PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

RAVNÅSVEIEN 9J

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Rekkehus

Ravnåsveien 9J , 1254 OSLO

OSLO kommune

gnr. 185, bnr. 50

Andelsnummer 185

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 14.05.2025 **Rapportdato:** 16.05.2025 **Oppdragsnr.:** 19148-1875 **Referansenummer:** WH5051

Autorisert foretak: TAKSTHUSET 1 AS **Vår ref:**

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig



Jon Atle Solberg
Uavhengig Takstingeniør
jas@th1.no
948 28 631

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 2. etasje fra 1982.
Leiligheten har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold.

Utvendig bod er integrert under trappen opp til 2. etasje.
Boden ble målt til ca. 2m2.

Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt.
Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.
Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.
Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere selv om den får TG 3.

Bod er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.

Felles konstruksjoner og utvendige arealer er ikke vurdert da dette vedlikeholdet styres av borettslagets vedtekter §5-2.
Det oppfordres til å sette seg inn i vedtekter og informasjonsskriv, da dette inneholder informasjon om vedlikehold og reparasjoner av fellesareal.

Rekkehus - Byggeår: 1982

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkong er oppført med terrassebord som er skrudd i gulvbjelker, som er forankret til bærebjelker. Bærebjelkene hviler på søyler som er forankret til faste fundamenter på bakken. Konstruksjonen er utført i impregnerte materialer.
Rekkverk ble målt til 90cm.
Balkong ble målt til ca. 5m2.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon:
ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm.
Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%
Bunnsvill er utført i stål og derfor ikke mulig å utføre hulltakling her. Målingen er derfor gjort i treplate mot bad.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via en avtrekks-ventil i umiddelbar nærhet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon via avtrekk på kjøkken og bad.
Det er installert fjernvarme.
Vannbåren varme i radiatorer.
Automatsikringer og fjernavleststrømmåler
Håndslukker og røykvarsler

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

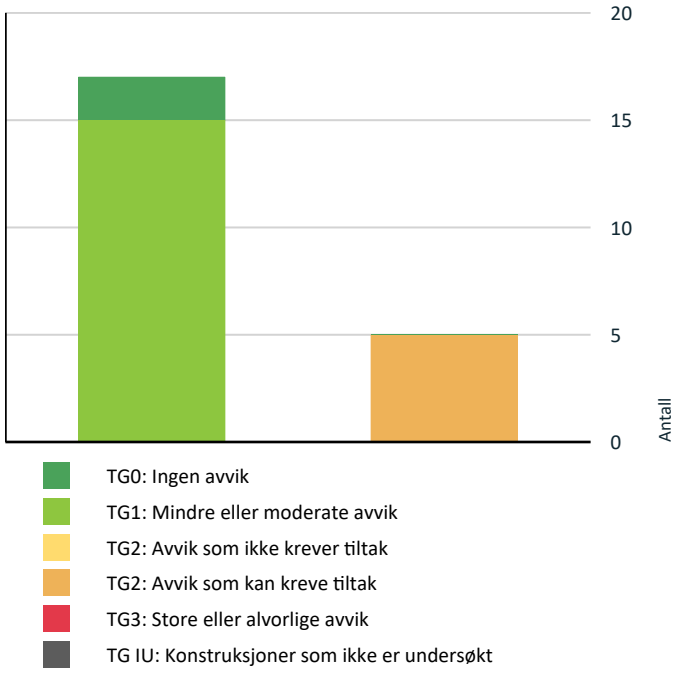
Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Eier opplyser om at opprinnelig bod er blitt mindre, da deler av boden er blitt en del av entreen.

Sammendrag av boligens tilstand

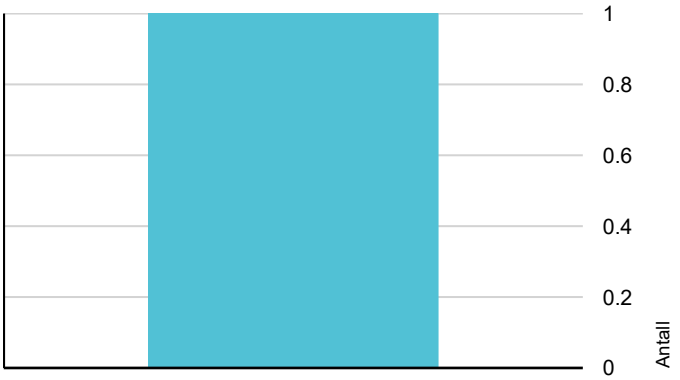
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1982

Kommentar
Eiendomsverdi

Anvendelse
Leilighet

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Det må alltid påregnes noe vedlikeholdsbehov på eldre bygninger.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong er oppført med terrassebord som er skrudd i gulvbjelker, som er forankret til bærebjelker. Bærebjelkene hviler på søyler som er forankret til faste fundamenter på bakken. Konstruksjonen er utført i impregnerte materialer.
Rekkverk ble målt til 90cm.
Balkong ble målt til ca. 5m2.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt en høydeforskjell på 11mm over en lengde på 2m i stue.

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

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

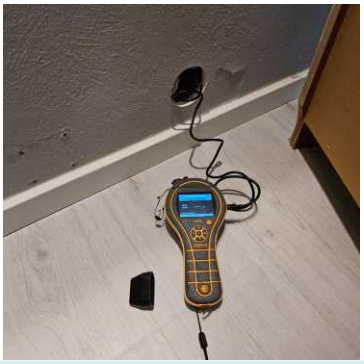
TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%
Bunnsvill er utført i stål og derfor ikke mulig å utføre hulltakling her. Målingen er derfor gjort i treplate mot bad.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via en avtrekks-ventil i umiddelbar nærhet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon via avtrekk på kjøkken og bad.

