NORDVIK

Ravnåsveien 7E

1 soverom | 52 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Ravnåsveien 7E

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Om boligen
28	Nabolagsprofil
30	Vedlegg
55	Egenerklæringsskjema
62	Andre vedlegg
138	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
141	Forbrukerinformasjon om budgivning
142	Budskjema

Salgsoppgave produsert 03.07.2026

Nøkkelinformasjon



2-roms rekkehusleilighet med solrik balkong - Populært borettslag - Usjenert beliggenhet - IN ordning - Vv/fyring inkl.

Prisantydning	**3 290 000,-**
Omkostninger	**8 859,-**
Totalpris	**3 498 334,-**
Fellesgjeld	**199 475,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 960,-**
BRA-i	**52 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1983**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

En lys 2-roms rekkehusleilighet beliggende i toppetasjen i det populære Skovbakken borettslag på Holmlia. Boligen ligger i et rolig og etablert boligområde med kort vei til dagligvarebutikker, servicetilbud, skoler, barnehager og gode kollektivforbindelser. For besøkende finnes det gjesteparkering i borettslaget. Fellesområdene er pent opparbeidet med grøntareal, lekeplasser og hyggelige internveier.

Kvaliteter
- Topp- og endeleilighet med solrik balkong
- Usjenert utsyn over grøntområder
- Fyring og varmtvann inkludert i fk (á konto)
- IN-ordning på fellesgjelden
- Lagringsplass i to medfølgende boder
- Veldrevet borettslag med god vedlikeholdshistorikk
- Hvervenbukta ved Bunnefjorden er kun en fin skogstur unna
- Rolig beliggenhet med nærhet til både service- og kollektivtilbud

Planløsning

1. Etasje
Total BRA: 0 kvm

Tyder















Sommeren på denne kanten av byen må oppleves





En sommerkveld kan også nytes på altanen foran



Tatt fra uteserveringen på Anne på landet ved Hvervenbukta

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0142/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Ravnåsveien 7E, 1254 OSLO
Gnr 185, bnr 50 i Oslo kommune
Andelsnr 176 i Skovbakken Borettslag, org.nr. 953917009

Selger
Aina Andersen Stensson

Kjøpesum og omkostninger
3 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
7 769,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
8 859,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 359,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 298 859,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 308 359,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1983

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 52 kvm
Totalt BRA: 52 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entré, gang, stue, kjøkken, soverom og innvendig bod
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong

1. etasje:
BRA-e: 0 kvm. Ekstern bod under trapp
Total BRA: 0 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Solforhold
Morgen og formiddagsol foran ved inngangsparti og ettermiddag og kveldssol på balkongen vår og sommerstid.

Innhold
Leiligheten inneholder: Entré, stue, kjøkken, soverom, bad og innvendig bod.

I tillegg disponeres det en romslig utebod under trappen. Her er det innlagt dobbel strømuttak for fryser og utebelysning/hageredskaper.

Standard
Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Følgende punkter har fått TG2:

- Yttervegger.
Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter, utettheter og kondens i konstruksjonen. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger. Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens.

Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger.

- Yttervegger - Utvendig kledning.
Det er i dette tilfellet ikke påvist luftespalte bak trepanelet. Det er krav til at det skal være gjennomgående lufting bak kledningen. I dette tilfellet er utvendig panel avsluttet for nære terreng. Dette kan medføre redusert levetid på nedre del av panelet, samt begrenset lufting dersom terreng/snø/is er på et nivå som dekker nedre del av panelet. Dette kan medføre redusert levetid på nedre del av panelet, samt begrenset lufting dersom terreng/snø/is er på et nivå som dekker nedre del av panelet. Dette kan medføre risiko for kondens og kan i medføre forkortet levetid for kledningen om det oppstår råte eller fuktproblematikk.

- Takkonstruksjon
I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 40-60 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2. Forholdet medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.

- Takkonstruksjon - Takrenner og beslag på yttertaket.
I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet
levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Eldre takrenner kan begynne å lekke i skjøter, ruste hull, nedløpsrør kan skli fra hverandre i skjøtene, etc.. Dette kan medføre økt fuktbelastning på grunnen på selve huset.

- Varme, ventilasjons, sanitær - Ventilasjon
I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene.
Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger.

