vedtatt 23.05.2020.

Endret 29.05.2008, 28.04.2010, 11.04.2010, 05.05.2014 og 29.09.2014, 26.05.2015, 02.05.2016, 11.05.2017 og 18.04.2018.

Revidert 14.06.2021 og 05.06.2024.

1. Innledning
Borettslaget tilhører andelseierne i fellesskap. Alle er ansvarlige for å skape et godt bomiljø, der vi ikke sjenerer hverandre utilbørlig. Det legges særlig vekt på å sikre bomiljøet, når det gjelder oppvekstsvilkår, grøntarealer, energibruk og avfallshåndtering.

Vedtekter, husordens- og andre regler skal bidra til å sikre dette. Andelseierne/beboerne plikter å følge disse bestemmelsene, og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Et tilsvarende ansvar gjelder også for skader som måtte påføres borettslagets eiendom.

Hovedregel i borettslaget er at konflikter mellom beboere best løses mellom beboere. Styret kan involveres etter at forsøk på konflikthåndtering mellom beboere ikke har nådd frem.

2. Ro
Alle dager mellom klokken 22:00 og klokken 08:00 skal det være ro i borettslaget. Styret kan sette egne tider for ballbanen ved behov.

Banking og bruk av drill og motoriserte hageredskaper er kun tillatt mellom klokken 08:00 og klokken 20:00 alle hverdager, samt mellom klokken 10:00 og klokken 17:00 på lørdager. Banking og bruk av drill og motoriserte hageredskaper er ikke tillatt av andre enn vaktmester på følgende dager:

- søndager
- høytidsdager og bevegelige helligdager
- onsdag før skjærtorsdag
- påskeaften/dagen før 1. påskedag
- 24. desember.

De nærmeste naboene må varsles når det holdes selskaper som medfører ekstra støy.

3. Avfall
Beboere plikter å sortere og kaste alt avfall i henhold til gjeldende regler for kildesortering i Oslo kommune. Husoholdningsavfall skal legges i korrekte nedgravde avfallsbeholdere. Det presiseres at beholderne kun skal brukes kun til sortert husholdningsavfall. Avfall skal kastes så plasseffektivt som mulig og ikke bli større enn åpningen i beholderen. Det skal ikke settes noen form for avfall utenfor eller ovenpå beholderne. Levering av avfallet må ikke bli støyende hvis dette gjøres når det er ro tid i borettslaget (mellom kl 2200-0800). De som ikke håndterer søppelet sitt riktig kan bli pålagt å betale for ekstra opprydding/sortering.

4. Klesvask, tørking og teppebanking
Det er ikke tillatt å riste duker, sengeklær, tepper og lignende fra eller henge de over balkonger eller vinduer.

Tepper kan bankes på de oppsatte stativene mellom klokken 08:00 og klokken 20:00 på hverdager, og mellom klokken 10:00 og klokken 17:00 på lørdager.

5. Fellesrom i blokkene
Ingenting skal plasseres eller monteres i trapper, vindfang, inngangsparti og gangene i kjellerne. Hensatte/uvedkommende ting i fellesrom kan bli fjernet, uten videre varsel, for eiers regning og risiko.

Unntak er dørmatte og innrammede bilder på vegg i tillegg til barnevogner og hjelpemidler for forflytning som settes i vindfang, såfremt dette ikke hindrer passering eller adkomst til postkassene.

Lek og unødig opphold i kjeller og oppganger er ikke tillatt. Ytterdøren skal alltid være låst.

Ledige boder i lavblokker kan leies fra styret. Hver andel kan kun leie en ekstra bod utover de bodene som følger andel.

6. Uteområdene og fasade
Uteområdene skal holdes rene, ryddige og frie for søppel. Plener, beplantning, benker og lekeapparater må behandles med forsiktighet.

Alt av ballspill på tunene er forbudt.

Styrets godkjenning skal innhentes på forhånd ved planting av hekk eller trær mot vei og all beplanting utføres på eget ansvar og kostnad. Hekker mot vei/gangvei kan maksimalt være 180 cm høye. Gjerder og hekk må ikke være til hinder for sikten i frisiktsonen eller bevegelse i tilhørende vei. Hekker mellom hager kan maksimalt være 180 cm høye. Trær i hageflekk med bruksrett til èn andelseier skal ikke være høyere enn etasjeskiller til boenheten over.

Det er ikke tillatt med slyng- og klatreplanter, eller helårs trær/busk/hekk som berører fasade og som kan være til skade for byggverk.

Andelseier er selv pliktig å holde sin hekk, busker eller trær innenfor grensene for tillatt høyde og omfang, og skal trimme disse årlig. Uteområder hvor andelseier har eksklusiv bruksrett skal være ryddig, stelt og ikke vokse fritt.

Inngangsvei ved rekkehus fra gangvei til trapp skal ha samme bredde som trapp, og holdes fri for grener, kvister, røtter og tilsvarende. Vedlikeholdsplikt for inngangsvei ligger samlet på andelseiere i tilhørende leiligheter i rekkehusenes 2. etasje.

Det er kun tillatt å bruke gassgrill eller elektrisk grill på borettslagets område. Eneste unntak er kullgrill på tilrettelagte steder på fellesområdet.

Parabolantenne kan kun monteres etter godkjent søknad til styret. Det er kun tillatt med 1 parabol pr. leilighet.

Ved oppsetting eller endringer på markiser/solavskjerming, må styret godkjenne materialvalg, fargevalg og utførelse og innfesting/montering.

Plassering av skap og lignende på balkong som rager høyere enn balkongens rekkverk er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å gjøre endringer eller montering i balkong.

Beboers lovlig oppsatte gjerder og vegetasjon (dvs godkjent av styret) kan ikke endres uten nytt vedtak i styret.

7. Kjøring og parkering
Det er ikke tillatt å kjøre eller parkere innenfor veibommene. Unntak til dette er:

- Kjøring av beboere/besøkende med spesielle behov
- Kjøring av flyttelass eller andre tunge lass (f.eks. mye bagasje - kun persontransport er ikke tillatt).

Slik kjøring må foregå svært aktsomt og ikke fortere enn gangfart. Bommen ved innkjøringen skal lukkes etter hver gjennomkjøring. Kjøring/parkering utenfor gangvei er ikke tillatt.

Beboere og gjester skal parkere i henhold til skilting og gjeldende parkeringsregler. Større kjøretøy (lastebiler og lignende) og campingvogner skal ikke parkeres på borettslagets område.

Borettslagets utleieplasser kan kun leies ut til beboere som ikke allerede eier eller leier plass i parkeringshuset.

Hvis en andel eier eller leier plass i parkeringshus og leier én eller flere plasser på utleiedel, har styret mandat til å avslutte leieforhold på utleieplass hvis det kommer forespørsel om leie fra andel som ikke har parkeringsplass enten ute eller inne.

Private plasser i parkeringshusene kan kun videreleies til andre beboere. Eier av parkeringsplass plikter å informere styret om endring i bruk av sin parkeringsplass.

I garasjene er det ikke tillatt å oppbevare annet enn ett sett bildekk og en takgrind. Hensatte/uvedkommende ting kan bli fjernet, uten videre varsel, for eiers regning og risiko.

Plassen må ryddes helt når det gis beskjed om at garasjene skal rengjøres. Garasjene skal holdes låst. Lek, sykling og unødig opphold er ikke tillatt.

Bilreparasjoner og utvendig/innvendig bilvask er ikke tillatt på borettslagets område.

Lading av biler skal kun skje via oppsatt ladeanlegg.

8. Dyrehold
Det er tillatt å anskaffe og holde hund, samt katt som ikke går ute (innekatt). Dyr skal ikke luftes på borettslagets område og skal ikke gå i borettslagets sandkasser eller lekeplasser.

Beboere som har dyr eller som ønsker å anskaffe hund eller innekatt forplikter seg til å følge gjeldende bestemmelser og underskrive "Erklæring om dyrehold" som skal sendes styret.

Det er ikke tillatt å feste fuglekasser eller lignende på borettslagets fasade. Bruk av små, frittstående, fuglekasser og fuglebrett er tillatt. Det er ikke tillatt å mate ville dyr eller fugler på borettslagets område ved å kaste smuler og andre matrester på bakken.

9. Andre bestemmelser
Styret kan innkalle til dugnad. Alle husstander bør delta såfremt åpenbare rimelighetshensyn ikke tilsier noe annet.

Beboere plikter å varsle styret/vaktmester om skader eller feil på utstyr, bygninger eller uteområder.

Rundskriv eller oppslag fra styret eller OBOS gjelder på lik linje med husordensreglene.

Beboere plikter å registrere seg på Vibbo og motta meldinger fra styret via denne plattformen.

10. Brudd på husordensreglene
Brudd på husordensreglene skal i første omgang tas opp av den som observerer dette, direkte med den klagen gjelder.

Dersom dette ikke fører frem, kan klagen fremmes skriftlig for styret, som avgjør hvordan det skal reageres. Husordensreglene er omtalt i vedtektene, og alvorlige eller gjentatte brudd på reglene er å anse som vesentlig mislighold.

VEDLEGG TIL HUSORDENSREGLER - SKOVBAKKEN BORETTSLAG

Retningslinjer for oppsetting av parabolantenner

Alle beboere må søke styret skriftlig om å få sette opp parabolantenne.

For de som får tillatelse til å sette opp denne, må følgende retningslinjer følges:

- Det er kun de som bor på bakkenivå som sette antennen på bakken, men da maks 1,5 meter fra husvegg.
- Antennen skal ikke være til sjenanse for dine naboer
- Antenne tallerkenen skal ha lik farge som husveggen (korrekt spraymaling kan kjøpes hos styret eller vaktmester)
- Antennen eller dets festeanordning må ikke monteres i husveggen, balkongkonstruksjon eller fasade-elementer.
- Når kanalene blir tilgjengelig på kabel tv (selv via dekoder eller streaming via internett), skal parabolantennen fjernes.

ERKLÆRING OM DYREHOLD

Undertegnede som har hund/katt forplikter seg herved til å overholde følgende regler:

1. Hunden/katten skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Det forutsettes at enhver hundeeier er kjent med politivedtektene angående hundehold og straffebestemmelser overfor hundeeiere som lar hunden gå løs i den tiden det er båndtvang.

2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund/katt måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, f.eks. skraper på dører og karmer, skader på blomster, planter og grøntanlegg m.v. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener o.l.

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

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

Oslo, den ...../.....

.....
Andelseier

.....
Adresse

Vedtekter

for Skovbakken Borettslag, med organisasjonsnummer 953917009.

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 04.05.2006 med endringer.

Endringer vedtatt på ordinær generalforsamling den 02.05.2007, 29.05.2008, 11.05.2009, 28.04.2010, 23.04.2013, 05.05.2014, 26.05.2015, 11.05.2017 og 18.04.2018.

Revidert på ordinær generalforsamling den 14.06.2021.

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

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

(2) Borettslagets eiendom inkluderer lavblokker, rekkehus, parkeringshus og andre konstruksjoner på borettslagets grunnareale.

Lavblokkene har adressene:

- Hallagerbakken 10, 12, 14 og 18 med medfølgende bokstaver
- Ravnåsveien 5, 11, 13, og 15 med medfølgende bokstaver

Rekkehusene har adressene:

- Hallagerbakken 8 med medfølgende bokstaver
- Ravnåsveien 7, 9 og 17 med medfølgende bokstaver

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 boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

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

(4) Styret kan etter søknad fra andelseier godkjenne sammenslåing av to andeler i forbindelse med sammenslåing av to boliger. Sammenslåing kan alltid nektes om ikke følgende omstendigheter er oppfylt:

- De andeler som skal slås sammen må være direkte tilknyttet hverandre, det vil si direkte over, under eller ved siden av hverandre (ikke på skrå for hverandre).
- De andeler som skal slås sammen må kunne fysisk sammenslås uten å negativt påvirke borettslagets øvrige byggmasse.
- Det tillates maksimalt at to opprinnelige andeler slås sammen. Det vil si når to andeler er slått sammen kan disse ikke utvides ytterligere.
  Slik sammenslåing forutsetter:
- Leilighetene må fysisk slås sammen til en bruksenhet. Dette innebærer at det må opprettes permanent forbindelse mellom leilighetene. Leilighetene kan aldri senere deles opp i to leiligheter.
- Styret må innhente uttalelse fra fagperson om hvorvidt andeler kan sammenslås fysisk, og hvordan dette skal gjøres. Kostnad for dette tilfaller andelseier.
- Opprinnelige andelsbevis må leveres til forretningsfører som på vegne av borettslaget utsteder et nytt andelsbevis for den nye andelen. I forbindelse med utstedelse av nytt andelsbevis må godkjenning fra styret og evt. kreditorer fremlegges.
- Ny felleskostnad for sammenslått enhet utarbeides av styret og forretningsfører på grunnlag av eksisterende nøkkel for felleskostnader.

(5) 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 kapittel 2 i disse vedtektene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

4.1 Boretten

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

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

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

(4) Andelseiere i rekkehusenes 1. etasje og underetasje har eksklusiv bruksrett til uteområde direkte tilknyttet boligens vegger og frem til felles vei på inngangsside, og frem til eksisterende (pr. 31.12.2020) avgrensning på baksiden.

Leilighet i 2. etasje i rekkehus skal ha tilgang til utvendig bod på bakkeplan i en avstand av maksimalt 180 cm ut fra bodvegg, og innenfor arealet mellom inngangstrapper.

(5) Andelseiere i bakkeplan i lavblokkene har eksklusiv bruksrett til uteområde der boligen har direkte tilgang. Bruksretten gjelder frem til enten:

- Felles vei
- Slutt på skråning (baksiden på Hallagerbakken 14)
- Eksisterende (pr. 31.12.2020) avgrensning

(6) Private avtaler mellom beboere angående bruksrett for og utforming av uteområde spesifisert i pkt. 4 og pkt. 5 er tillatt, men opphører automatisk ved salg/fremleie eller andelsskifte av en eller begge leiligheter.

(7) Andelseiere med fast plass i parkeringshuset tilhørende sin bolig kan overdra denne plassen til andelseier av annen bolig i borettslaget. Parkeringsplass følger bolig og overtas av ny eier ved salg av bolig.

Plass kan ikke selges til beboer med bolig som allerede har fast plass i parkeringshuset.

Fastsettelse av pris avklares mellom partene. Kjøper overtar den del av selgers felleskostnad som dekker kostnad for parkeringsplass. Kostnader for endring av partenes felleskostnad dekkes likt mellom partene.