TG 1 Varmesentral

Det er installert fjernvarme.

TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varme i radiatorer.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

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

Automatsikringer og fjernavleststrømmåler

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1982

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring på arbeider som nåværende eier har gjort

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det foreligger samsvarserklæring på arbeider som eier har utført, men det er ikke dokumentasjon på den eldre delen av anlegget
    Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Kostnadsestimatet er kun gitt for utvidet el. kontroll. Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.

Generell kommentar

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 el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 **Branntekniske forhold**

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Håndslukker og røykvarsler

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

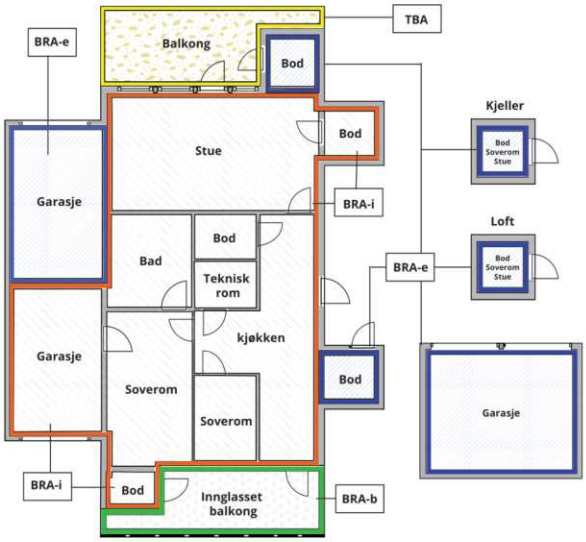
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2. Etasje	52			52	5		52
1. Etasje		2		2		2	4
SUM	**52**	**2**			**5**	**2**	**56**
SUM BRA	**54**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, Bod, Soverom, Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom		
1. Etasje		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.
Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Leiligheten ble målt til 52,4m2.
Boden ble målt til 1,1m2.
Balkongen ble målt til 5,2m2.
Takhøyde i stue ble målt til 2,37m.
Takhøyde på bad ble målt til 2,18m.
Bod under trapp ble målt til 1,7m2 BRA-e, med en gulvflate på 3,5m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Eier opplyser om at opprinnelig bod er blitt mindre, da deler av boden er blitt en del av entreen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boliger med flere boenheter oppført før 2010, tilfredsstiller sannsynligvis ikke dagens byggetekniske forskrift, med tanke på brannskiller. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft.
Det foreligger samsvarserklæring for arbeider med kjøkken i 2020.
Det foreligger samsvarserklæring på arbeider som er utført i sikringsskapet og kjøkken i 2024.
Det foreligger samsvarserklæring på arbeider som er utført på bad i 2025.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er gjort arbeider på el-anlegget. Innmat i sikringsskapet er skiftet og en stikkontakt på bad.
Kolbotn elektriske.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	51	1

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.5.2025	Jon Atle Solberg	Takstingeniør
	Randi Johanne Staff	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	185	50		0	26497.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ravnåsveien 9J

Hjemmelshaver
Skovbakken Borettslag

Kommentar
Fellestomt

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SKOVBAKKEN BORETTSLAG	953917009			Staff Randi Johanne

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
185

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en fin beliggenhet i et boligområde på Holmlia.
Nærhet til barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon.
Kort vei til et godt servicetilbud, butikker, Holmlia senter, treningssenter mm.
Nærhet til fine turmuligheter og bademuligheter ved Hvervenbukta.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert for boligformål.

Om tomten

Fellestomt.
Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.
Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour ført eller det kan forekomme feil.
Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.
Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningsetaten.
Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.
Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
Det er ikke kontrollert om det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for objektet.

Oppvarming av boligen

Boligen blir oppvarmet med vannbåren varme I radiatorer.
Det er elektriske varmekabler i gulv på bad.

Opplysninger gitt av eier

Nytt kjøkken i 2020.
Ny innmat i sikringsskapet i 2025.
Montert markiser i 2020.
Badet er nytt i 2019.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 915 610	1987

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	07.05.2025		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	15.05.2025		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	07.05.2025		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	14.05.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	20.05.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	20.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.05.2025	
2	20.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/WH5051

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Renomme

Oppdragsnr.
38251004

Selger 1 navn
Randi Johanne Staff

Gateadresse
Ravnåsveien 9J

Poststed	Postnr
OSLO	1254

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: tryg forsikring

Polise/avtalenr.: 0658893

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251004

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar | Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar | Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar | Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar | Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251004

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I regi av borettslaget.