- Varme, ventilasjons, sanitær - Vannbåren varme.
Anlegget er vurdert ut ifra alder, og enkle observasjoner. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget.

Følgende punkter har fått TG3:

- Varme, ventilasjons, sanitær - Vann- og avløpsrør.
Håndtak til stoppekran for kaldt vann falt av under funksjonstest. Det er forsøkt benyttet flatfjernstrekker for å slå av stoppekran. Ved en eventuell lekkasje vil man ikke kunne stenge kaldtvann.
Konsekvensen av dette medfører større skade ved en eventuell lekkasje. Stoppekran for kaldt vann erstattes med ny stoppekran. Kostnadsestimat: kr. 5 000,- til kr. 10 000,-.

- Bad - Helhetsvurdering bad.
Badet er av eldre dato. Eventuelt fukttett sjikt i badet gulv og vegger er eldre, og forventet levetid er oversteget. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk. Risikoen for fuktskader innen kort tid er vurdert vesentlig, og badet er derfor vurdert til TG3 i sin helhet.
Kostnadsestimat: kr. 250 000,- til kr. 350 000,-.

Parkering
Borettslaget har to store parkeringshus og flere parkeringsplasser ute for beboere, i tillegg til parkeringsplasser for gjester. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende oppgrader utført i eiers tid:

2023
- Panel på vegger i soverom stue.
- Malt himling.
- Ny tak og gulvlister i stue og soverom.

2026
- Modernisert bad med malte skift.
-Malt vegger i kjøkken, entre, gang og bod.
- Slipt og lakkert benkeplate på kjøkken.
- Malt taklister i stue og soverom.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Sparklet og malt juni 2026.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Utført i regi av boretslag. Se vedlagt dokumenter fra foretningsfører. Lagt steinheller i utebod i privat regi (2021).

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Anders Bråthen

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger handelen:
- Kombiskap, oppvaskmaskin og stekeovn kjøkken
- vaskemaskin baderom
- Stor fryser i utebod kan også følge med om ønskelig.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Fastmonterte ting som ikke medfølger handelen:
- Veggknagger i entré.

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

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

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

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
vannbåren varme (inkl. i felleskostnadene).

Informasjon om strømforbruk
Selger brukte ca. 2005 kWh og hadde en strømkostnad på ca. 2.129,- i 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler etc.

Selger har inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 960,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene er fordelt på følgende poster:
- Oppvarming/varmtvann: 790,-.
- Lån nr: 9820791756; IN lån 1 - Akonto renter 832,66,-.
- Lån nr: 9820791756; IN lån 1 - Akonto avdrag 786,53,-.
- Felleskostnader: 3 551,-.

Felleskostnadene inkluderer bla. vannbåren varme, tv og internett (Altibox), vaktmester, Securitas/vekter, oppgradering og vedlikehold av felles områder, kommunale avgifter, forretningsfører, renter og lån på fellesgjeld og bygningsforsikring.

Borettslaget har individuell måling av varme og varmtvann (Techem). Dette betyr at a-konto-beløp kan avvike fra tilsvarende leiligheter av samme størrelse siden beløpet er basert på eiers faktiske forbruk og blir endret for å tilsvare forbruket og unngå ubalanser i form at store etterkrav eller tilbakebetalinger.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkl. i felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 759 626,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 038 502,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Borettslaget

Om borettslaget
Skovbakken Borettslag består av 252 andelsleiligheter og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953917009. Borettslaget ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse: Hallagerbakken 8-18 og Ravnåsveien 5-17. Gårds- og bruksnummer: 185, 50 og 51.

- Boligselskapets hjemmeside: www.skovbakken.no
- Borettslaget har parkeringsplasser til utleie.
- Borettslaget har kjellerbod til utleie. Styret tildeler og har oversikt ift. hva som er ledig.
- Digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel gjennom Unloc app på fellesdører/garasjeporter.
- Felleskostnadene ble økt med 5% fra 01.01.2026.
- Borettslaget har i dag avtale med Securitas om vakthold.
- Vaktmestertjeneste gjennomføres av Christiania Forvaltning & Eiendom AS.
- Borettslaget har avtale med Økonomiske Løsninger AS om renhold av innvendige fellesarealer i blokkene.
- TV og internett via fiberkabel leveres av Altibox.
- Kun tillatt med gass- og elektrisk grill med unntak av tilrettelagte steder på fellesområdet.