Salg skal godkjennes av styret før den trer i kraft og skal inngås med borettslagets standardkontrakt for salg av parkeringsplass.

Salg av parkeringsplass må registreres i grunnboken på andel. Registrering dekkes av kjøper.

(8) Generalforsamlingen kan fastsette ordensregler for borettslagets arealer.

4.2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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 eller tiltak som berører bygningens eksteriør og alle elementer i balkongene, herunder oppsetting av private radio-, TV-antenner og paraboler, 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.

(2) Den enkelte andelseier er ansvarlig for vedlikehold av slikt som dører og vinduer innvendig, rør, termostathoder, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, vannkraner/armaturer, apparater og innvendige flater.

Våtrom skal brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer og fuktskader unngås.

(3) Andelseiere med balkong eller terrasse har ansvar for vedlikehold, rengjøring og overflatebehandling, av gulv og innvendig del av balkongside.

(4) Oppussing og innvendige forandringer må ikke være til ulempe for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere og skal utføres iht. gjeldende forskrift om tekniske krav til byggverk.

Tiltak utført av andelseier som senere viser seg å være til vesentlig ulempe for borettslaget eller naboer kan i sin ytterste konsekvens kreves tilbakeført på andelseiers regning.

Dersom det gjennomføres tiltak som senere medfører ekstra kostnader ved senere vedlikeholdstiltak i regi av borettslaget, kan merkostnaden for borettslaget bli videreført til andelseier.

(5) Ved endring av bad/våtrom som medfører at membran og/eller tettesjikt, sluk, fellesrør, vannmålere, ventilasjon, ledninger og andre felles installasjoner er berørt, skal det benyttes registrerte og godkjente håndverkere.

Utført arbeid skal dokumenteres og utleveres til styret ved forespørsel. Dokumentasjon skal inneholde beskrivelse av utførte tiltak, garantierklæring, og at arbeidet er utført etter gjeldende forskrift om tekniske krav til byggverk. Det må også kunne dokumenteres at benyttet metode og materiell er godkjent etter gjeldende forskrift i Norge for bruk i våtrom.

(6) Installasjon av utstyr som tilkobles til fast vanntilførsel skal utføres av autorisert rørlegger og monteres med reduksjonsventil, og vannstopp eller tilsvarende løsning. Vannstopp er ikke nødvendig hvis utstyr plasseres på godkjent våtrom.

(7) Andelseier som har eksklusiv bruksrett til uteområde, har ansvar for vedlikehold av dette, samt rengjøring og maling av gjerde og eventuelle skillevegger som grenser inntil området. Ved oppsetting og fornying av gjerde og skillevegger må styret kontaktes for skriftlig godkjenning av materialvalg og utførelse.

(8) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

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

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

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

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

(13) 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, postkasser (med unntak av låsesylinder) og ytterdører til den enkelte leilighet.

(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, ytterdører til boligen, og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

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

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

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

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

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

(3) Kostnader til andelens forbruk av varme (oppvarming/varmt tappevann), skal fordeles etter målt forbruk. Andelseier betaler et akontobeløp og dette avregnes.
Styret vedtar årlig justering av akonto. Andelseier kan søke styret om individuell justering gitt historikk som tilsier dette.

(4) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6.2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7.1 Mislighold
(1) 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 Konsekvenser ved mislighold
(1) Ved manglende eller utilstrekkelig vedlikehold eller dokumentasjon på vedlikehold kan styret bestille uavhengig kontroll, og pålegge andelseier å utføre eventuelle utbedringer etter gjeldende forskrift om tekniske krav til byggverk. Kostnader for slik kontroll og oppfølging bekostes av andelseier.

(2) Ved brudd på vedtekter eller ordensregler kan styret kreve tilbakeføring eller annet tiltak for å korrigere bruddet. Ved manglende oppfølging innen rimelig tid på skriftlig advarsel kan styret selv gjennomføre nødvendig tiltak på andelseiers regning og risiko. Tiltak skal som hovedregel kun dekke et minimum av kostnad og behov for å korrigere brudd.

(3) Styret kan fakturere beboere for medgått tid i tilfeller der beboer beslaglegger uproporsjonalt mye tid for oppfølging av saker hvor behandling i styret er avsluttet. Timesats settes etter gjeldende minstelønn i tariffavtale for overnattings-, serverings- og cateringvirksomheter. Styret skal i forkant informere beboer om fra hvilket tidspunkt medgått tid vil faktureres.

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

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

7.3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8.1 Styret

(1) Laget ledes av et styre som består av en styreleder og to til fire andre medlemmer med inntil like mange varamedlemmer.

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

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

8.2 Styrets oppgaver

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

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

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

8.3 Styrets vedtak

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

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

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

8.4 Representasjon og fullmakt

(1) Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Sikring og overvåking av fellesarealer

9.1 Overvåkning med kamera

(1) Styret kan iverksette tiltak for kameraovervåking av borettslaget, dersom dette anses nødvendig. Overvåkingen skal ha som eneste hensikt å sikre liv og verdier for laget og lagets beboere.

(2) Overvåkingen skal etableres og utføres iht. e hver tid gjeldende lov og forskrifter og anbefalinger fra Datatilsynet, inkludert nødvendige tillatelser og konsesjoner.

(3) Signaler for kameraovervåking skal gå over et lukket nett som er rimelig sikret mot tapping av informasjon. Med lukket nett menes enten fysisk adskilt nett eller del av annet nett sikret på tilstrekkelig måte.

(4) Tilgang til materiale innsamlet gjennom slik overvåking skal kun gis til bemyndiget person på grunnlag av behov og i hht. overvåkingens hensikt og gitte konsesjoner.

(5) Overvåkingsanlegg kan etableres som del av fellesanlegg med andre lag i området eller med godkjent sikkerhetsfirma med nødvendige tillatelser og konsesjoner.

(6) Alle overvåkede områder skal merkes/skiltes tydelig i hht. anbefalinger/direktiv fra Datatilsynet.

10. Generalforsamlingen

10.1 Myndighet

(1) Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

10.2 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.

10.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier

ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

10.4 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

10.5 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.

10.6 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.

10.7 Stemmerett og fullmakt

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

10.8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 10.4 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.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11.1 Inhabilitet

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

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

11.2 Taushetsplikt
(1) 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.

11.3 Mindretallsvern
(1) 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.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene
12.1 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
-

12.2 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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 470
SKOVBAKKEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SKOVBAKKEN 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 14. mai kl. 22:00 og lukker 18. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/470

Det holdes også et frivillig møte 14. mai kl. 18:00 , Frivillighetssentralen, Hallagerbakken 26.

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 protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Opprettelse av felles beredskapslager for vann
7. Tilrettelegging av nye søppelrutiner for eldre/uføre
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i SKOVBAKKEN 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.

Styrets innstilling

Daniel Walter foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak

Daniel Walter er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

_____ og _____ 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. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 470 Årsregnskap 2024.pdf
2. 0470 Revisjonsberetning.pdf
3. 470 Styrets arbeid 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 420.000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 420.000,-

Sak 6

Opprettelse av felles beredskapslager for vann

Forslag fremmet av:
Frode Nilsen, Hallagerbakken 12 A

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Den største og mest mulige risikoen for lokalsamfunnet vårt er bortfall av strøm og vann. Etter 2 døgn uten drikkevann vil enhver boenhet oppleve det som svært kritisk.

Etter bortfall av drikkevann i Oslo vil butikker og engrossalget være tomme for kjølevann i løpet av 2-4 timer. Fordi helseinstitusjoner vil ha prioritet på dette vannet.

Jeg foreslår at styret gis i oppdrag å utrede mulighetene og kostnader for å etablere lagre for drikkevann for hvert tun. Ledige boder/lagerrom, eventuelt tidligere søppelrom, disse kan antakelig isoleres tilstrekkelig til at vanndunker ikke fryser til is, for en ganske lav kostnad.Hyllesystem bygges, og hver boenhet kan sette inn vanndunker merket med leilighetsnummer. Hvert tredje til fjerde år arrangeres en «vanndag» der boenhetene skal bytte ut vannet på sine beholdere. Dette vil bidra til økt kriseberedskap for hele borettslagets beboere.

Styrets innstilling

Forslaget fra andelseieren vedtas ikke.

Styrets kommentar:

Styret er enige om at det er bra at forslagsstiller retter søkelys mot egenberedskap. Samtidig vil foreslåtte løsning bli meget kostbar både økonomisk og arbeidssmessig. Dette vil resultere i økte driftsutgifter som igjen bidrar til dra opp felleskostnadene. Per dags dato har vi ikke tilgjengelig plass til å lagre så store reservoarer vann og bodene er dessuten vedtatt brukt til sykkelskur av generalforsamlingen. Styret ønsker at egenberedskap forblir andelseieres ansvar da dette ikke faller inn under borettslagets HMS-retningslinjer. Vi oppfordrer forøvrig andelseierne til å følge de statlige retningslinjene for egenberedskap.

Forslag til vedtak

Jeg foreslår at styret gis i oppdrag å utrede mulighetene og kostnader for å etablere lagre for drikkevann for hvert tun. Ledige boder/lagerrom, eventuelt tidligere søppelrom, disse kan antakelig isoleres tilstrekkelig til at vanndunker ikke fryser til is, for en ganske lav kostnad.Hyllesystem bygges, og hver boenhet kan sette inn vanndunker merket med leilighetsnummer. Hvert tredje til fjerde år arrangeres en «vanndag» der boenhetene skal bytte ut vannet på sine beholdere. Dette vil bidra til økt kriseberedskap for hele borettslagets beboere.

Sak 7

Tilrettelegging av nye søppelrutiner for eldre/uføre

Forslag fremmet av:
Frode Nilsen, Hallagerbakken 12 A

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen har vedtatt å flytte avfallslevering langt bort fra boenhetene.

Drøfting: Et lukket avfallssystem under bakken er utvilsomt et godt tiltak. Imidlertid er avfallspunktet nå flyttet så langt bort fra mange boenheter, at mange eldre og uføre har store vansker med en oppgave som skal være en helt enkel selvfølge; å få kastet søppel. Øvre tun ligger på et høyere platå der det er en mye brattere stigning til boenhetene enn i resten av borettslaget. Det er investert i en lang trapp for å lette tilgangen til avfallspunktet.Trappen vil nok bedre tilgangen for de fleste, men er du dårlig til beins/gammel/ufør, vil det å kvitte seg med avfall være et slit. Hvis du er 70-80-90 år og har nedsatt førlighet, hjelper ikke en lang bratt trapp uansett. Selv ikke vintertid.

Det må være mulig at eldre uføre og noen yngre uføre kan få tilbud om noe enklere tilbud til å levere avfall.

Konklusjon og anbefaling med forslag:

1. Dagens avfallspunkt er for langt unna/vanskelig tilgjengelig for mange eldre og uføre. En trapp hjelper ikke hvis du har dårlige bein, eller sliter med balansen.

2. Jeg foreslår at det på øvre tun etableres ett avfallspunkt for eldre/uføre etter gammel modell, altså ett søppelbur.

3. Egen nøkkel/tilgang til enslige gamle/enslige uføre, for å sikre at ordningen ikke misbrukes.

4. Dersom ordningen misbrukes, legges den ned etter f.eks 6 måneder.

Jeg foreslår at styret henter inn 3 anbud, legger frem kostnaden for en tømming pr uke evt hver 10. dag For ett avfallsrom på øvre tun. - vi vet ikke hvor mange enslige eldre og/ eller uføre som har behov for en ordning nærmere enn dagens løsning.

Det er overveiende sannsynlig at flere i målgruppen ikke deltar på fysisk oppmøte, og dermed ikke verken får sagt sin mening, eller avgitt sin stemme på generalforsamlingen.

Finansieringsforslag:

1. (anbefalt løsning) det finansieres i 3-6 måneder av hele borettslaget, som tross alt bestemte ved generalforsamlingen en ordning til sterk ugunst for eldre/uføre, som sårbar gruppe beboere.

2. beboerne som er enslige eldre/uføre evt par/samboere må finansiere kostnaden, når de får ut nøkkel evt kode til søppelburet.

etter 3-6 måneder vil styret vite hvor mange som benytter ordningen, og kan utarbeide en pris pr boenhet. Dette gir beboerne og styret mulighet til å evaluere kostnadene for borettslaget, evt den enkelte boenhet i målgruppen.

Enslige eldre/uføre produserer langt mindre avfall enn barnefamilier, så en kontainer for papp/papir, en for restavfall, en for plast, en for glass/metall samlet i ett «bur» bør være økonomisk overkommelig, avhengig av leverandør.

Styrets innstilling

Forslaget fra andelseieren vedtas ikke.

Styrets kommentar:

Styret anerkjenner at avstanden til søppelanlegget kan by på utfordringer. Kostnadsrammen for dette forslaget anslås på minst 100.000 kroner per år. Samtidig er det vanskelig å rettferdiggjøre spesialordninger kun for beboere på øvre tun med de kostnader som følger med en slik særordning. Alle beboere som har betydelig behov for hjelp med daglige husholdningsrutiner kan og bør søke om dette via bydelen. Hjemmesykepleier plikter å hjelpe med å få avfallet til riktig container.

Styret har verken anledning eller lov til å å hente inn og lagre helseopplysninger om beboerne. Derfor vil det være vanskelig å administrere rettferdig tildeling av begrenset tilgang til et slikt anlegg.

Styret vil også benytte anledningen til å minne om at vi har bygget det nye søppelanlegget for kutte kostnader ved tømming, begrense kjøring med store biler inn i borettslaget, hensetting av ulovlig søppel, begrense vond lukt, rotter og skadedyr og ødelagte gjerder. Styret har fokusert på universell utforming i borettslaget, trapp og hvilebenk. Og vi har fått muligheten til å kaste glass og metall.

Styret vil også understreke at rammene for det nye renovasjonsanlegget er støttet med midler fra OBOS og Oslo Kommune for å drive anlegget som vedtatt av generalforsamlingen med spesielt fokus på sårbare grupper i borettslaget.

Utover dette oppfordrer naturligvis styret beboere til å være gode naboer og hjelpe hverandre dersom de ser at det er behov for det.