21.1 Radonmåling

År: 2024

Verdi: Vet ikke.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251004

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38251004

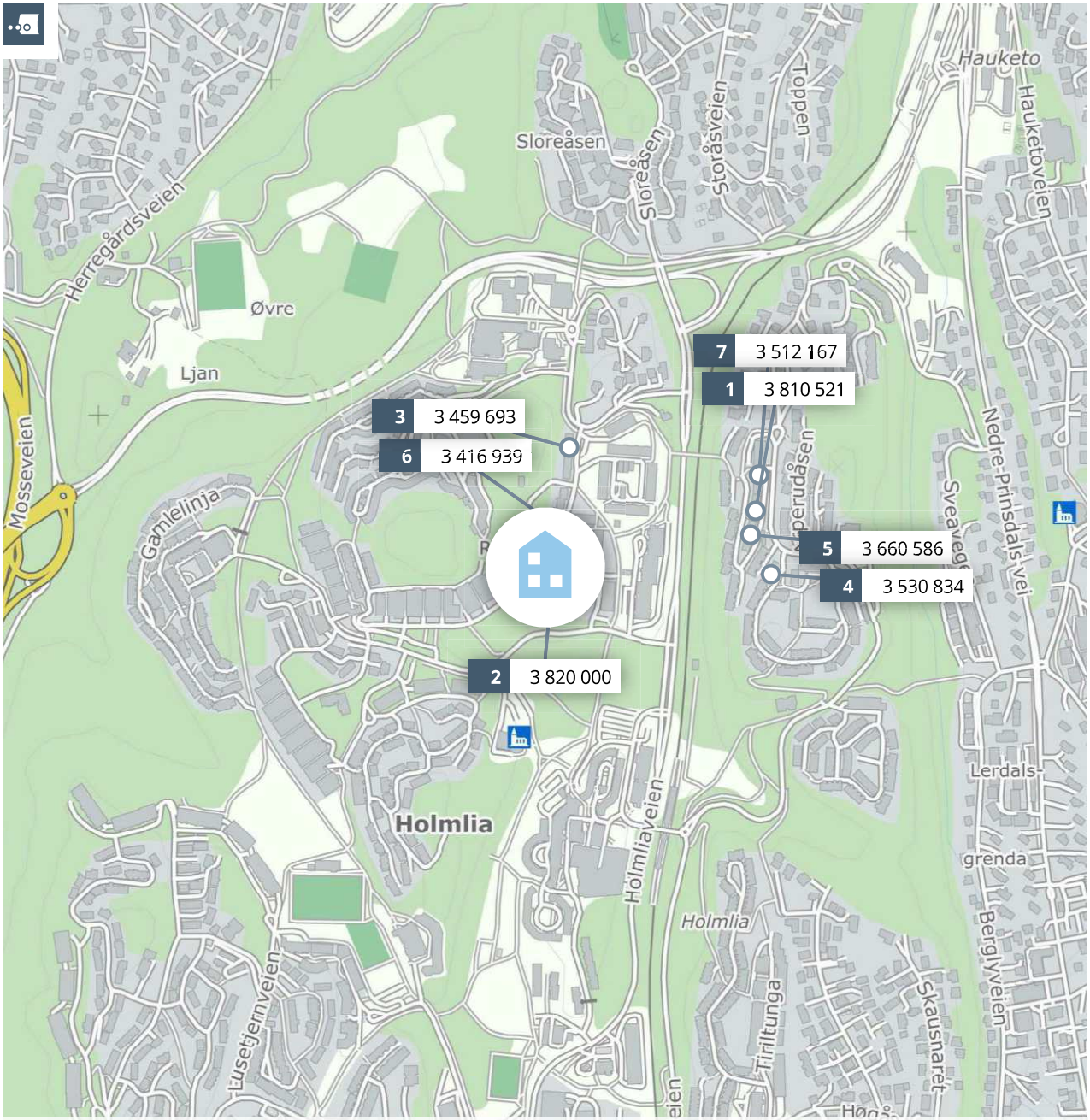
E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Randi Johanne Staff	08c0988b2bfbbfc68eccdb2 29c64a5c1937ff486	04.05.2025 12:38:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 38251004

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer



Meglers verdivurdering

RAVNÅSVEIEN 9 J

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 28.04.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Trond Svarød.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ravnåsveien 9 J, 1254 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1982

GNR 185 BNR 50 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SKOVBAKKEN

Verdivurdert til

3 500 000

220 000	3 720 000	72 941
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	51 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1982