Større vedlikeholdsoppgaver:
- 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, vedlikeholdsrens av avløp
- 2017-2018 - Vedlikehold balkonger blokk, mindre dreneringsarbeid.
- 2014-2016 - Omfattende rehabilitering. Nye dører og vinduer, nye oppgangsdører, etterisolering av gavlvegger på blokkene og takene på alle husene, nye tak på 5 av 8 blokker, nytt ventilasjonsanlegg i rekkehusene, nye lekeplasser, nye utelamper, diverse fasadevedlikehold, nye postkasser, nye fellesvifter i blokkene, nye varme- og vannmålere.
- 2013 - Vedlikehold av garasjeanlegg.

Svar fra styreleder: Per dagens dato er det planlagt kun løpende vedlikehold av bygningsmassen i borettslaget som skal finansieres gjennom løpende budsjett. På nåværende tidspunkt er det ikke vedtatt endringer i felleskostnader. Styret kan ikke utelukke justeringer i fremtiden.

Det stilles ellers en forventning til å holde egen utvendige hageflekk i orden med gressklipp/trimming av hekk om man har dette og måking av inngangsparti sammen med nabo vegg i vegg. Ellers er det årlig felles frivillig dugnad annonseres i boretslagets egen app Vibbo. Det påløper et innmeldingsgebyr på kr 500,- som tilfaller kjøper.

Forkjøpsrett
Det foreligger forkjøpsrett for borettslagets/ boligaksjeselskapets medlemmer. Forhåndsavklaring er igangsatt. Ta kontakt med megler eller forretningsfører for ytterligere opplysninger om meldefristen.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 199 475,-pr. 26.06.2026

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring 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 seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207917567
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,24%
Restsaldo 56 021 925,00
Innfrielsesdato: 30.11.2040
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 30. mars og 30. september. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så må eier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale, det vil si senest 1. mars eller 1. september. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Det påløper en etableringskostnad en gang ved inngåelse av IN-avtale.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 26 419,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viser et årsresultat 4 489 226,-og sum egenkapital og gjeld på 108 404 842,-.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt etter søknad og godkjenning hos styret.

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 8028416

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 26 497 kvm (Eiertomt)

Adkomst
Enkel adkomst til borettslagets eiendom fra Holmaveien via Ravnåsveien. Asfalterte internveier frem til boligen.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i et veletablert, og meget barnevennlig boligområdet på Ravnåsen på Holmlia i Oslo. Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Det er kort vei til lekeplass, fotballbane, svømmehall, treningssenter og alpinanlegg

Holmlia har et bredt tilbud for barn og unge med bl.a. en tradisjonsrik innebandyklubb, kommunal fritidsklubb, flere arenaer for organisert idrett, samt flere fotballbaner. Søndre Ås gård og Miljøsenter er en hyggelig besøksgård med blant annet rideskole.

På Grønliåsen finner du lysløype, løypenett til Østmarka og muligheter for turorientering, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter. I tillegg er det kort vei til kyststi, populære Hvervenbukta og andre idylliske badesteder langs Oslofjorden.

Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Joker (som er søndagsåpen), Kiwi, Rema 1000, Bunnpris m.fl. Holmlia senter og Deichman bibliotek ligger i kun 5 minutters gangavstand fra boligen. Nye Holmlia senter åpnet i november 2021. Her er det 34 butikker flere spisesteder, apotek, Vinmonopolet, blomsterbutikk, frisører, bokhandel mm. (mer informasjon på https://www.holmliasenter.no). Videre er det også nærhet til Lambertseter, Sæter, Mortensrud og Kolbotn Torg. Ved disse stedene er det et godt utvalg av butikker, gode spisesteder, morsomme familieaktiviteter og et myldrende folkeliv. I tillegg finnes det kino, bibliotek og kulturhus.

Offentlig kommunikasjon
Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, hvorav nærmeste holdeplass er Ravnåsen. Fra Holmlia stasjon er det hyppige togavganger innover mot sentrum. Ved å benytte bil tar det ca. 5 min til Hvervenbukta, 8 min til Kolbotn, 8 min til Mortensrud, 14 min til Oslo S, 14 min til Vinterbro, samt 42 min til Oslo lufthavn.