Forslag til vedtak

Jeg foreslår at det på øvre tun etableres ett avfallspunkt for eldre/uføre etter gammel modell, altså ett søppelbur. Egen nøkkel/tilgang til enslige gamle/enslige uføre, for å sikre at ordningen ikke misbrukes. Dersom ordningen misbrukes, legges den ned etter f.eks 6 måneder. Jeg foreslår at styret henter inn 3 anbud, legger frem kostnaden for en tømming pr uke evt hver 10. dag For ett avfallsrom på øvre tun. - vi vet ikke hvor mange enslige eldre og/ eller uføre som har behov for en ordning nærmere enn dagens løsning.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

0470 Skovbakken Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Styreleder er ikke på valg i år

B. Styremedlemmer som ikke er pa˚valg:

Bente Pettersen	Ravnåsveien 9H
August Baugstø Hanssen	Ravnåsveien 17B

Som styremedlemmer foreslaås:

Martynas Danelavicius	Ravnåsveien 5B
Elina Buene	Hallagerbakken 10C

C. Som varamedlemmer foreslaås:

1. Mohammad Zaman	Hallagerbakken 12B
2. Silje Li Røen	Hallagerbakken 8J
3. Anita Hansen	Ravnåsveien 17K

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslaås:

Martynas Danelavicius	Ravnåsveien 5B

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslaås:

Barbo Sanden Ene	Hallagerbakken 18C

E. Som valgkomite´foreslaås:

Jon Baastad	Hallagerbakken 18C
Barbo Sanden Ene	Hallagerbakken 18C

Dato 30. mars 2025
I valgkomiteen for Skovbakken: Borettslag Barbo Sanden Ene og Jon Baastad.

Roller og kandidater

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

- Elina Buene

  Jeg bor på 16. året i borettslaget. Jeg jobber som lærer på Steinerskolen på Nordstrand. Der har jeg vært klasselærer, faglærer og spesialpedagogisk lærer. Nå jobber jeg som håndarbeidslærer, kunstfags lærer og med elever med spesielle behov/individuell tilrettelagt opplæring. Jeg har og sittet i verv i ledelsen, i husgruppa, og i dugnadsgruppa, på skolen. Jeg har interesse for hus og interiør, særlig i forbindelse med funksjonalitet, estetikk og miljøhensyn. Jeg er også opptatt av omsorg, kommunikasjon, solidaritet, pedagogikk og medmenneskelighet.
  Nå studerer jeg inkludering, sosiale og emosjonelle vansker og samtalenes verdi, på Høyskolen i Østfold, ved siden av jobben. Jeg er ferdig med studiet denne våren. I forbindelse med styrearbeidet er studiet nyttig med tanke på «hvordan man snakker med hverandre i dialogens ånd», konflikthåndtering og hvilke intensjoner man har når man går vanskelige saker i møte. Jeg sitter nå i styret på 2.året. Jeg har kommet inn i styrets arbeid og gjort meg kjent med borettslaget, gjennom styret, på en ny måte. Jeg ønsker å fortsette å bidra til at vi forsøker å holde kostnadene nede i borettslaget, og å bidra til at det er hyggelig å bo i Skovbakken Borettslag.

- Martynas Danelavicius

  Jeg har bodd i Skovbakken siden 2006 . Jeg jobber i helsevesenet, av og til på ulike tider av døgnet så dette gir meg mulighet til å stille opp på forskjellige tidspunkter. Jeg er gift og har en sønn som går på Hallagerbakken skole. Jeg er også glad i dyr og har en nydelig katt. Vi har ingen planer om å flytte ut. Grunnen jeg ønsker å fortsette i styret er at jeg tror jeg har både kapasitet og kunnskap for å gi mitt bidrag til borettslaget for å gjøre Skovbakken og Holmlia til en hyggelig plass for alle. Jeg har vært i styret en del år, startet som varamedlem og i løpet av denne tiden ble jeg både godt kjent og glad i borettslaget vårt.
  Jeg er også lokalhobbyhistoriker, dette ser jeg også som er fordel for å bli kjent med borettslagets behov og muligheter. Jeg representerer Skovbakken i OBOS og SNE (en lokal interesseorganisasjon for borettslag og boligsameier i bydel Søndre Nordstrand i Oslo. Organisasjonen jobber for å ivareta medlemslagenes interesser på energi- og fjernvarmefeltet), har også en del verv i lokale organisasjoner.
  Mitt arbeid i styret består hovedsakelig av kontroll av daglig drift, oppfølging av rutiner, dokumentasjon og arkivering. Det viktigste for meg er å ha riktig balanse mellom kvalitet, kostnader og behov for drift. Vi ønsker alle å ha det fint og funksjonelt uten å betale for mye. Styrets oppgave må også være neutral, forholde seg til klare regler, tilrettelegge der det er mulig, men samtidig forsøke at ingen blir oversett. Styret er av beboere og for beboere og må gjøre mye for fellesskapet. Jeg er ikke glad i store og kostbare prosjekter med uklare resultater senere, derfor ønsker jeg at mitt bidrag til borettslaget blir de vanlige, men viktige rutiner, oppfølginger og daglige oppgaver slik at beboere får minst mulig kostnader og ekstra arbeid. Jeg håper at dere gir meg deres tillit til å jobbe for borettslaget vårt videre som styremedlem og som delegat til OBOS Generalforsamling.

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anita Hansen

  Jeg har bodd i borettslaget i over 30 år, så jeg er godt kjent. Jeg trives godt, og vil at ting skal fungere. Derfor er jeg vant til å si ifra hva jeg mener og ta opp saker jeg brenner for, slik at det kan bli bedre for oss alle sammen.

Jeg vil gjerne bidra til et god fellesskap, og vil gjerne at flere kan bidra i borettslaget. Samhold og samarbeid er det beste for gode resultater. Jeg jobber i reisebyrå, og er vant til å kommunisere med firmakunder over hele verden. Problemer oppstår, og jeg kan være løsningsorientert. Jeg vil gjerne være med og hjelpe til der jeg kan slik at vi alle kan ha det godt i vårt borettslag. Jeg er positiv, ærlig og hjelpsom, og liker å bidra. Jeg liker at det er orden i vårt borettslag og at alle følger reglene som er satt. Hvis jeg kan bidra med felles aktiviteter, så synes jeg det er veldig hyggelig.

- Mohammad Zaman

  Jeg bor på øvre tun, og har bodd i laget siden midten av 1990 tallet ish. Opptatt av hva som skjer i laget og økonomien. Mest engasjert i øvre tun og Hallagerbakken side av laget og jeg trives veldig med det. Jeg kjenner borettslaget godt, kjenner historikken både i styret og borettslaget. Folk synes jeg er høflig, vennlig, interessert, engasjert og løsningsorientert. Jeg er flink med mennesker og jobber med kundebehandling og praktiske ting til daglig, og jeg har bidratt mye i mange år.

- Silje Li Røen

  Jeg har bodd i borettslaget i snart tre år, og på Holmlia i totalt åtte år. Jeg jobber innen HR og har lang erfaring som personalleder. Jeg bryr meg om fellesskapet og ønsker å bidra til positive og lønnsomme endringer som gjør hverdagen bedre for oss som bor her. Min motivasjon for å bli en del av styret er å engasjere flere til å delta på generalforsamlingen, si sin mening og ta del i gode diskusjoner rundt viktige valg. Jeg mener at et aktivt og inkluderende borettslag gir oss et bedre bomiljø og ønsker å bidra til dette. Håper på deres støtte!

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

- Barbo Sanden Ene
- Jon Baastad

Sak 9

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:

- Martynas Danelavicius

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

- Barbo Sanden Ene

SKOVBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 953 917 009, KUNDENR. 470

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**7 577 112**	**7 056 043**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 489 226	3 662 286
Tilbakeføring av avskrivning	15	791 883	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-3 959 416	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-2 299 999	-2 432 181
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18	-971 766	-706 461
Innsk. øremerk. bankkto		-6 792	-2 574
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-1 956 864**	**521 070**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**5 620 248**	**7 577 112**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	6 167 561	8 765 235
Kortsiktig gjeld	-547 313	-1 188 123
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**5 620 248**	**7 577 112**

SKOVBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 953 917 009, KUNDENR. 470

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		5 733 891	5 429 707	5 724 516	5 691 384
Innkrevde felleskostnader	2	11 983 560	11 153 994	12 030 484	13 037 616
Andre inntekter	3	40 635	47 478	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**17 758 086**	**16 631 179**	**17 755 000**	**18 729 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-56 400	-56 400	-57 000	-57 000
Styrehonorar	5	-400 000	-400 000	-400 000	-420 000
Avskrivninger	15	-791 883	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-36 375	-15 000	-16 000	-17 000
Forretningsførerhonorar		-264 875	-251 540	-267 000	-280 000
Konsulenthonorar	7	153 957	-337 052	-550 000	-550 000
Kontingenter		-81 900	-75 600	-76 000	-76 000
Drift og vedlikehold	8	-1 582 222	-2 616 428	-6 750 000	-2 550 000
Forsikringer		-1 118 052	-926 496	-1 118 000	-1 342 000
Kommunale avgifter	9	-3 103 117	-2 673 902	-3 083 000	-3 458 000
Energi/fyring	10	-450 965	-430 960	-550 000	-550 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 209 747	-1 208 008	-1 300 000	-1 352 000
Andre driftskostnader	11	-2 026 062	-1 884 132	-1 983 000	-2 057 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-10 967 641**	**-10 875 518**	**-16 150 000**	**-12 709 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**6 790 445**	**5 755 662**	**1 605 000**	**6 020 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		971 766	706 461	0	0
DRIFTSRESULTAT		**7 762 211**	**6 462 123**	**1 605 000**	**6 020 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	162 271	198 163	50 000	50 000
Finanskostnader	13	-3 435 256	-2 998 000	-3 395 000	-3 297 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 272 985**	**-2 799 837**	**-3 345 000**	**-3 247 000**
ÅRSRESULTAT		**4 489 226**	**3 662 286**	**-1 740 000**	**2 773 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 161 294	0		
Reduksjon udekket tap		2 327 932	3 662 286		

SKOVBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 953 917 009, KUNDENR. 470

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	96 750 000	96 750 000
Tomt		2 076 418	2 076 418
Andre varige driftsmidler	15	3 167 534	1
Aksjer og andeler	16	3 900	3 900
Miljøbankkonto, øremerket		239 429	178 937
SUM ANLEGGSMIDLER		**102 237 281**	**99 009 256**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-269	14 590
Forskuddsbetalte kostnader		68 038	6 199
Andre kortsiktige fordringer	17	21 664	48 695
Driftskonto OBOS-banken		2 145 899	2 457 546
Driftskonto OBOS-banken II		0	0
Sparekonto OBOS-banken		3 932 229	6 238 205
SUM OMLØPSMIDLER		**6 167 561**	**8 765 235**
SUM EIENDELER		**108 404 842**	**107 774 491**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 251 * 100		25 100	25 100
Opptjent egenkapital	18	2 161 294	0
Udekket tap		0	-2 327 932
SUM EGENKAPITAL		**2 186 394**	**-2 302 832**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	60 073 608	63 345 373
Borettsinnskudd	20	45 368 200	45 368 200
Avsetning bomiljøtiltak	21	229 327	175 627
SUM LANGSIKTIG GJELD		**105 671 135**	**108 889 200**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		516 449	686 103
Påløpte renter		18 350	303 492
Påløpte avdrag		0	184 233
Energiavregning	22	5 634	14 295
Annen kortsiktig gjeld	23	6 880	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**547 313**	**1 188 123**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**108 404 842**	**107 774 491**
Pantstillelse	24	120 325 200	220 825 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.04.2025
Styret i Skovbakken Borettslag

Bente Pettersen Elina Buene August Baugstø Hanssen

Martynas Danelavicius

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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	11 332 460
Trappevask	469 920
Bod	180 900
Parkeringsleie	93 950
Avsetning indre vedlikehold	-80
Kapitalkostnader på IN-lån	5 708 037
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	25 854
Overført til kapitalkostnader	-5 733 891
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**12 077 150**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Bod	-66 340
Parkering	-27 250
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**11 983 560**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Erstatning (lekkasje), Tryg forsikring	7 510
NETBET, ViaOBOS	525
Nøkler, ViaOBOS	4 000
Skilt, ViaOBOS	250
Erstatning (tilbakeslag toalett), Tryg forsikring	21 749
Utleie, ViaOBOS	6 601
SUM ANDRE INNTEKTER	**40 635**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-56 400
SUM PERSONALKOSTNADER	**-56 400**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 400 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 36 375.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR	
Juridisk bistand	-17 875
OBOS Prosjekt AS	230 491
OPAK AS	-30 637
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-28 023
SUM KONSULENTHONORAR	**153 957**

Kostnader til OBOS Prosjekt AS har feil fortegn. Årsaken er aktivering av kostnader til prosjektledelse ifm. "Avfallsanlegg", som er påløpt i 2023. Dette ble kostnadsført i 2023, men er i ettertid ansett som del av anskaffelseskost for avfallsanlegg, jfr. note 15.

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Asfaltering, Uterom Entreprenør AS	-130 000
Malerarbeider, Alliero AS	-833 625
Bomiljøtilskudd Avfallsanlegg, Oslo kommune	700 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-263 625**
Drift/vedlikehold bygninger	-303 358
Drift/vedlikehold VVS	-88 703
Drift/vedlikehold elektro	-137 605
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-435 919
Drift/vedlikehold brannsikring	-90 178
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-200 639
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-7 265
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-22 799
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-12 132
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 582 222**

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER	
Vann- og avløpsavgift	-1 805 181
Feieavgift	-3 264
Renovasjonsavgift	-1 294 672
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 103 117**

NOTE: 10

ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-140 593
Andre fyringskostnader	-310 372
SUM ENERGI / FYRING	**-450 965**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-6 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-74 272
Driftsmateriell	-23 243
Vaktmestertjenester	-1 251 685
Vakthold	-233 055
Renhold ved firmaer	-348 206
Andre fremmede tjenester	-70 580
Trykksaker	-5 336
Andre kontorkostnader	-4 307
Telefon, annet	-1 828
Porto	-25
Bank- og kortgebyr	-2 981
Velferdskostnader	-4 042
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 026 062**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 455
Renter av sparekonto i OBOS-banken	150 816
SUM FINANSINNTEKTER	**162 271**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-3 433 892
Renter på leverandørgjeld	-1 364
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 435 256**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1984	96 750 000
SUM BYGNINGER	**96 750 000**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.185/bnr.50 og 51.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Lekeapparat		
Tilgang 2016	506 124	
Avskrevet tidligere	-506 123	
		1
Avfallsanlegg		
Tilgang i år	3 959 416	
Avskrevet i år	-791 883	
		3 167 533
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**3 167 534**

Anskaffelseskost avfallsanlegg:

Hovedentreprenør, Steinbakken Entreprenør AS	3 406 868
Prosjektledelse, OBOS Prosjekt AS	506 996
Ombygging ladeanlegg, Bravida Norge AS	45 553
AKTIVERING AVFALLSANLEGG	3 959 417

Selskapet har mottatt bomiljøtilskudd fra Oslo kommune til avfallsanlegget, totalt kr 700 000. Dette er bokført som finansiering og er inntektsført, jfr. note 8.
I tillegg har selskapet mottatt kr 250 000 gjennom ordningen "OBOS gir tilbake". Midlene er ennå ikke frigjort fra miljøbankkonto, og er fortsatt balanseført på miljøbankkonto.