Fellesutgifter	6 022
Formue	-
Soverom	1
Etasje	2
Balkong	

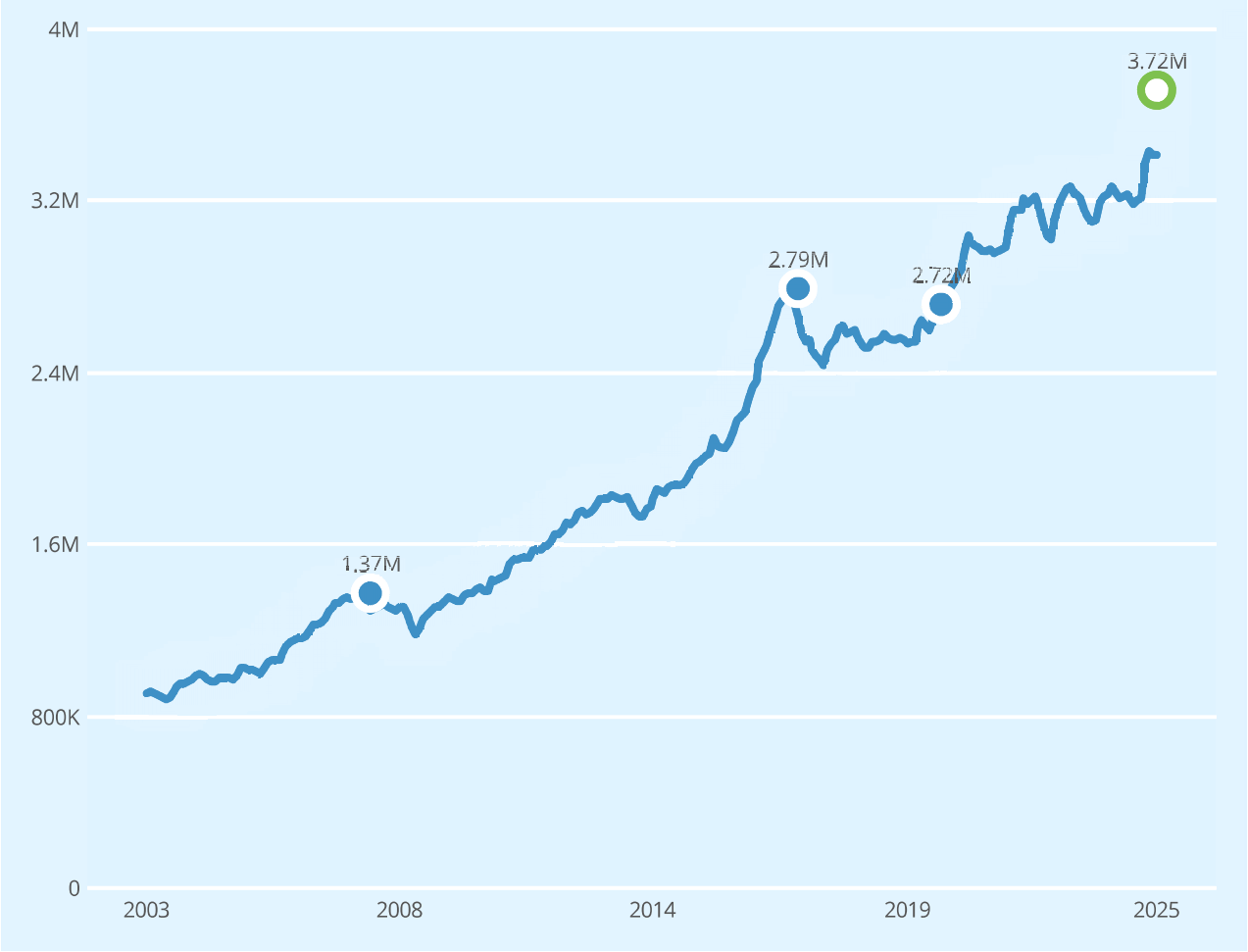
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Asperudlia 77 59 m² 1982 1. etg 1 sov	23.09.2024	3 600 000	**3 600 000**	210 521	3 810 521	**64 585**
2 Ravnåsveien 17 A 52 m² 1982 2. etg 2 sov	11.09.2024	3 700 000	**3 600 000**	220 000	3 820 000	**73 462**
3 Hallagerbakken 8 G 52 m² 1982 - etg 1 sov	27.08.2024	3 200 000	**3 240 000**	219 693	3 459 693	**66 533**
4 Asperudtoppen 16 59 m² 1981 2. etg 1 sov	02.07.2024	3 300 000	**3 300 000**	230 834	3 530 834	**59 845**
5 Asperudlia 70 59 m² 1982 2. etg 1 sov	18.10.2024	3 190 000	**3 435 000**	225 586	3 660 586	**62 044**
6 Ravnåsveien 17 F 52 m² 1982 2. etg 1 sov	07.08.2024	3 200 000	**3 200 000**	216 939	3 416 939	**65 710**
7 Asperudlia 90 59 m² 1982 2. etg 2 sov	01.07.2024	3 350 000	**3 300 000**	212 167	3 512 167	**59 528**

Holmlia/Ravnåsen: Vestvendt, gjennomgående, usjenert 2-roms med balkong mot friareal. Leiligheten ligger i i 2. etasje, som er toppetasjen.
Kjøkken med integrerte hvitevarer fra 2020. Pent , flislagt bad fra 2019 med gulvvarme. Stue med downlights. Markise på balkong, fra 2020.
Innebod og utebod.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks
2 Garasje, anneks
3 Garasje, anneks
4 Blokk
5 Blokk
6 Blokk
7 Blokk

+53 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
15.07.2020	15.07.2020	17.07.2020	-	2 460 000	260 000	2 720 000
27.04.2017	04.05.2017	18.07.2017	2 350 000	2 580 000	212 000	2 792 000
01.12.2007	01.12.2007	21.12.2007	-	1 300 000	74 121	1 374 121

Leiligheter til salgs i SKOVBAKKEN grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