Skoler og barnehager
Eiendommen sogner til populære Hallagerbakken barneskole og Holmlia ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Bebyggelse
Skovbakken borettslag består av 252 boliger. Området rundt består hovedsakelig av blokk- og rekkehusbebyggelse.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 04.09.85 som omhandler nybygg og større arbeider.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen.

At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning. Ved boden i gangen kan vegger slås ned om det er ønskelig med større mellomgang inn mot stue og yttergang. Her er det allerede tatt litt av boden og laget en noe større yttergang med dør ifht opprinnelsen.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til spesialområde - bevaring felt B9. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter
Heftelser
1981/32755-1/105 Best. om adkomstrett
11.12.1981
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:185 Bnr:52
Bestemmelse om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

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

1983/24966-1/105 Fellesobl. for bor.innsk.
01.09.1983
BELØP: NOK 47.304.800
Panthaver:Andelseierne I Borettslaget
Lnr: 1086915
ANF. PRIORITET ETTER OBLIGASJON(ER) TIL HUSBANKEN
SOM TIL ENHVER TID HVILER PÅ EIENDOMMEN
Gjelder denne registerenheten med flere

1987/3164-1/105 ** Nedkvittering
16.01.1987
Beløpet er nedkvittert til:
Beløp: NOK 45.125.000

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

1993/33469-1/105 ** Prioritetsbestemmelse
23.07.1993
veket for: OBLIGASJON 1993/30969-1/105

1987/11415-3/105 Erklæring/avtale
19.02.1987
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE, MED FL. BESTEMMELSER
Gjelder denne registerenheten med flere

2020/3389156-1/200 Pantedokument
25.11.2020 12:20
BELØP: NOK 75.000.000
Panthaver:OBOS-BANKEN AS
Org.nr: 911986884
Gjelder denne registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

Grunndata:
1981/32752-1/105 Registrering av grunn
11.12.1981
Denne matrikkelenhet opprettet fra:Knr:0301 Gnr:185 Bnr:6

Hjemmelsopplysninger:
Rettighetshavere til eiendomsrett
2016/154355-1/201 Hjemmel til andel
31.08.2016
Vederlag: NOK 2.500.000
KJØPER:Seet Adrienne Beishan

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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

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

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader.

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

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

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

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

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg tilstandsrapport fra kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 133 275,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 3. juli 2026

Ansvarlig megler
Thomas Ringsvold, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97199374

Megler 2
Anders Myren Røste, Eiendomsmegler
Tlf. 91006031

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Ravnåsveien 7E

Nabolaget Hallagerbakken - vurdert av 99 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Hallagerbakken skole (1-7 kl.)	321 elever, 18 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Lusetjern skole (1-7 kl.)	243 elever, 20 klasser	12 min 🚶 1 km
Toppåsen skole (1-7 kl.)	276 elever, 17 klasser	14 min 🚶 1.1 km
Holmlia skole (8-10 kl.)	340 elever, 19 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Hauketo skole (8-10 kl.)	340 elever, 30 klasser	6 min 🚗 2.6 km
Bjørnholt videregående skole	900 elever	7 min 🚗 4 km
Lambertseter videregående skol...	825 elever, 30 klasser	13 min 🚗 6.4 km

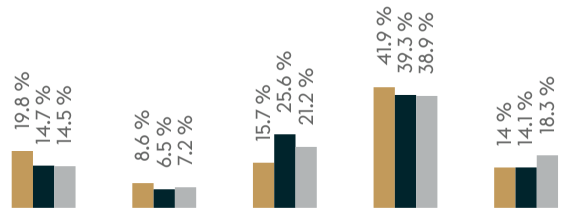
Offentlig transport

Skovbakken syd	Linje 77	3 min 🚶 0.2 km
Holmlia stasjon	Linje L2, L2x	9 min 🚶 0.7 km
Ljabru	Linje 13, 19	6 min 🚗 2.6 km
Mortensrud	Linje 2, 3	8 min 🚗 4.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	18 min 🚗 11 km

Barnehager

Hallagerstua barnehage (1-5 år...	27 barn	5 min 🚶 0.3 km
Hallagerbakken barnehage (1-5 ...	54 barn	8 min 🚶 0.6 km
Asperud Fus barnehage (1-5 år)	55 barn	11 min 🚶 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hallagerbakken	1 327	541
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Skovbakken balløkke	2 min
Nordstrand squash	3 min
Lia Trening	7 min
Holmlia Bad	8 min