NOTE: 16
AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i Multinett AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer:	Pålydende:	Balanseført verdi:
26	150	3 900
SUM AKSJER		**3 900**

NOTE: 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Nullavregning, IN-lån	21 664
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**21 664**

NOTE: 18
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-153 571
Egenkapital fra IN tidligere	1 774 464
Egenkapital fra IN 2024	971 766
Reduksjon EK fra IN	-431 365
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**2 161 294**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt		
Renter 31.12.24: 5,59 %, løpetid 20 år		
Opprinnelig, 2020	-74 014 291	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	8 894 454	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 299 999	
Nedbetalt tidligere, IN	1 774 464	
Nedbetalt i år, IN	971 766	
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-60 073 608**

Lånet er et annuitetslån.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 20
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1984	-45 325 200
Opprinnelig 2007, leilighet nr. 162	-43 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-45 368 200**

NOTE: 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-229 327
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-229 327**

NOTE: 22
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 071 406
SUM INNTEKTER	**-1 071 406**

KOSTNADER

Administrasjon	158 672
Fjernvarme	907 100
SUM KOSTNADER	**1 065 772**

SUM ENERGIAVREGNING	**-5 634**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.
Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 23
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig beløp til beboere, fra Techem-avregning	-6 880
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-6 880**

Det er forsøkt utbetalt til to kunder i 2024, ifm. til gode beløp fra energiavregning. Ettersom til gode beløpene ikke er bokført på kundenes reskontro, etter feilet utbetaling, så står de oppført som skyldige beløp for selskapet. Det gjelder til gode beløp kr 1 074 og kr 5 806.

NOTE: 24
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	45 368 200
Pantelån	60 073 608
Beregnede IN-forpliktelser	2 314 865
TOTALT	**107 756 673**

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

Bygninger	96 750 000
Tomt	2 076 418
TOTALT	**98 826 418**

Til generalforsamlingen i Skovbakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skovbakken 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 rettvisende 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 uavhengighetsstandarder) 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 rettvisende 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

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

ÅRSBERETNING / INFORMASJON FRA STYRET 2024-2025

Juni er måneden for generalforsamling i Skovbakken borettslag, og med den kommer styrets beretning. Denne er ment å gjenspeile styrets arbeid, vedlikeholdsprosjekter og hendelser siden sist generalforsamling. Det sittende styrets viktigste oppgave er forsvarlig økonomisk drift og vedlikehold av borettslaget. Gjennom kontinuerlig vedlikehold og oppgradering av fellesarealer både ute og inne, sikrer vi kvaliteten og verdien på bygningsmassen og eiendommen totalt sett.

Ved siden av oppfølging av løpende saker og faste oppgaver, beskrevet under, har styret i inneværende periode spesielt fokusert på følgende:
Etablering av nytt nedgravd avfallssystem etablert på begge sider av borettslaget - og nye rutiner i forbindelse med dette. Anleggelse av trapp for å lette adkomsten ned til nytt søppelanlegget på Hallagerbakkensiden. Trappen er oppført med ansøkte midler fra Oslo Kommune. Overgang til digitale låser i inngangene til blokkene pga skyhøye priser på utgående låssylindere. Gjennomgang og utbytting av utgåtte brannslukkingsapparater er gjennomført. Gjennomgang og hjemmebesøk i forbindelse med vedlikehold av dører, vinduer og luftfilter i alle enheter. Arbeidet vil fortsette ut 2025. I tillegg har styret ønsket å styrke deltagelsen på sosiale arrangementer i borettslagets regi - som årets dugnad, gjennomføring av julegrantenning og sosiale treff på Skovstua gjennom året.

I oppfølging av enkeltsaker har det vært viktig for styret å oppfordre beboere til å selv bidra til å løse konflikter og uenigheter med naboer gjennom å snakke sammen, fremfor å gå direkte til styret. Styret erfarer at konflikter ofte kan unngås eller løses ved at man snakker med naboene sine. Der konfliktene ikke lar seg løse på denne måten, stiller naturligvis styret gjerne opp.

Videre har styret vært opptatt av å ansvarliggjøre beboere i forhold til sine plikter som andelseiere. At beboerne kjenner og overholder sine plikter og rettigheter som andelseiere, sørger for bedre hold av boligmasse, disponerte ute- og fellesområder samt bomiljøet generelt.

HVA BETYR DET Å SITTE I STYRET?

Borettslagets styre er valgt av andelseierne ved generalforsamlingen - som er lagets øverste myndighet. Her har alle andelseiere stemmerett og utgjør på denne måten sammen borettslagets besluttende organ. De vedtakene som generalforsamlingen treffer, plikter styret å følge.De hviler en særskilt plikt at de vedtak som fattes under generalforsamlingen er til det beste for borettslaget. Når generalforsamlingen velger sitt styre for kommende periode, gir generalforsamlingen styret mandat og styringsrett til å

drifte og vedlikeholde borettslaget. Styret er ansvarlig for forsvarlig drift, løpende vedlikehold og økonomisk balanse i regnskapet.
Styrets arbeid omfatter alt fra de helt enkle rutinemessige arbeidsoppgaver til større og tidkrevende vedlikeholdsprosjekter. Arbeidet omfatter også godkjenning av nye andelseiere, protokollføring, anvisning og betaling av fakturaer. Vi behandler ca 400-500 fakturaene hvert år. I tillegg kommer en rekke henvendelser fra beboere som følges opp så raskt og godt som mulig. Når man blir valgt inn i styret blir man pålagt å følge de retningslinjer som gjelder for styrearbeid. Retningslinjene omhandler blant annet habilitetskrav, forvalteransvar, bruk av anbud, taushetsplikt og innsynsrett, tillitsvalgtes belønning for innsats og resultater, samt attestasjons- og anvisningsrett. Alle styreprotokoller sendes til Forvaltningsavdelingen i OBOS.
Styret har informasjonsplikt overfor beboerne, men samtidig er det viktig å huske at det er få saker som krever et generalforsamlingsvedtak i løpet av et år. Styret tilstreber gjennomsiktighet i forhold til pågående prosesser, løpende drift og mindre vedtak. Styret legger derfor fortløpende ut oppdateringer og informasjon om driften på Vibbo/Skovbakken, og vi har åpent kontor før hvert styremøte.

Retningslinjer for styrearbeid
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Praktisk om styret
Styret kan kontaktes via vibbo.no eller e-post styret@skovbakken.no . Alle parter er interessert i at henvendelser til styret skal besvares raskt, og løses hurtig. Den enkleste og hurtigste måten å nå oss på vibbo/meldinger. Da er det automatisk flere i styret som får melding, i tillegg til at vi da har skriftlig dokumentasjon. Styret oppfordrer derfor flest mulig til å bruke denne måten å nå oss på. De som ikke har tilgang til vibbo og e-post kan legge skriftlige henvendelser i postkassen utenfor styrerommet. Oppgi navn, adresse, leilighetsnummer og telefon. Klager må alltid leveres skriftlig (brev/e-post). Saker som ønskes behandlet må sendes gjennom vibbo.no, eller ved å legge skriftlige henvendelser i postkassen utenfor styrerommet senest 1 uke før styremøte. Saker må inneholde klar beskrivelse av saken og et forslag til ønsket vedtak av styret.

OM BORETTSLAGET

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6658893. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, e-post forsikring@obos.no eller ta kontakt med styret. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.
Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03**. og **30.09**. på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Vektertjeneste
Borettslaget har avtale med Securitas om vakthold og tilkaller tjeneste. Vekterne kan tilkalles ved f.e. støy, husbråk, uønsket opphold av personer i fellesarealer eller ved følelse av utryghet. Securitas har mange ulike telefonnumre - for at våre operatører enkelt skal finne fram til deres kundeforhold er det viktig at du ringer til tlf. 22 88 14 74. Dette er et dedikert telefonnummer for våre bomiljøkunder. Husk alltid å oppgi hvilket borettslag du ringer ifra + korrekt adresse for hendelsen. Det gamle nummeret 91660516 også er tilkoblet til vekterne (Sentralbord tlf : 02452) I 2024 har styret inngått direkte avtale med Securitas dette gitt økt kontroll punkter og raskere utrykning ved behov.

Vaktmester
Christiania Forvaltning & Eiendom AS som kan kontaktes på tlf. 22 62 50 27. Vi minner om at vaktmester primært utfører de oppgavene som er vedtektsfestet. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd må den enkelte eier betale for ytterligere tjenester selv. Styret hadde flere runder med vaktmester leverandører og valgt å beholde Christiania Forvaltning & Eiendom AS som gjennomgår flere strukturelle endringer som vi håper gir et positivt resultat til kundene.

Renhold, oppganger i blokkene
Borettslaget har avtale med Kleva as som startet fra 01/04/23.

Parkering og kjøring
Borettslaget har noen parkeringsplasser utenfor garasjeanleggene til utleie. Dersom du ønsker plass, ta kontakt med styret. I det siste ble det betydelig reduksjon av parkeringsmuligheter i bydelen og våre leieplasser har ventetid. Det er ikke anledning for noen å parkere inne i borettslaget annet enn for synlig av- og pålessing. Alt kjøring inne i borettslaget tillatt kun ved ytterste nødvendighet og må foregå i max. 5km/t og føreren må utvise stor forsiktighet. Skovbakken Borettslag Borettslaget har avtale med P-service for å påse at reglene overholdes. P-service treffes på tlf. 21 08 28 80 eller 412 55 384.

Skovbakken har 2 gjesteparkeringer som er lokalisert i hver ende av laget. Gjesteparkeringen skal benyttes av besøkende, håndverkere, bud og andre som ikke bor her men har engasjement i borettslaget. Alle gjester på gjesteparkering skal registreres elektronisk (Kjøretøy med merking-uniformerte kjøretøy f.e offentlig godkjent hjemmetjenesten tillates parkering på gjesteparkering uten registrering). Beboere i Skovbakken må selv utstede en digital parkeringstillatelse på gjesteparkeringen til sine gjester. Legg inn kjøretøyets kjennemerke og velg lengde på parkering, maks 15

minutter etter parkering. For å unngå misbruk av gjesteparkeringen er det tillatt å stå der i maks 3 døgn, deretter er det 5 døgns karenstid, evnt. 24 timer (1 døgn) parkering/registrering med 48 t(2 døgn) karantene. Det finnes også et valg for de som får korte hyppige besøk, her er valget 6 timer, da uten karenstid i etterkant. Når det er behov for parkeringstillatelse utover 3 døgn, eller andre individuelle behov, kan dere kontakte styret om en utvidet parkeringstillatelse. Registrering av parkering på gjesteparkeringen gjøres gjennom link som sammen med passord er tilsendt alle andelseiere. Ta kontakt med styret hvis ikke fått eller glemt.

Lading av kjøretøy
Lading av el-biler, ladbare hybridbil eller andre ladbare kjøretøy på borettslagets fellesanlegg (stikkontaktene) er ikke tillatt. Stikkontaktene på parkeringshusene er kraftløse f.o.m kl.1800 t.o.m kl 0600 hver dag. Til tross for frakobling må de betraktes som strømledende. Lading av kjøretøy kan foregå kun fra Aneo (tidligere Ohmia) ladepunkter. Kontakt Aneo for å inngå avtale.

Nøkler/skilt
Styret har ansvar for salg av nøkler og nøkkelbrikker til inngangsdørene i blokkene og garasjene. Oppgangsdører i lavblokkene og garasjeport kan åpnes digitalt med OBOS-nøkkel via appen Unloc. Bestilling av gratis skilt til ringetablå og postkasser kan gjøres kun ved andelsskifte.

Tv og internett
Borettslaget har felles avtale for levering av tv og internett. ALTIBOX(VIKENFIBER) er de som leverer digital tv og internett (www.altibox.no); Kundeservice tel . 21454500 eller kundeservice@vikenfiber.no.

Fjernvarme
I Skovbakken borettslag er det installert felles fjernvarmeanlegg som varmes opp med varmt vann fra Hafslund Oslo Celsio (tld Fortum, Hafslund, Viken fjernvarme) . Fjernvarmen blir aldri skrudd helt av, og det sirkulerer vann i systemet hele året. Årsaken til at det virker avskrudd om sommeren er at oppvarming av vann er skrud av eller redusert til minimum. Vi har såkalt fordelingsregnskap. Borettslaget faktureres for totalt energiforbruk, basert på mengden energi som går gjennom systemet - både til oppvarming og varmtvann. Dette totalforbruket fordeles på den enkelte leiligheten på bakgrunn av målere i hver bolig. Målere for oppvarming sitter på hver enkelt radiator. Målere for varmtvann er som regel montert ved avgrening fra felles rør, og etter hovedstoppekranen. Målingene sendes trådløst til TECHEM , som er ansvarlig for avregningene. Disse målingene danner grunnlag for beregning av den enkelte leilighets andel av totalforbruket. Andelseierne betaler a-konto for fjernvarmen via husleien, det

foretas oppgjør én gang pr. år. Hvis noen har betalt mer enn forbrukt vil vedkommende få penger tilbake og har noen brukt mer enn det som er innbetalt vil vedkommende få et tilleggskrav. Det er ikke lov til å demontere/flytte/tildekke vann/radiator målere uten skriftlig tillatelse fra styret.