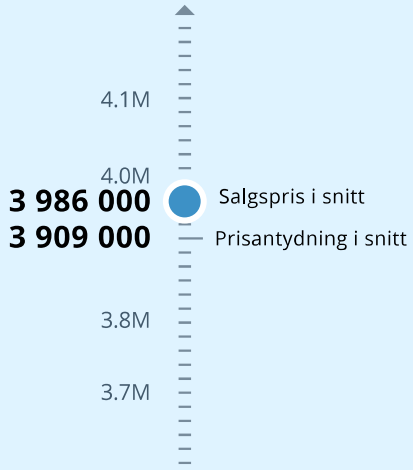


Annonsene har i snitt ligget ute i

6
dager

Leiligheter solgt i SKOVBAKKEN grunnkrets siste 9 mnd

13
leiligheter solgt

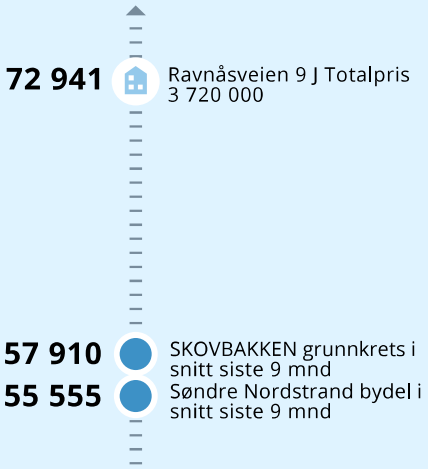


Solgt i snitt i løpet av

41
dager

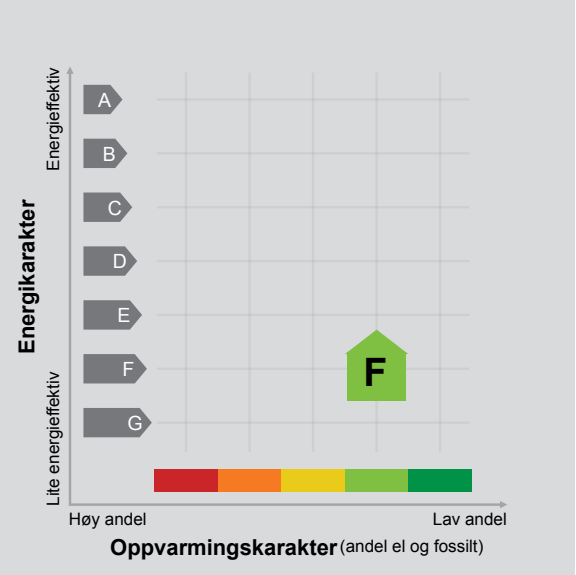
for 2.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Ravnåsveien 9J
Postnummer	1254
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	185
Bruksnummer	50
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80878222
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-119192
Dato	13.05.2025
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-en).

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 9J	80878222	H0201	0	0	185

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 %

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19XII OSLO 5 • 11 50 60

SO/KL

KOPI

Oslo, den 4.9.85

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.185,bnr.50, Ravnåsveien 9 A-K

Journalnr.
81/122

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.

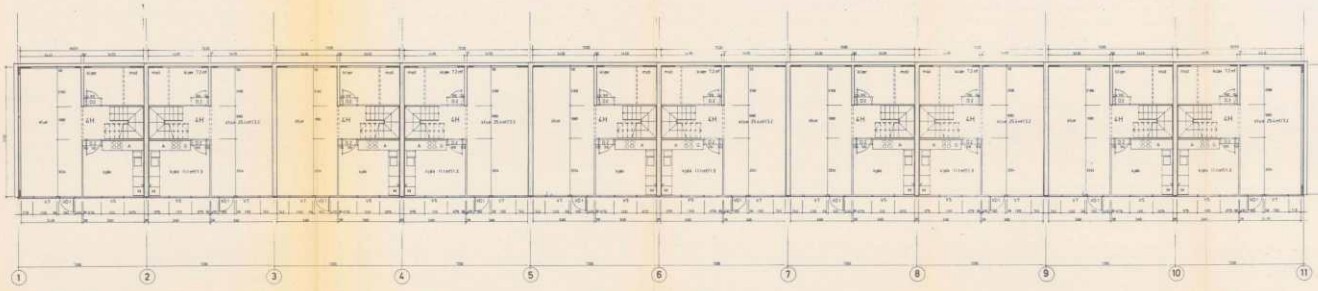
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

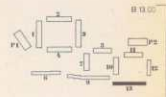
For bygningssjefen

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.

j. c-15. ANDVORD. 4000.



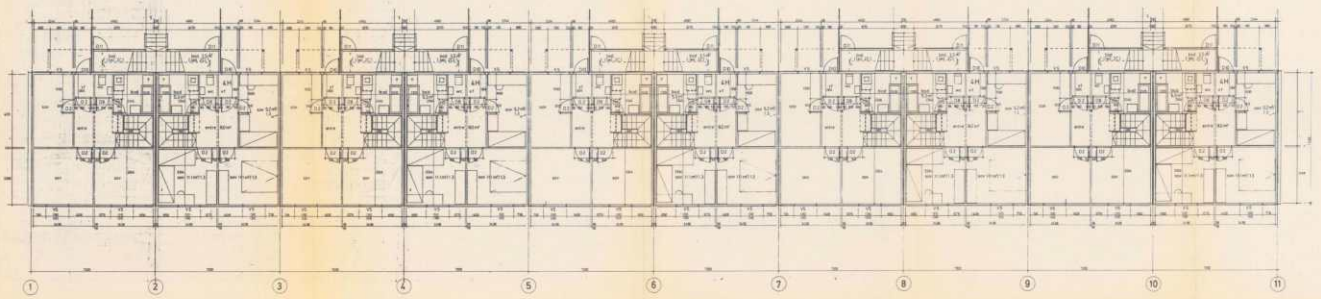


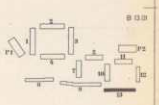
SKOVBAKKEN

HUS 13

PLAN U.ETG.