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 87/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tyder

Tilstandsrapport

Ravnåsveien 7E, 1254 Oslo

Befaringsdato:	Onsdag 1. juli 2026
Utskriftsdato:	Fredag 3. juli 2026
Referanse:	13845

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder

post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Anders Bråthen

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra vurdering	Kostnadsestimat	TG 3
Vann- og avløpsrør Tekniske anlegg	Håndtak til stoppekran for kaldt vann falt av under funksjonstest. Det er forsøkt benyttet flatfjernstrekker for å slå av stoppekran.	FRA kr. 5 000,- TIL kr. 10 000,-	Side 17
Helhetsvurdering bad Våtrom	Badet er av eldre dato. Eventuelt fukttett sjikt i badet gulv og vegger er eldre, og forventet levetid er oversteget. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet...	FRA kr. 250 000,- TIL kr. 350 000,-	Side 19

Totalt kostnadsestimat: 255 000kr - 360 000kr

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Yttervegger	Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter, utettheter og kondens i konstruksjonen. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger.	Side 11
Utvendig kledning Utvendige bygningsdeler	Det er i dette tilfellet ikke påvist luftespalte bak trepanelet. Det er krav til at det skal være gjennomgående lufting bak kledningen. Utvendig panel skal i henhold til teknisk forskrift avsluttes min. 30 cm over utvendig terreng. I enkelte tilfell...	Side 11
Taktekking Utvendige bygningsdeler	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 40-60 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-60 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av ...	Side 12
Takrenner og beslag på yttertaket Utvendige bygningsdeler	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2.	Side 13
Ventilasjon Tekniske anlegg	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling...	Side 17
Vannbåren varme Tekniske anlegg	Anlegget er vurdert ut ifra alder, og enkle observasjoner. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg.	Side 18

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, større vedlikehold, påbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i gjeldende byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Opplysningene er gitt av eier.

Årstall	Oppgradering
2023	Ny tak og gulvlister i stue og soverom.
2023	Panel på vegger i soverom stue.
2024	Malt himling.
2026	Malt taklister i stue og soverom.
2026	Slipt og lakkert benkeplate på kjøkken.
2026	Modernisert bad med malte overflater.
2026	Malt vegger i kjøkken, entre, gang og bod.
2026	Himling på bad over dusjkabinett er skrapt, sparklet og malt.

Konklusjon

Andelsleilighet i rekkehus med en ekstern bod under trapp.
Leiligheten ligger i 2. etasje med balkong.
Leilighet med normal standard.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1983, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Aina Andersen Stensson å lage en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

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

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
1. etasje					
2. etasje	52			5	
Sum	**52**	**0**	**0**	**5**	**0**
Sum BRA	**52**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Ekstern bod	
2. etasje	Bad, Bod, Entré, Gang, Kjøkken, Soverom, Stue		

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Aina Andersen Stensson
Takstmenn:	Anders Bråthen
Tilstede:	Anders Bråthen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Rekkehus

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 185 Bnr: 50
Tomteareal:	26497.1 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Aina Andersen Stensson
Eierform:	Andel
Andelsnummer:	176
Aksjeselskap:	Skovbakken Borettslag
Organisasjonsnummer:	953917009
Forretningsfører:	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Enebolig

Utvendige bygningsdeler

Grunnforhold

TG IU

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering
er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt
dersom dette er kjent.

Beskrivelse:	Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke tilstandsvurdert.

Er grunnforholdene under bygningen kjent?
Nei

Fundamenter

TG IU

Beskrivelse:	Tilstandsvurdering er ikke utført da fundamenteringen ikke synlig og derfor ikke direkte kan vurderes ved visuell befaring.
Vurdering:	Tilstandsvurdering er ikke utført da fundamenteringen ikke synlig og derfor ikke direkte kan vurderes ved visuell befaring.

Er det synlig utglidning under fundament?
Nei

Er boligens fundamentering kjent?
Nei

Yttervegger

TG 2

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader fra bakkenivå og balkonger/terrasser. Vurderingen omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.
Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.
Byggeåret er referansenivået for vurdering av kledningen og utførelsen.