Ventilasjon
Husene våre er utstyrt med mekanisk avtrekksventilasjon. Prinsippet for mekanisk avtrekksventilasjon er å tilføre frisk luft gjennom ventiler, og trekke brukt luft ut med vifter. Det pålagt å ha alle ventiler og luftekanaler åpne for luftsirkulasjon og inspeksjon. Kjøkken, sanitærrom og våtrom skal ha avtrekk gjennom ventilasjon (Uten riktig til- og fraluft vil inneklimaet bli dårlig). Det er forbudt å tildekke (unntaket er støvete oppusingsarbeid -da må ventilasjon dekkes til for å unngå av støv eller små byggavfall partikler kan bli dratt inn og ødelegge vifte eller sette seg fast i kanaler) lukke eller montere utstyr på luftekanaler. Motorisert kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre vifter i avsugene eller tilkoblet med rør/slange rett til ventilasjon er ikke tillatt, rett og slett fordi det ødelegger hele ventilasjonssystemet i huset.

Brannsikringsutstyr
I følge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å vedlikeholde (rense, bytte batteri og lig.) sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret. Alt dette og mye mer er beskrevet på vibbo /temaer

VEDLIKEHOLDS- OG REHABILITERINGSHISTORIKK

2024-2025	Anleggelse av trapp fra øvre tun til nytt søppelanlegg Hallagerbakkenside.
2023-2024	Overgang til nedgravd avfallsløsning, prosjektering av felles sykkelparkeringer, fasademaling blokkene.
2022-2023	Løpende vedlikehold, fasademaling blokkene
2021-2022	Løpende vedlikehold, maling og vedlikeholdsarbeid rekkehus fasadesiden, ventilasjonsrens blokkene
2020-2021	Løpende vedlikehold, oppsett av Ohmia ladepunkter, forbedret utebelysning ved uteparkeringer.
2019-2020	Løpende vedlikehold, radonmåling i utvalgte leiligheter.
2018-2019	Vedlikehold av balkonger/fasader rekkehus (ikke avsluttet), vedlikeholdsrens avløp.
2017-2018	Vedlikehold balkonger.
2014-2016	Omfattende rehabilitering: Nye dører og vinduer, nye oppgangsdør, etterisolering av gavelvegger på blokkene og takene på alle husene, nye tak i 5 av 8 blokkene, nytt ventilasjonsanlegg på rekkehusene, nye lekeplasser, nye utelamper, diverse fasede vedlikehold, nye postkasser, nye fellesvifter blokkene, nye varme/vann målere
2013	Rehabilitering av garasjeanlegget etter brann 14. august.
2011	Takrenner på rekkehus er byttet på forsiden pga vannskade.
	Rehabilitering av kjeller i Hallagerbakken 10 A pga vannskade. Innbruddssikring garasjer.
2010	Rehabilitering av rekkehusfasadene og rensing av luftekanaler og ventiler
2009	Asfaltering av veier og parkeringsplass. Utskifting av brannslukningsapparater og montering av nye røykvarslere i alle leilighetene. Utbedring av El-anlegg på fellesområder etter pålegg fra Hafslund. Byttet takplater på Hallagerbakken 14 D.
2008	Ferdigstillelse av blokkene Oppussing av alle oppganger Utbedring av gavlvegger, Ravnåsvn 11 A og 13 B Kontroll av el-anlegg på fellesområder av Hafslund. Kontroll av lekeplassene
2007	Rehabilitering av blokker fortsetter. Utbedring av rekkehus
2006	Rehabilitering av blokker påbegynt
2005	Maling av rekkehus ferdigstilt
2004	Legging av nye tak på rekkehusene. Skifte av alle hovedstoppekraner i blokkene. Oppstart på maling av rekkehus.
2003	Startet arbeid med taklegging rekkehusene. Avsluttet arbeidet med å skifte hovedstoppekraner i blokkene. Monterte brannstiger i Ravnåsveien 7 A til 7 E.

2002 Rehabilitering rekkehus pga vannskader

2001 Skiftet ut gjerder mot gangveier. Skiftet hovedstoppekraner i blokkene. Skiftet kraner og ventiler i varmeanlegget i Ravnåsvn 9 og 7. Skiftet termostater på radiatorer.

2000 Foretatt oppussing av 4 generasjonsleiligheter Renset takrenner og skiftet pipehatter på samtlige bygninger. Skiftet hovedstoppekraner i blokkene

1999 Ferdigstillelse av beisearbeidet. Innredning av fellesrom i 12 C. Inngjerding av oppstillingsplass for traktor. Opprusting av utearealene. Innkjøp av ny bom. Høytrykkspyling av kloakkledningen i flere av rekkehusene.

1998 Sluttføring av idrettsbanen. Beising av rekkehusene, samt blokkene på nedre og midtre tun. Innkjøp av nye lekeapparater. Utemøblene på øvre tun ble tatt inn på høsten for reparasjon og beising. Rensing av luftekanaler i blokker og rekkehus. Installering avringetablåer/ porttelefoner.

1997 Anlagt fartsdempere og idrettsplass

1996 Ferdigstillelse av balkongene. Oppussing av flere oppganger.

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 14.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 18.05.25
Selskapsnummer: 470 **Selskapsnavn:** SKOVBAKKEN 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

Daniel Walter er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

_____ og _____ er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 420.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Opprettelse av felles beredskapslager for vann

Jeg foreslår at styret gis i oppdrag å utrede mulighetene og kostnader for å etablere lagre for drikkevann for hvert tun. Ledige boder/lagerrom, eventuelt tidligere søppelrom, disse kan antakelig isoleres tilstrekkelig til at vanndunker ikke fryser til is, for en ganske lav kostnad.Hyllesystem bygges, og hver boenhet kan sette inn vanndunker merket med leilighetsnummer. Hvert tredje til fjerde år arrangeres en «vanndag» der boenhetene skal bytte ut vannet på sine beholdere. Dette vil bidra til økt kriseberedskap for hele borettslagets beboere.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 7 Tilrettelegging av nye søppelrutiner for eldre/uføre

Jeg foreslår at det på øvre tun etableres ett avfallspunkt for eldre/uføre etter gammel modell, altså ett søppelbur. Egen nøkkel/tilgang til enslige gamle/enslige uføre, for å sikre at ordningen ikke misbrukes. Dersom ordningen misbrukes, legges den ned etter f.eks 6 måneder. Jeg foreslår at styret henter inn 3 anbud, legger frem kostnaden for en tømming pr uke evt hver 10. dag For ett avfallsrom på øvre tun. - vi vet ikke hvor mange enslige eldre og/ eller uføre som har behov for en ordning nærmere enn dagens løsning.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Elina Buene
- [ ] Martynas Danelavicius

Varamedlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Anita Hansen
- [ ] Mohammad Zaman
- [ ] Silje Li Røen

Valgkomiteen (kun 2 skal velges)

- [ ] Barbo Sanden Ene
- [ ] Jon Baastad

Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Martynas Danelavicius

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Barbo Sanden Ene

**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.

PROPTECH GROUP HOLDING AS
Propr AS v/Propr AS
Hovfaret 4, 0275 OSLO
E-post: dokumenter@propr.no

8568659 470/2048 04.06.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 03.06.2025.

Boligselskap:	470 Skovbakken Borettslag
Organisasjonsnr:	953.917.009
Andelseier:	Dren Zenuni
Leieobjektnr:	2048
Adresse:	Ravnåsveien 17 L, 1254 OSLO
Andelsnummer:	153
Borettsinnskudd:	kr 145.600,–
Hjemmeside:	http://www.skovbakken.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. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

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: Tryg Forsikring - polisenummer 6658893.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, 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.
- Energiavregning: Ja (fra Techem leveranse av energi servicetjenester, med avregning pr 31.08.)
- Borettslaget har individuell måling av varme og varmtvann. Se www.skovbakken.no for mer informasjon.
- IN-ordning: Individuell nedbetaling av fellesgjeld med forfallsdatoene 30.03. og 30.09.
- Garasje følger leiligheten: Ja, dersom leiligheten har garasjeplass. Skovbakken Brl har to garasjehus for totalt 193 biler, dvs at ikke alle leiligheter har garasjeplass.
- Borettslaget har parkeringsplasser til utleie. Interessenter må henvende seg til styret.
- Borettslaget har kjellerbod til utleie. Styret tildeler og har oversikt ift. hva som er ledig.
- Boligselskapets hjemmeside: www.skovbakken.no
- Ansvarlig for fellesnøkkel/skiltbestilling er styret ,disse bestilles gjennom styret .
- Låser: Digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel gjennom Unloc app på fellesdører/garasjeporter.
- Parkeringsplass 50001 og 50020 leies ikke ut!

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS01-98207917567	A	58.877.913,-	15 år 7 md.	12		Flyt	5,42%

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 5.843,– pr. md.

Herav:

Felleskostnader	3.446,-
Oppvarming/varmtvann	684,-
Kapitalkost. lån 1 OBOS01	1.713,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 5.828,-

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. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	562,-	12.360,-	21.803,-	216.912,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBOS01-98207917567	212.595,-	1.692,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 213.000, (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 Daniel Walter tlf.23 16 51 08 ev. pr. e-post: daniel.walter@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, bolignummer 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/Styrerommet Skovbakken Borettslag Ravnåsvn 15 A, 1254 OSLO, e-post: styret@skovbakken.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.

Hilsen OBOS

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

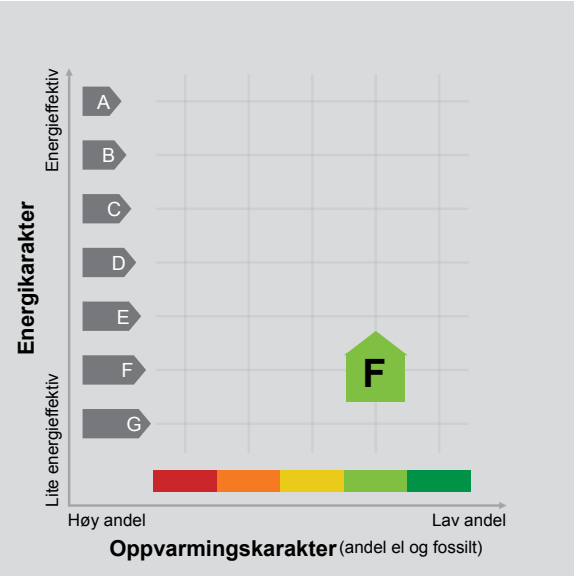
Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

ENERGIATTEST

Adresse	Ravnåsveien 17L
Postnummer	1254
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	185
Bruksnummer	50
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80878036
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-131264
Dato	05.06.2025
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 innetemperaturen
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.

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/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1982
Bygningsmateriale:	
BRA:	53
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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 energimerkeordingen. 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/faktaark-til-enova.pdf).

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
Ravnåsveien 17L	80878036	H0201	0	0	153

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1982

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	24 m²
Areal tak	53 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m²
Oppvarmet BRA	53 m²
Totalt BRA	53 m²
Oppvarmet luftvolum	127 m³
U-verdi for yttervegger	0,40 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,47 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,35 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	22,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	205,7 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	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
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)	0,50 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/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
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	0,00
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	0,00
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	0,90
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	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,84

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	2.5.2024

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	6.017
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	147,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	1,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	218,5 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	13 294 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	252,25 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	11 130 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	252,25 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13 294 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 163 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	11 130 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	13 294 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	30,0 %

Utskrift borettslagsandeler

Andelsnummer 153 i Skovbakken Borettslag, Organisasjonsnummer 953917009

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	11.06.2025 kl. 11.19
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	11.06.2025 kl. 11.18

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/988084-1/200 12.09.2023 21:00 **HJEMMEL TIL ANDEL**

VEDERLAG: NOK 2 800 000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
ZENUNI DREN
FØDT: 26.07.1986 IDEELL: 1/1

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2025/344351-1/200 27.03.2025 07:57 **PANTEDOKUMENT**

BELØP: NOK 3 600 000
PANTHAVER : DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
PANTHAVER : DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/419128-1/201 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 tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

BORETTSLAGSREGISTERET

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det også automatisk inn en utskrift fra borettslagsregistet. Denne

benyttes til å verifisere at eier har hjemmel til boligen, samt at den ikke er heftet med lån høyere enn verdien.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 185, Bruksnummer 50 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	11.06.2025 kl. 11.19
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	11.06.2025 kl. 11.18

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1987/11415-1/105 19.02.1987 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 1 915 610
Omsetningstype: Uoppgitt
Skovbakken Borettslag
ORG.NR: 953 917 009
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1981/32755-1/105 11.12.1981 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 185 BNR: 52
Bestemmelse om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

1982/10593-1/105 21.04.1982 **ERKLÆRING/AVTALE**
Korrekt årstall for tinglysing er 1982 iht gammel grunnbok og pantebokskopi
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

1983/24966-1/105 01.09.1983 **FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.**
Beløp: NOK 47 304 800
Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET
LØPENR: 7279780
ANF. PRIORITET ETTER OBLIGASJON(ER) TIL HUSBANKEN SOM TIL ENHVER TID HVILER PÅ EIENDOMMEN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1987/3164-1/105 16.01.1987 ** NEDKVITTERING
BELØPET ER NEDKVITTERT TIL:
Beløp: NOK 45 125 000

1993/6955-1/105 15.02.1993 ** FORHØYELSE
FORHØYET TIL NOK 45,325,200

1993/33469-1/105 23.07.1993 ** PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR: OBLIGASJON 1993/30969-1

1987/11415-3/105 19.02.1987 **ERKLÆRING/AVTALE**
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE, MED FL. BESTEMMELSER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/3389156-1/200 25.11.2020 12:20 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 75 000 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1981/32752-1/105 11.12.1981 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 185 BNR: 6

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

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Propr AS
RAVNÅSVEIEN 17L

Dato: 03.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86513420
8568660

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.185 BNR. 50

Vi viser til bestilling av 20250603 for RAVNÅSVEIEN 17L.

GNR. 185 BNR. 50

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.12.1981.