1:100





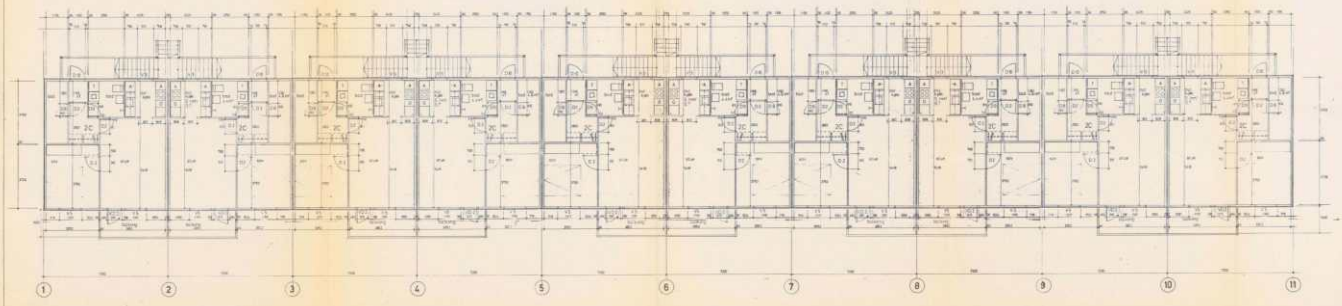
2

SKOVBAKKEN

HUS 13

PLAN 1. ETG.

1:100



7

SKOVBAKKEN

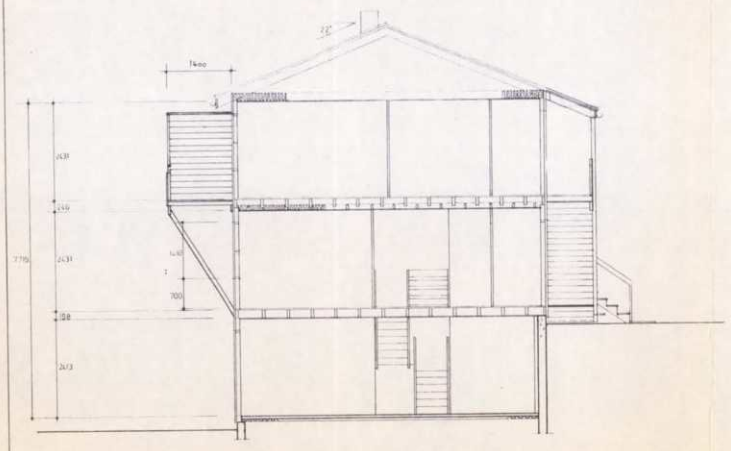
HUS 13

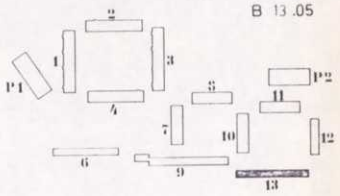
PLAN 2 ETG.

B 1302

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
11 JUNI 1981

B 13.05





8

A 24.05.81 BH INNTEGNET BALKONG OG MØRE TAK OVER TRAPP

HOLMLIA

SKOVBAKKEN

HUS 13
SNITT

OBOS 470

ALF BASTIANSEN ARKITEKT MNAL — ALEX CHRISTIANSEN ARKITEKTER MNAL

25.05.81
1:50 1:100
17.12.80

B 13.05

A

Panorama Eiendomsmegling AS
v/Trond Svarød
Postboks 54 Norstrand, 1112 OSLO
E-post: Trond.svarod@privatmegleren.no

8516858 470/2080 13.05.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 12.05.2025.

Boligselskap:	470 Skovbakken Borettslag
Organisasjonsnr:	953.917.009
Andelseier:	Randi Johanne Staff
Leieobjektnr:	2080
Adresse:	Ravnåsveien 9 J, 1254 OSLO
Andelsnummer:	185
Borettsinnskudd:	kr 116.800,–
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	59.075.904,-	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 6.412,– pr. md.

Herav:

Felleskostnader	3.381,-
Oppvarming/varmtvann	1.351,-
Kapitalkost. lån 1 OBOS01	1.680,-

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
	551,-	12.125,-	21.392,-	212.843,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBOS01-98207917567	209.307,-	1.661,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 210.000, (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

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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 5. juni kl. 21:00 og lukker 8. juni kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/470

Det holdes også et frivillig møte 5. juni kl. 18:00 , Misjonskirken, Ravnåsveien 3.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollfører og protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring av vedtektene
7. Oppsett av solceller
8. Endring av husordensregler nr 6. Uteområdene og fasade
9. Endring av husordensregler nr 3. Avfall
10. Valg av tillitsvalgte
11. 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 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.

Sak 2

Valg av protokollfører og protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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.

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 Årsrapport og årsregnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 400.000,-

Sak 6

Endring av vedtektene

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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.

Forslag til vedtak
Styrets innstilling vedtas

Sak 7
Oppsett av solceller

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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).

Forslag til vedtak

Styrets innstilling vedtas

Sak 8

Endring av husordensregler nr 6. Uteområdene og fasade

Forslag fremmet av:
Elina Buene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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.

Sak 9

Endring av husordensregler nr 3. Avfall

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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.

Sak 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

Roller og kandidater

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

- Bente Pettersen

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

- August Baugstø Hanssen
- Silje Li Røen

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

- Anita Hansen
- Marco Riquelme
- Muhammed Zaman

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

- [ingen kandidater]

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Martynas Danelavicius

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

- [ingen kandidat som varadelegat]

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bente Pettersen	Ravnåsveien 9 H
Nestleder	Martynas Danelavicius	Ravnåsveien 5 B
Styremedlem	August Baugstø Hanssen	Ravnåsveien 17 B
Styremedlem	Elina Buene	Hallagerbakken 10 C
Varamedlem	Anita Hansen	Ravnåsveien 17 K
Varamedlem	Marco Riquelme	Ravnåsveien 11 B
Varamedlem	Mohammed Zaman	Hallagerbakken 12 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Martynas Danelavicius	Ravnåsveien 5 B
Varadelegert	

Valgkomiteen

Anita Hansen	Ravnåsveien 17 K

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.