Beskrivelse:	Bygningen har yttervegger over grunnmuren i bindingsverkskonstruksjon.
Vurdering:	Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter, utettheter og kondens i konstruksjonen. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger.
Årsak:	Ingen årsak utover normal aldring.
Konsekvens:	Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger.

Yttervegger - *Utvendig kledning*

TG 2

Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med liggende malt/beiset trepanel.
Vurdering:	Det er i dette tilfellet ikke påvist luftespalte bak trepanelet. Det er krav til at det skal være gjennomgående lufting bak kledningen. Utvendig panel skal i henhold til teknisk forskrift avsluttes min. 30 cm over utvendig terreng. I enkelte tilfeller kan det være mindre dersom utvendig fallforhold på grunnmur faller fra bygningen. I dette tilfellet er utvendig panel avsluttet for nære terreng. Dette kan medføre redusert levetid på nedre del av panelet, samt begrenset lufting dersom terreng/snø/is er på et nivå som dekker nedre del av panelet.
Årsak:	Årsaken er at kledningen ikke er montert i henhold til gjeldende forskrifter fra året for montering.
Konsekvens:	Dette kan medføre redusert levetid på nedre del av panelet, samt begrenset lufting dersom terreng/snø/is er på et nivå som dekker nedre del av panelet. Dette kan medføre risiko for kondens og kan i medføre forkortet levetid for kledningen om det oppstår råte eller fuktproblematikk.

Er det synlig lufting oppunder kledningen
Nei

Er det synlig musesperre oppunder kledningen?
Ja

Utvendig kledning - *musesperre*

TG 1

Beskrivelse:	Det er observert musesperre oppunder kledningen.

Takkonstruksjon

TG 1

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc. Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen. Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjon.
Vurdering:	Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon. Det er ikke observert fuktmerker på loftet. Det ble utført stikkprøver med fuktmåler med pigger i treverk, og det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier.

Har konstruksjonen lufting?
Ja, men kun i gesimser

Takkonstruksjon - *Taktekking*

TG 2

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med stålplater.
Vurdering:	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 40-60 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-60 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2.
Konsekvens:	Forholdet medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.

Er taktekkingen utvendig synlig fra bakkenivå?
Ja

Er det snø på yttertaket som forhindret besiktigelse fra bakkenivå?
Nei

Takkonstruksjon - *Utstyr på yttertaket*

TG 1

Beskrivelse:	Snøfangere er montert.

Er det montert snøfangere på yttertaket?
Ja, tilstrekkelig i henhold til gjeldende forskrifter

Er det montert takstige i henhold til gjeldende forskrift?
Nei

Takkonstruksjon - *Takrenner og beslag på yttertaket* TG 2

Beskrivelse:	Takrenner og nedløpsrør i metall
Vurdering:	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2.
Konsekvens:	Eldre takrenner kan begynne å lekke i skjøter, ruste hull, nedløpsrør kan skli fra hverandre i skjøtene, etc.. Dette kan medføre økt fuktbelastning på grunnen på selve huset.

Er nedløpsrør korrekt avsluttet mot bakkenivå?
Ja, de er ledet til dreneringsrør

Er det korrekt fall på takrenner?
Vanskelig å vurdere, og dette er derfor ikke kjent

Takkonstruksjon - *Råloft/krypeloft* TG 1

Takkonstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse:	Krypeloft med inspeksjonsluke på utvendig gavlvegg. Konstruksjonen har lufting i gesimser.

Er det adkomst til kaldtloftet/krypeloftet
Ja

Har loftet gangbart gulv
Ja, det er gulv på deler av loftet

Var loftet tilgjengelig under befaringen?
Ja, hele loftet ble besiktiget

Er det observert muselort på loftet?
Nei

Vinduer og ytterdører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for
justering med jevne mellomrom

Vinduer og ytterdører - *Vinduer*

TG 1

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2015.

Er det like vinduer i hele boligen
Ja

Er vinduene funksjonstestet under befaringen
Ja, alle vinduene er funksjonstestet

Er noen av vinduene synlig punktert
Nei

Er det synlig råte i vinduer
Nei

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører*

TG 1

Beskrivelse: Isolert ytterdør med glassfelt.
Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2015.