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

26508 m²

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

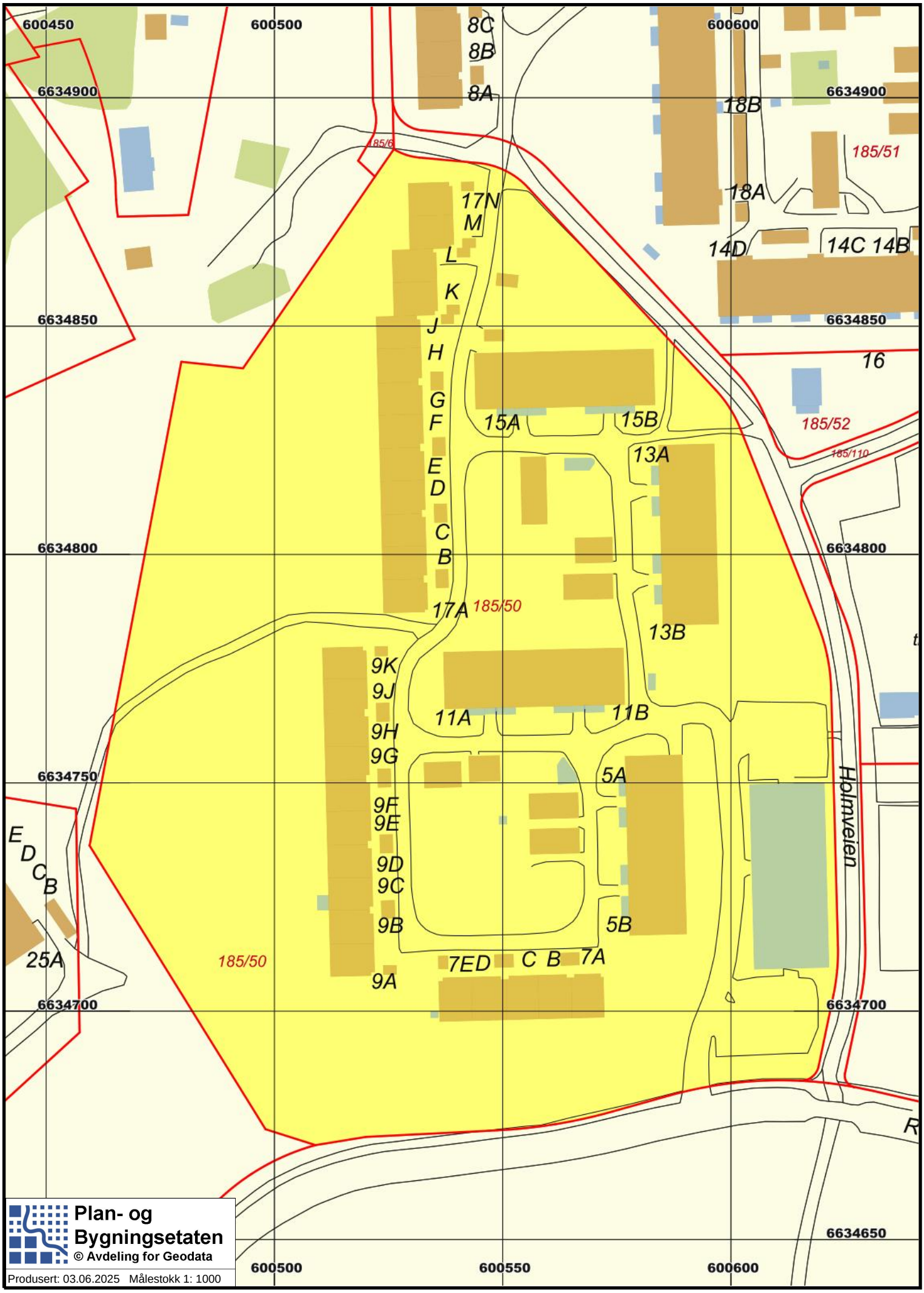
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


600450
600500
600600
6634900
6634850
6634800
6634750
6634700
6634650
600500
600550
600600
8C
8B
8A
18B
18A
185/51
185/6
17N
M
L
K
J
H
G
F
E
D
C
B
17A
185/50
15A
15B
14D
14C 14B
16
185/52
185/110
13A
13B
9K
9J
9H
9G
9F
9E
9D
9C
9B
9A
11A
11B
5A
5B
7E
D
C B
7A
E
D
C
B
25A
185/50
Holmveien
R
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 03.06.2025 Målestokk 1: 1000

600500 600600

6634900 6634800 6634700

FORSLAG
VÅR REF. 202204223

Ravnåsen

Friområde
S-2446, 22.2.80

Friområde
Vedt:9.8.78(S-2341)

Friområde
S-2446, 22.2.80

Tomt for off.bygn. (barnehage) Vedt.9.8.78 (S-2341)

Byggeområde for boliger
U 0,30-0,40
S-2446,22.2.80
se reg.best.
Beb.plan 54/81

Tomt for offentlig bygning (barnepark)
2 et.
S-2446, 22.2.80

Byggeområde for bolig
Vedt.5.12.88(S-2446)

Friomr.
S-2446

Byggeomr.for boliger
S-2497,6.11.80
se reg.best.

Areal for tilhørende anlegg til boligområdet 1et
S-2446,22.2.80
se reg.best.

Byggeområde for boliger
U 0.30-0.40
1 -4 et.
S-2446, 22.2.80
se reg.best.
Beb.plan 54/81

P.hus
1 et. + 2u.et.

Friområde
S-2446,22.2.80
se reg.best.

Friområde
Bypark
S-2446,22.2.80
se reg.best.

N 214
Tomt for næringsvirksomhet
(industri og/eller kontor)
U 0,6, 1-4 et.
S-2446,22.2.80
se reg.best.

til Ravnåsvn.

Ravnåsveien

S-2446, 22.2.80

Annet veiareal

Vedt.5.12.88(S-2446)

Vedt.4.1.82N2(S-2497)

Vedt.13.6.79N2(S-2446)

(9299)

(9238)

(3846)

185/46 185/47 185/50 185/51 185/52 185/6 185/107

0 20 40 60 80 100 m

600500 600600

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

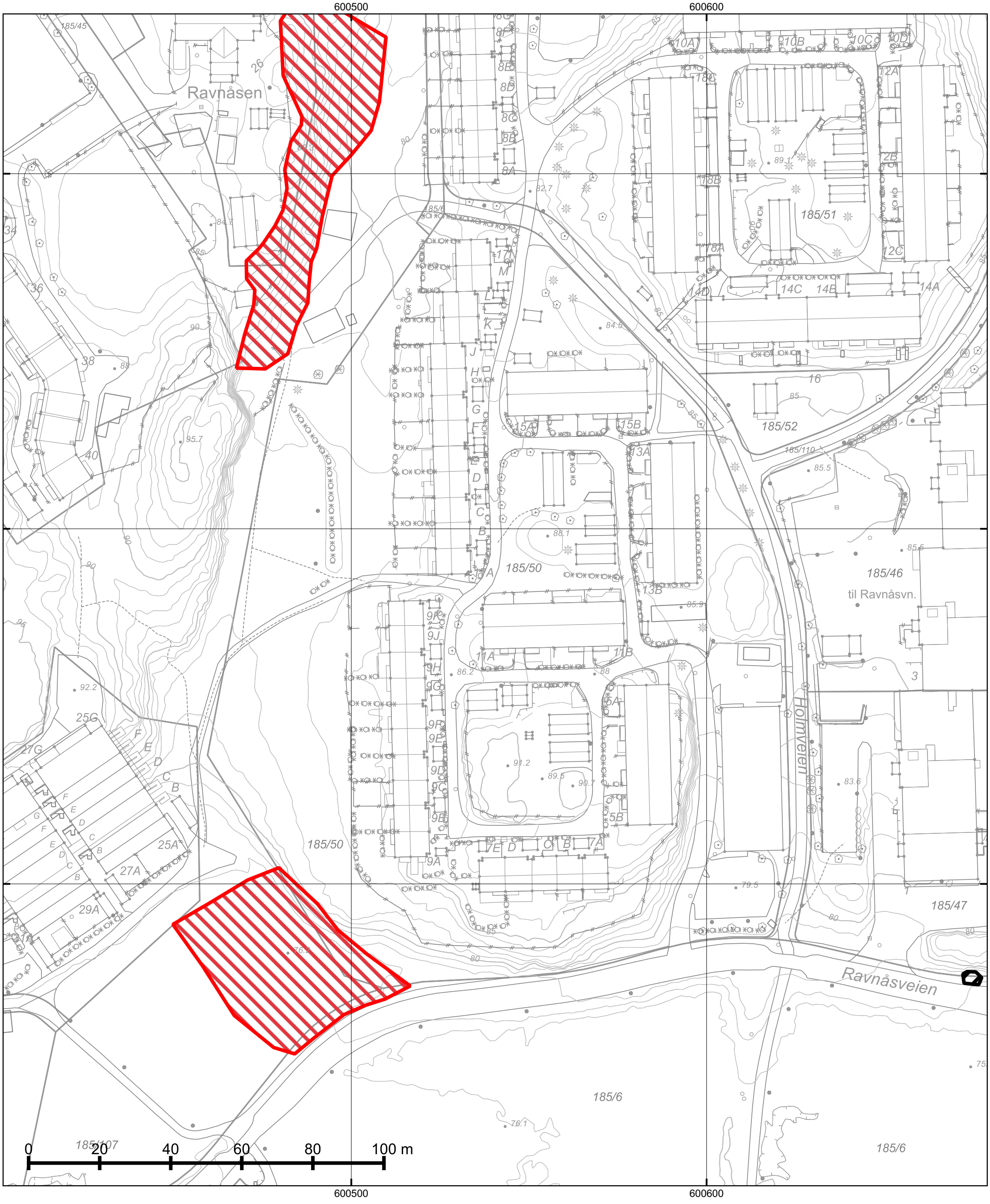
PlottID/Best.nr: 144014/ 86513420
Deres ref.: 42013/ 42013INFOLAND
Adresse: RAVNÅSVEIEN 17L
Kommentar:
Gnr/Bnr: 185/50

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144014/ 86513420
Deres ref.: 42013/ 42013INFOLAND
Adresse: RAVNÅSVEIEN 17L
Kommentar:
Gnr/Bnr: 185/50

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

600300 600600 600900

6635100 6634800 6634500

H190_3 H310_2 H320_2 H310_2

Ljabrudiagonalen Rydningen Hallagerbakken skole Hallagerbakken Skogly Østlandsbanen Etland Asperudveien Asperudlia Asperudstien Holmlaveien til Hallagerbakken Ravnåsen Ravnåstoppen til Ravnåsvn Ravnåsveien Asperudveien Asperudtoppen Ravnkroken til Ravnkroken Holmlia kirke Holmlia senter vei Holmlia Holmlia bad

0 100 200 300 400 500 m

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144014/86513420
Deres ref.: 42013/ 42013INFOLAND

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Skatteetaten

Dato
04.06.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 953 917 009 Andelsnr 153

Eiendommens adresse:

Ravnåsveien 17L, 1254 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 773 280
Som sekundærbolig:	kr 3 093 120

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	201053
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	06.06.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	RAVNÅSVEIEN 17L
Postadresse:	1254 OSLO
Matrikkel:	0301-185/50

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 201053

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 XII OSLO 5 • 1150 60
SO/KL

KOPI

Oslo, den 4.9.85

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.185,bnr.50, Ravnåsveien 17 A - N

Journalnr.
81/118

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
29.5.85

Bygningens art
Rekkehus

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO 1

Byggemelder
Ark.ene Bastiansen og Christiansen, Skjolden 1, 1310 BLOMMENHOLM

Ansvarshavende
Overing. Bjørn Rustad, Fagbygg A/S, Ole Deviks vei 14, 0666 OSLO 6

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

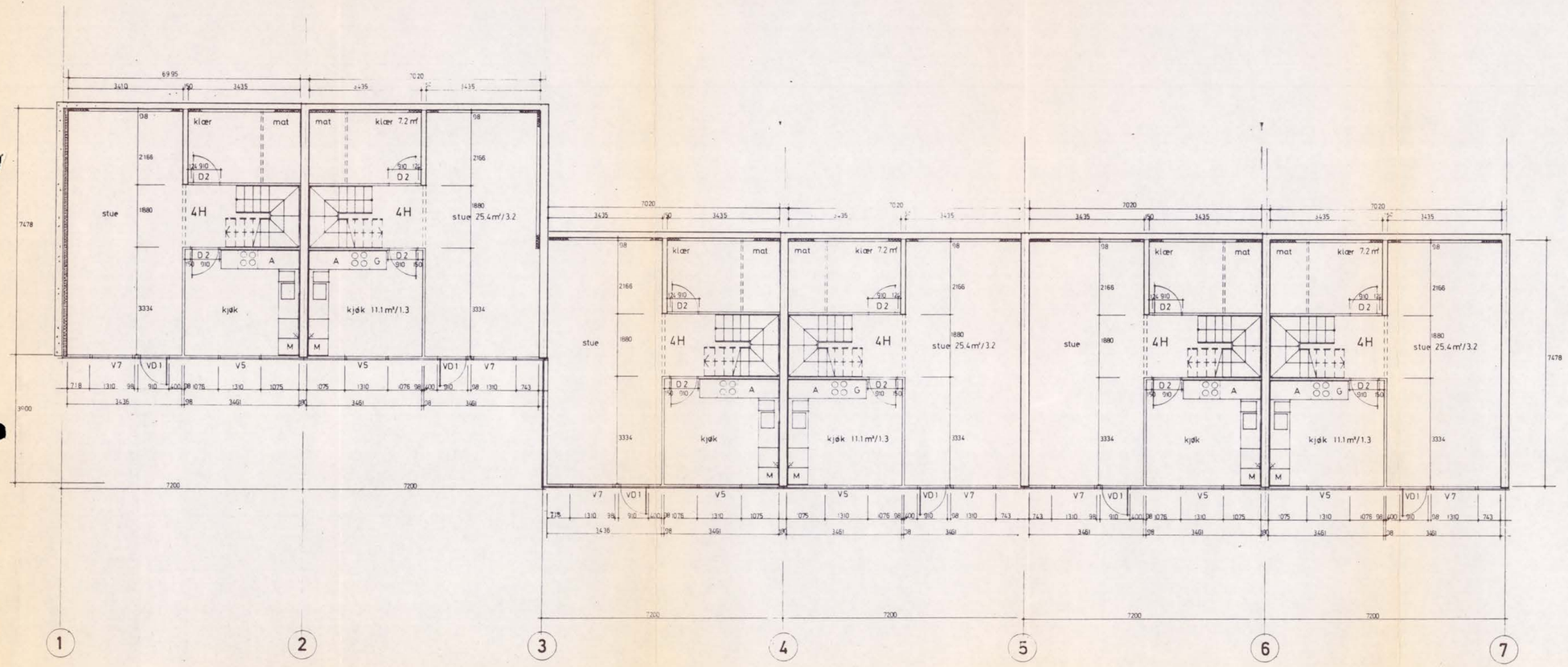
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

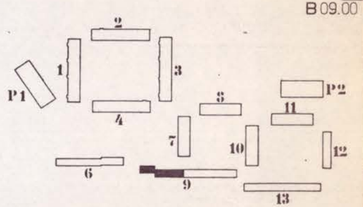
For bygningssjefen

.....
Overingeniør
Svein Oddby

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

sj. c-15. ANDVORD. 4000.