Generelle opplysninger om Skovbakken Borettslag
Borettslaget består av 252 andelsleiligheter.
Skovbakken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953917009, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
185 50 51

Første innflytting skjedde i 1982. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Skovbakken Borettslag har ingen ansatte.

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økt innkreving av kapitalkostnader grunnet renteøkninger.
Driftskostnadene er omtrent som budsjettert.
Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteøkninger.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%.
Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skovbakken Borettslag.

Lån

Skovbakken Borettslag har lån i OBOS-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar for 2024 er budsjettert med kr 267 000,-.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 01.03.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Skovbakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skovbakken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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, 23. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap - 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**7 056 043**	**5 342 848**	**7 056 043**	**7 577 112**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 662 286	5 379 945	3 021 000	-1 740 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	0	72 305	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-2 432 181	-2 975 907	-379 000	-2 346 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18	-706 461	-762 412	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-2 574	-736	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**521 070**	**1 713 195**	**2 642 000**	**-4 086 000**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**7 577 112**	**7 056 043**	**9 698 043**	**3 491 112**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	8 765 235	8 800 015
Kortsiktig gjeld	-1 188 123	-1 743 972
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**7 577 112**	**7 056 043**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	5 429 707	4 669 252	4 805 160	5 724 516
Innkrevde felleskostnader	2	11 153 994	10 805 292	11 208 840	12 030 484
Andre inntekter	3	47 478	215 313	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**16 631 179**	**15 689 857**	**16 014 000**	**17 755 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-56 400	-56 400	-60 000	-57 000
Styrehonorar	5	-400 000	-400 000	-400 000	-400 000
Avskrivninger	15	0	-72 305	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 000	-14 250	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-251 540	-241 405	-250 000	-267 000
Konsulenthonorar	7	-337 052	-255 228	-75 000	-550 000
Kontingenter		-75 600	-75 600	-76 000	-76 000
Drift og vedlikehold	8	-2 616 428	-1 323 586	-2 535 000	-6 750 000
Forsikringer		-926 496	-843 125	-927 000	-1 118 000
Kommunale avgifter	9	-2 673 902	-2 256 861	-2 583 000	-3 083 000
Energi/fyring	10	-430 960	-824 477	-850 000	-550 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 208 008	-1 139 976	-1 250 000	-1 300 000
Andre driftskostnader	11	-1 884 132	-1 924 224	-1 737 000	-1 983 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-10 875 518**	**-9 427 436**	**-10 758 000**	**-16 150 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**5 755 662**	**6 262 421**	**5 256 000**	**1 605 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		706 461	762 412	0	0
DRIFTSRESULTAT		**6 462 123**	**7 024 833**	**5 256 000**	**1 605 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	198 163	49 802	50 000	50 000
Finanskostnader	13	-2 998 000	-1 694 690	-2 285 000	-3 395 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 799 837**	**-1 644 888**	**-2 235 000**	**-3 345 000**
ÅRSRESULTAT		**3 662 286**	**5 379 945**	**3 021 000**	**-1 740 000**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		3 662 286	5 379 945		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	96 750 000	96 750 000
Tomt		2 076 418	2 076 418
Andre varige driftsmidler	15	1	1
Aksjer og andeler	16	3 900	3 900
Miljøbankkonto, øremerket		178 937	68 293
SUM ANLEGGSMIDLER		**99 009 256**	**98 898 612**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		14 590	-3 486
Forskuddsbetalte kostnader		6 199	0
Andre kortsiktige fordringer	17	48 695	79 379
Driftskonto OBOS-banken		2 457 546	2 220 872
Driftskonto OBOS-banken II		0	421
Sparekonto OBOS-banken		6 238 205	6 502 828
SUM OMLØPSMIDLER		**8 765 235**	**8 800 015**
SUM EIENDELER		**107 774 491**	**107 698 626**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 251 * 100		25 100	25 100
Udekket tap	19	-2 327 932	-5 990 217
SUM EGENKAPITAL		**-2 302 832**	**-5 965 117**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	63 345 373	66 484 015
Borettsinnskudd	21	45 368 200	45 368 200
Avsetning bomiljøtiltak	22	175 627	67 557
SUM LANGSIKTIG GJELD		**108 889 200**	**111 919 772**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		686 103	1 073 697
Påløpte renter		303 492	13 661
Påløpte avdrag		184 233	0
Energiavregning	23	14 295	656 613
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 188 123**	**1 743 972**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**107 774 491**	**107 698 626**

Pantstillelse	24	220 825 200	220 825 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.04.2024
Styret i Skovbakken Borettslag

Bente Pettersen	Martynas Danelavicius	August Baugstø Hanssen

Elina Buene

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	10 546 712
Trappevask	407 442
Bod	181 440
Parkering	94 200
Kapitalkost. lån 1	5 251 317
Regulering lån 1	178 390
Overført til kapitalkostnader	-5 429 707
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**11 229 794**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Bod	-64 800
Parkering	-11 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**11 153 994**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Reversert tapsavsetning	4 170
Fakturert for egenandel	20 000
Forbruk ladestrøm 2021 til 2023	3 559
Nettinnbetalinger, ViaOBOS	3 387
Nøkler, ViaOBOS	5 250
Skilt, ViaOBOS	200
Erstatning fra Tryg forsikring	7 312
Utleie, ViaOBOS	3 600
SUM ANDRE INNTEKTER	**47 478**

Reverstert tapsavsetning gjelder kundefordring, som stod som ubetalt i 2022. Kravet er ikke lenger åpent, dermed reverseres avsetning.