HOLMLIA

SKOVBAKKEN

HUS 9 del nord

PLAN U. ETG.

ALF BASTIANSEN Helgesdagt. 22 Oslo 6 Tlf. 86 91 82

ALEX CHRISTIANSEN Skuenden 1 1310 Blommenholm Tlf. 64 22 58

ARKITEKTER MNAL

TEGNET JS KS

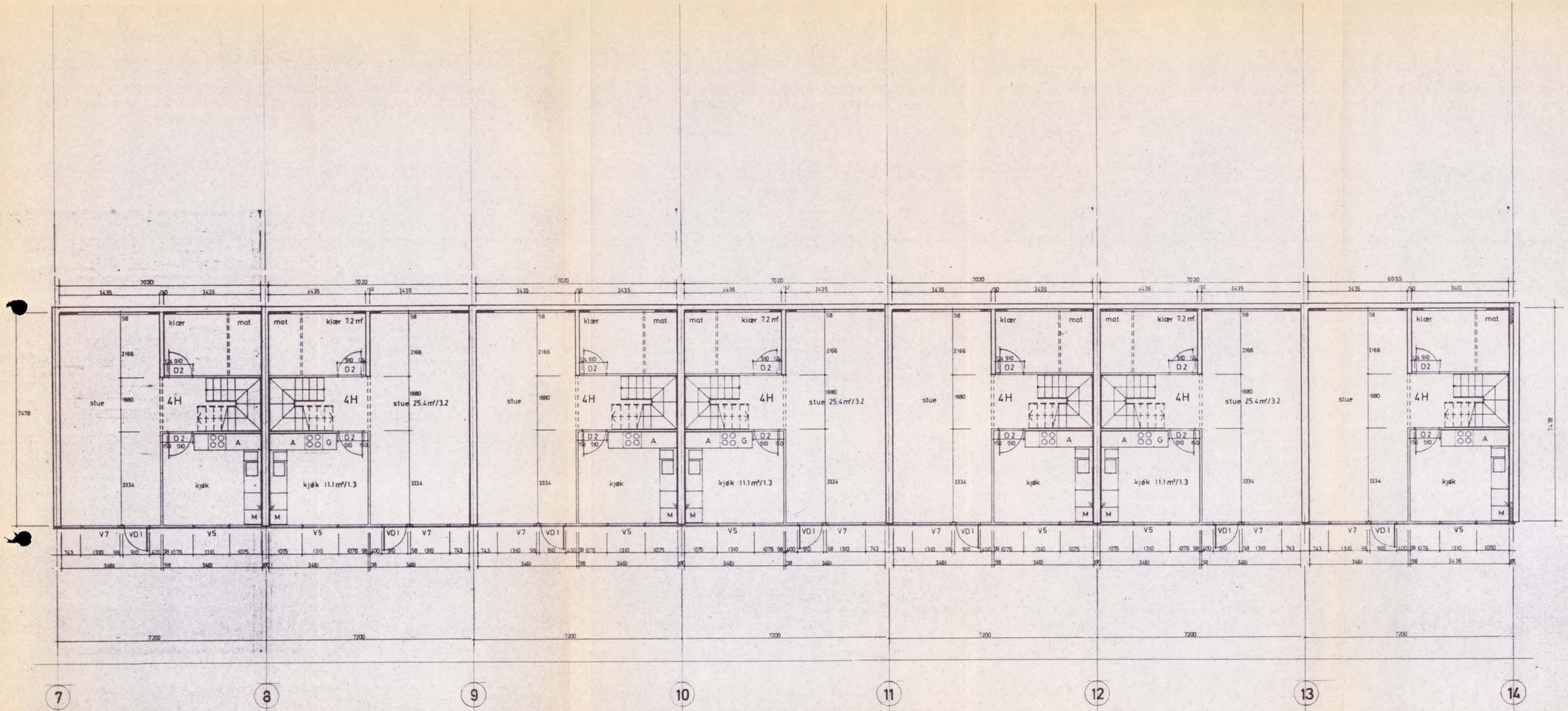
KONTROLL

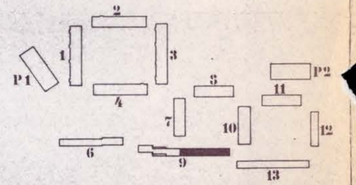
MÅL 1:100

DATO 17.12.80

B 0900

OBOS 470





B 09 01

2

HOLMLIA

SKOVBAKKEN

HUS 9 del syd

PLAN U.ETG.

ALF BASTIANSEN Arkitekter MNAH, Nørregade 22 Oslo 1 Tlf. 42 00 93

ALEX CHRISTIANSEN Arkitekter MNAH, Nyeveien 1 1310 Slemmestad Tlf. 64 22 58

TEGNET JS KS

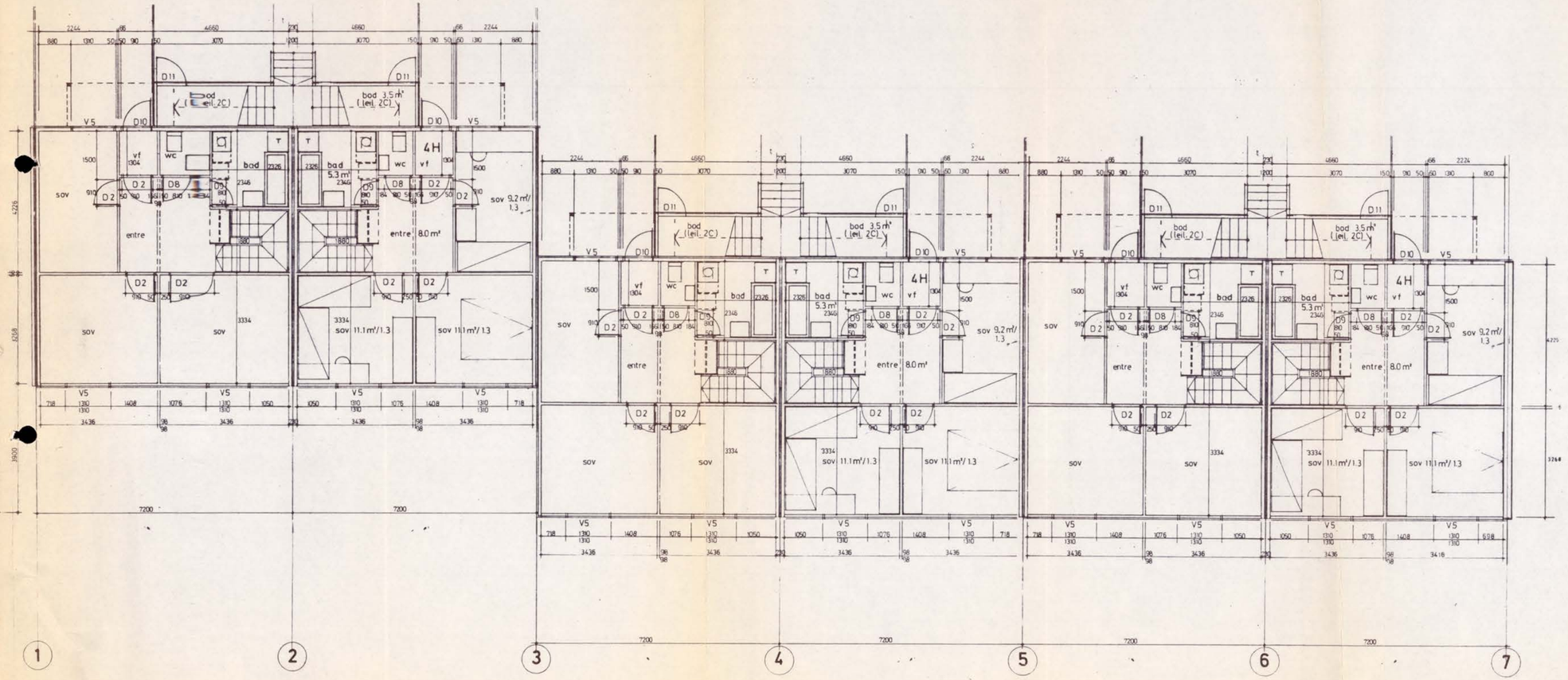
KONTROLL

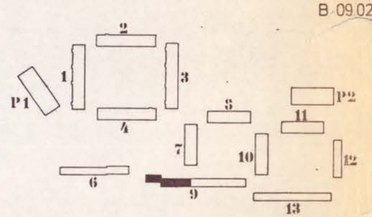
MÅL 1:100

DATO 17.12.80

TEGNING NR. B 0901

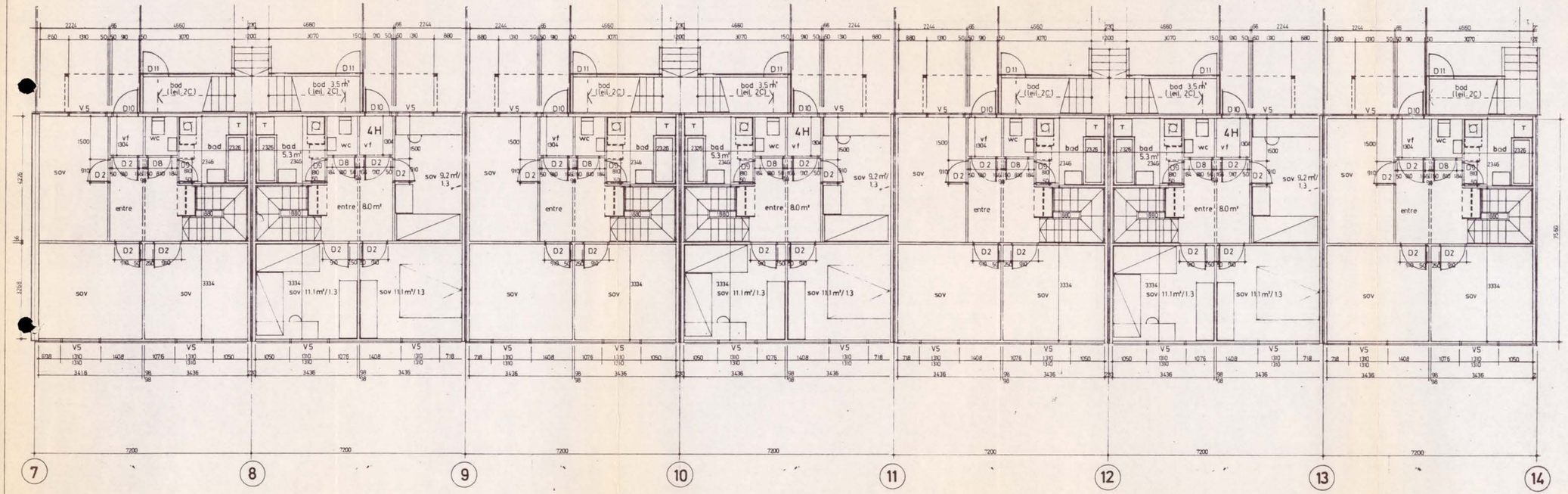
OBOS 470



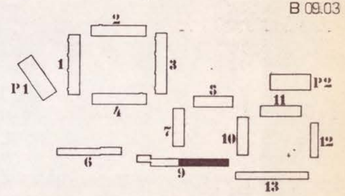


3

SKOVBAKKEN	
HUS 9 del nord	
PLAN 1 ETG.	
HOLMLIA	OBOS 470
ALF BASTIANSEN Helgesgt 22 Oslo 6 Tlf 56 91 83	ALEX CHRISTIANSEN ARKITEKTER MNAL Skovveien 1 1310 Blommenholm Tlf. 54 22 50
TEGNET JS KS	
KONTROLL	
MÅL 1:100	
DATO 17.12.80	TEGNING NR. B 0902



B 09.03



4

SKOVBAKKEN
HUS 9 del syd
PLAN 1. ETG.

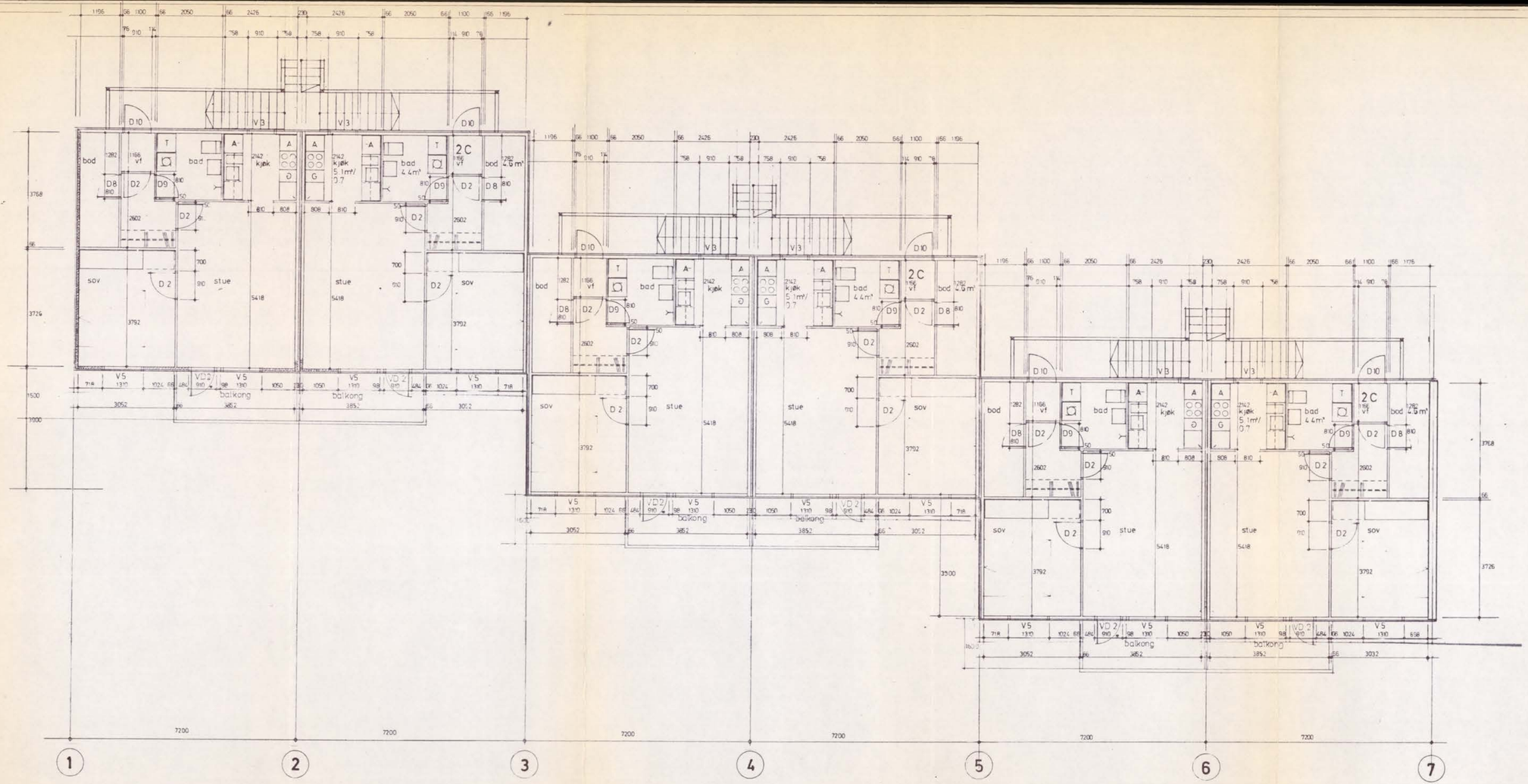
HOLMLIA

ALF BASTIANSEN Hansteensgt. 22 Oslo 6 Tlf. 56 91 82
ALEX CHRISTIANSEN Skjordan 1 0210 Skøyenåsen Tlf. 64 22 56
ARKITEKTER MNAL