Det er fakturert for egenandel, men mottatte fakturaer for egenandel utgjør mindre enn hva som er fakturert i 2023. Dermed blir dette inntektsført.

Erstatning fra Tryg forsikring er lik kontantoppgjør, fratrukket utlegg og egenandel.

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 2022/2023, og er på kr 400 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 000.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-48 438
OBOS Prosjekt AS	-260 515
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-28 100
SUM KONSULENTHONORAR	**-337 052**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Malerarbeid, Alliero AS	-822 938
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-822 938**
Drift/vedlikehold bygninger	-449 281
Drift/vedlikehold VVS	-84 064
Drift/vedlikehold elektro	-61 138
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-504 899
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-508 029
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-182 208
Kostnader dugnader	-3 871
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 616 428**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 489 336
Feieavgift	-1 530
Renovasjonsavgift	-1 183 036
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 673 902**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-148 987
Andre fyringskostnader	-281 973
SUM ENERGI / FYRING	**-430 960**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-5 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-68 188
Driftsmateriell	-21 381
Lyspærer og sikringer	-9 085
Vaktmestertjenester	-1 019 052
Vakthold	-188 289
Renhold ved firmaer	-453 890
Andre fremmede tjenester	-96 244
Kontor- og datarekvisita	-3 651
Trykksaker	-5 712
Andre kontorkostnader	-2 453
Telefon/bredbånd	-1 808
Bank- og kortgebyr	-2 994
Velferdskostnader	-6 387
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 884 132**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 888
Renter av sparekonto i OBOS-banken	185 377
Renter bank	2 574
Andre renteinntekter	324
SUM FINANSINNTEKTER	**198 163**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 997 526
Renter på leverandørgjeld	-474
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 998 000**

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
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE: 16
AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i Multinett AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs.
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

Utlegg skadesaker, skadesak 2305824	4 143
Nullavregning, IN-lån	44 552
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**48 695**

NOTE: 18
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	771 947
Egenkapital fra IN tidligere	1 068 003
Egenkapital fra IN 2023	706 461
Reduksjon EK fra IN	-218 479
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**2 327 932**

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
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 20
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Banknavn		
Renter 31.12: 5,45 %, løpetid 20 år		
Opprinnelig, 2020	-74 014 291	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	6 462 273	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 432 181	
Nedbetalt tidligere, IN	1 068 003	
Nedbetalt i år, IN	706 461	
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-63 345 373**

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

NOTE: 21
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 22
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-175 627
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-175 627**

NOTE: 23
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 219 946
SUM INNTEKTER	**-1 219 946**

KOSTNADER

Administrasjon	150 611
Fjernvarme	1 055 041
SUM KOSTNADER	**1 205 651**

SUM ENERGIAVREGNING	**-14 295**

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

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

Borettsinnskudd	45 368 200
Pantelån	63 345 373
Påløpte avdrag	184 233
Beregnede IN-forpliktelser	1 555 985
TOTALT	**110 453 791**

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

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

Annen informasjon om borettslaget

INFORMASJON FRA STYRET 2023-2024

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.

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.

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, eller e-post forsikring@obos.no. 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.

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.

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.

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 positiv resultat til kunder.

Renhold -oppganger 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 til inngangsdørene i blokkene, søppelbodene, nøkler til garasjene og fjernkontroller til 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
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å 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

Større vedlikehold og rehabilitering

2023-2024	Overgang til nedgravd avfallsløsning, prosjektering av felles sykkelparkeringer, fasademaling blokkene
2022-2023	Løpende vedlikehold, fasademaling blokkene
2021-2022	Løpende vedlikehold, maling og vedlikeholds arbeid rekkehus – fasadesiden, ventilasjons rens blokkene
2020-2021	Løpende vedlikehold, oppsett av Ohmia ladepunkter, forbedret utebelysning ved uteparkeringer.
2019-2020	Løpende vedlikehold, radon måling 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 brannen 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 - 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 av ringetablåer/porttelefoner
1997	Anlagt fartsdempere og idrettsplass
1996	Ferdigstillelse av balkongene. Oppussing av flere oppganger.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 5.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 8.06.24
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 protokollfører og protokollvitner

Daniel Walter er valgt som protokollfører. August Baugstø Hanssen og Anita Hansen er valgt som protokollvitner.

☐ 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 400.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Endring av vedtektene

Styrets innstilling vedtas

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Oppsett av solceller

Styrets innstilling vedtas

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Endring av husordensregler nr 6. Uteområdene og fasade

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.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Endring av husordensregler nr 3. Avfall

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.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Bente Pettersen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] August Baugstø Hanssen
- [ ] Silje Li Røen

Varamedlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Anita Hansen
- [ ] Marco Riquelme
- [ ] Muhammed Zaman

Valgkomiteen (kun 1 skal velges)

- [ ] [ingen kandidater]

Sak 11 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Martynas Danelavicius

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] [ingen kandidat som varadelegat]

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Ravnåsveien 9J, 1254 Oslo
Gnr. 185, Bnr. 50, andelsnr. 185 i SKOVBAKKEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251004

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling

Saksbehandler: Trond Svarød

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 920 44 727

E-post: trond.svarod@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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