TEGNET JS KS
KONTROLL
MÅL 1:100
DATO 17.12.80

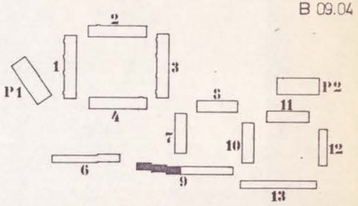
TEGNING NR. B 0903
MODELL

OBOS 470



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
11 JUNI 1981

B 09.04



10

D 80.6.98 ENDRET BALKONG, ENDRET V5 TIL VD 2
C 6.4.81
B 23.3.81 HUS 9 ENDT HORISONTALSNITT 1 AKSE 5
A 20.3.81 HUS 9 SKISSENTA, KJØKKEN, TOILETT

HOLMLIA

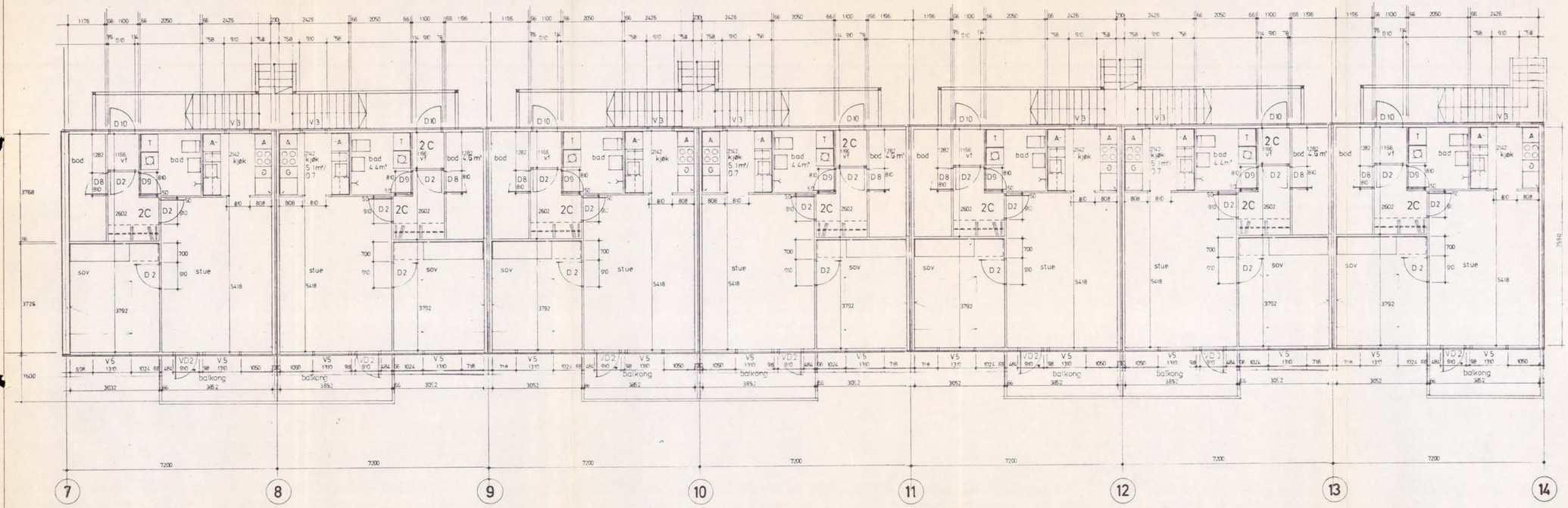
SKOVBAKKEN

HUS 9 del nord
PLAN 2.ETG.

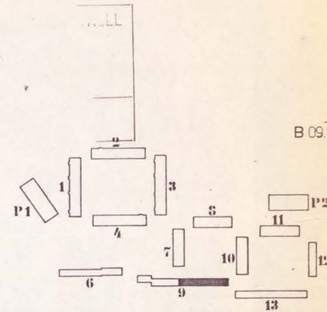
ALF BASTIANSEN Rolandsvegen 32 Oslo 6 Tlf 68 91 83
ALEX CHRISTIANSEN ARKITEKTER MNAL Skuenbue 1 1010 Blommenholm Tlf. 54 22 58

TEGNET	JS. KS	DATO SIGN	TEGNING NR. B 0904
KONTROLL			
MÅL	1:100		
DATO	17.12.80		

OBOS 470



OSLO BYGNINGSKONTOR
MOTTATT
11 JUNI 1981



B 09.05

11

C 18.05.81 JS RETTET BALKONG KOPPT 1.4 TIL VD2
B 6.4.81
A 30.3.81 RVS SKOVBAKKEN, KJEDEN, FJERNET

HOLMLIA

SKOVBAKKEN

HUS 9 del syd
PLAN 2 ETG.

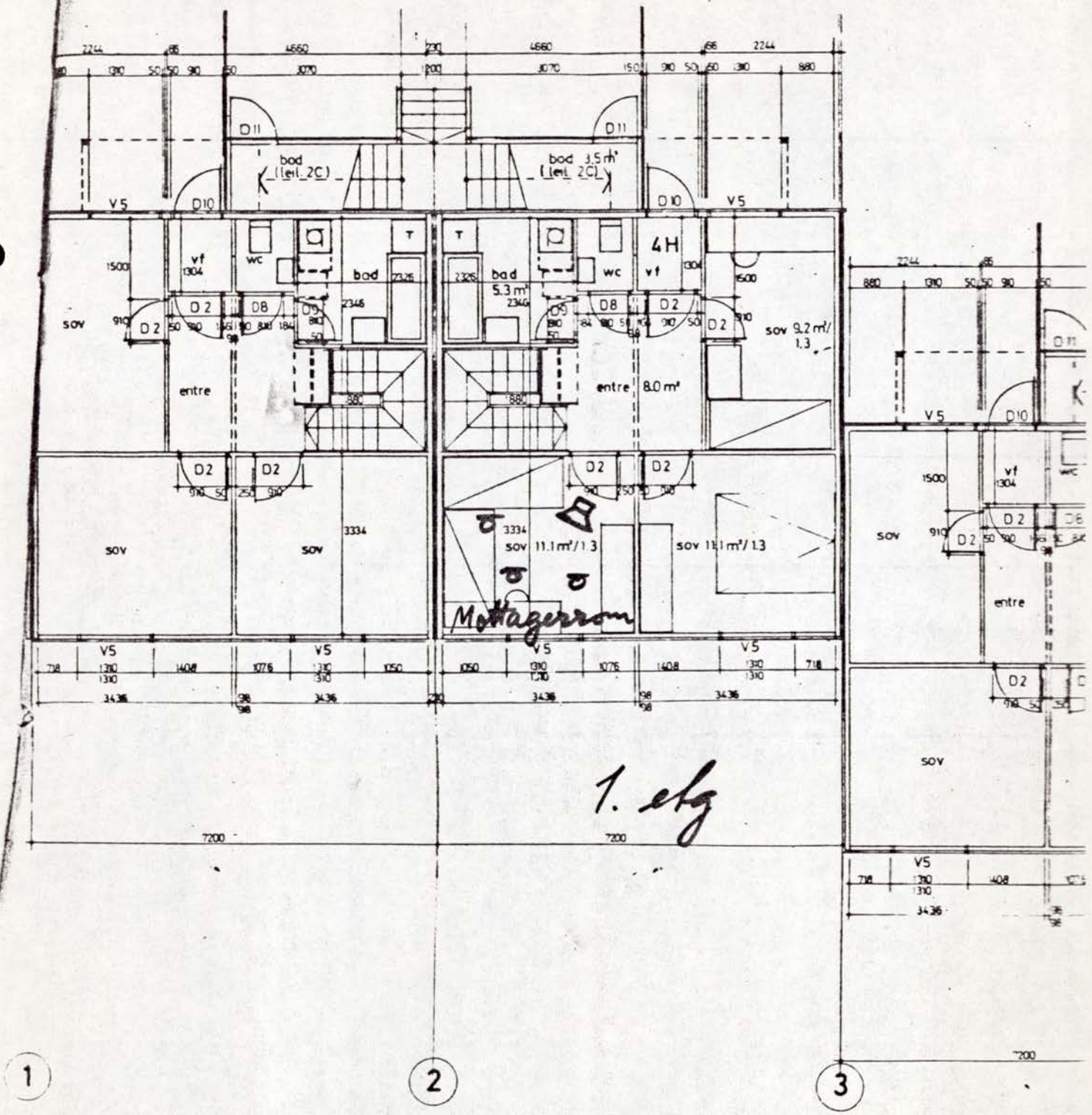
ALF BASTIANSEN
Helgesensgt 22 Oslo 5 Tlf 56 91 83
ALEX CHRISTIANSEN ARKITEKTER MNAL
Skjordet 1 1310 Blommenholm Tlf. 84 22 58

TEGNET JS KS
KONTROLL
M. 1:100
DATO 17.12.80

B 0905

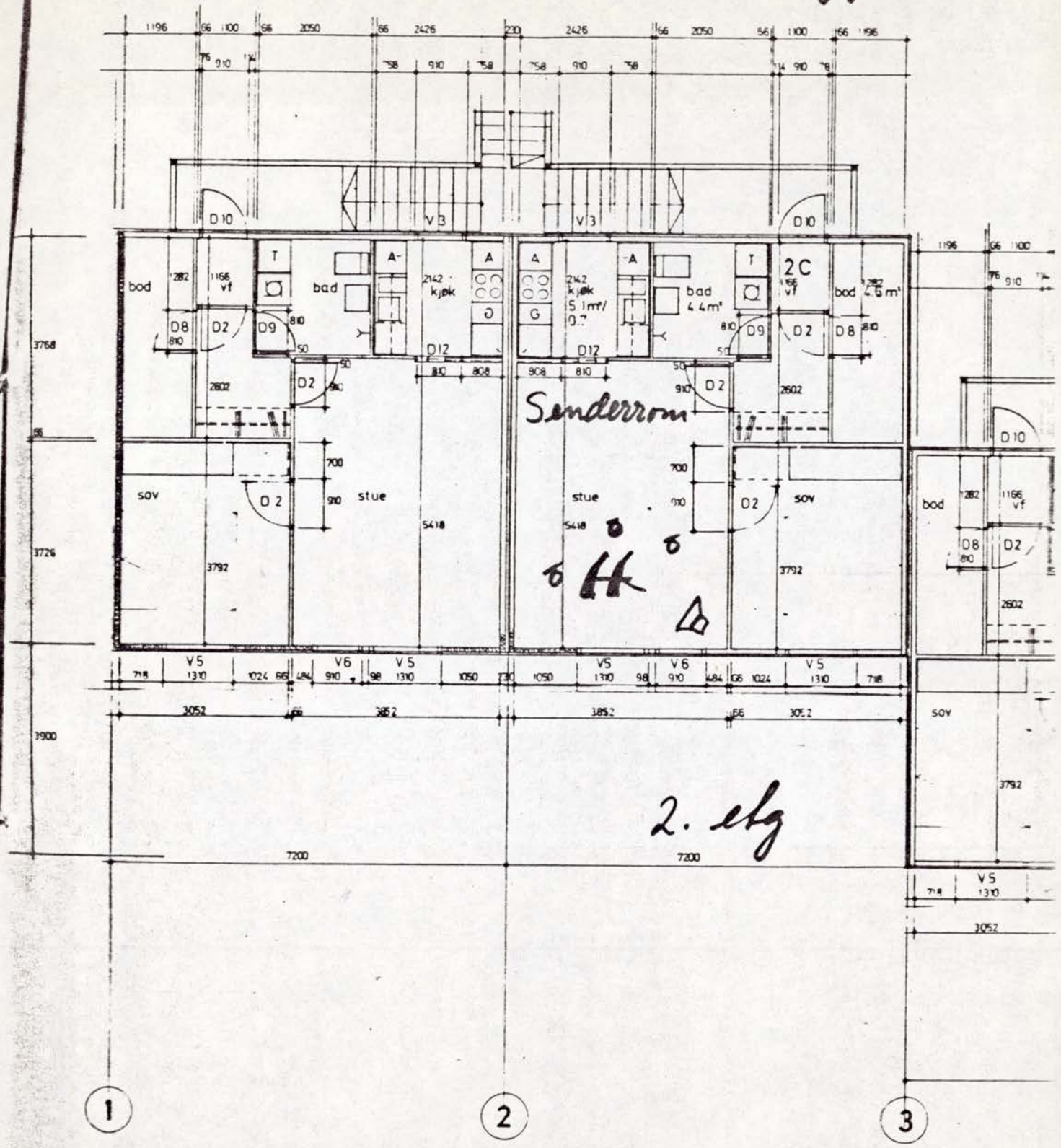
OBOS 470

Vedlegg 2



Hus 9.

Vedlegg 3



Hus 9

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.