Er dørene funksjonstestet under befaringen
Ja

Terrasser/balkonger

TG 1

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke
er styrkeberegnet

Beskrivelse: Balkong i trekonstruksjon med adkomst fra stue.
Terrassebord på bjelkelag.
Rekkverk i tre, rekkverkshøyde er målt til ca. 89 cm.

Vurdering: I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Balkongen/terrassen er bygget i følgende konstruksjon
Trekonstruksjon

Balkongen/terrassen har adkomst fra følgende rom
Stuen

Antall kvadratmeter
5

Utvendige trapper

TG 1

Beskrivelse:	Rettløps trapp i tre med handløper på hver side.

Innvendige hovedkonstruksjoner

Gulv på grunn

TG IU

Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen
reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.
Dersom det ikke er skrevet om disse nevnte avvikene, betyr det at dette ikke er observert under befaringen.

Beskrivelse:	Gulv på grunn er i en annen boenhet og er derfor ikke besiktiget.

Etasjeskiller

TG 1

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: stue og soverom.
Vurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Delevegger

TG 1

Beskrivelse:	Innvendige delevegger og bærevegger i bindingsverk.

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent. Sikringstavle med skrusikringer, montert i entre.
Vurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Løser sikringene ofte ut
Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Er det kursfortegnelse
Ja

Har det El. tilsyn på boligen
Nei

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
Samsvarserklæring foreligger ikke på anlegget.

Varme, ventilasjons, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør* TG 3

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i kobber. Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Hovedstoppekranen for kaldt og varmt vann er lokalisert under vask på bad, og er funksjonstestet.
Vurdering:	Håndtak til stoppekran for kaldt vann falt av under funksjonstest. Det er forsøkt benyttet flatfjernstrekker for å slå av stoppekran.
Årsak:	Årsak kommer av elde på stoppekran og at den er hard å åpne og lukke.
Konsekvens:	Ved en eventuell lekkasje vil man ikke kunne stenge kaldtvann. Konsekvensen av dette medfører større skade ved en eventuell lekkasje.
Utbedring/Tiltak:	stoppekran for kaldt vann erstattes med ny stoppekran.
Kostnadsestimat:	kr. 5 000,- til kr. 10 000,-

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjons, sanitær - *Ventilasjon* TG 2

Beskrivelse:	Mekanisk avtrekk med ventil i bad. Ventilator koblet opp mot avtrekk. Friskluftsventil i entre. Spalteventiler i vinduer.
Vurdering:	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger.

Hva slags ventilasjon er det i boligen
Mekanisk avtrekk og friskluftsventiler

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler
Ja

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vannbåren varme* TG 2

Det anbefales at vannbårne varmeanlegg har jevnlig service fra fagperson, selv om dette ikke er påkrevet i boliger.

Beskrivelse:	Radiatorer tilknyttet fjernvarme.
Vurdering:	Anlegget er vurdert ut ifra alder, og enkle observasjoner. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg.
Årsak:	Alder på radiatorene og tilhørende røropplegg.
Konsekvens:	Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget.

Våtrom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.
Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Beskrivelse:	Badet er i følge eier fra byggeår, men modernisert med malte overflater i 2026.

Bad - *Helhetsvurdering bad* TG 3

Beskrivelse:	Vinylbelegg på gulvet og plater på veggene. Dusjkabinett, servant, gulvstående klosett, og opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil over servant. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill fra eksisterende hull i vegg fra stue.
Vurdering:	Badet er av eldre dato. Eventuelt fukttett sjikt i badet gulv og vegger er eldre, og forventet levetid er oversteget. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.
Årsak:	Det er ingen årsak utover normal bruk og aldring.
Konsekvens:	Erfaringsmessig er dette ikke en direkte feil, men risikoen for fuktskader innen kort tid er vurdert vesentlig, og badet er derfor vurdert til TG 3 i sin helhet.
Utbedring/Tiltak:	Badet rives innvendig, og bygges opp på nytt i sin helhet. Dette inkluderer nytt sluk, membran, røropplegg, elektro, ventilasjon, overflater, etc.
Kostnadsestimat:	kr. 250 000,- til kr. 350 000,-

Er det bygningsdeler som ikke er inkludert i verdiestimatet for rehabilitering?
Nei

Har badet oppnådd forventet levetid?
Ja

Bygningsdeler generelt

Gulvoverflater TG 1

Beskrivelse:	Innvendige overflater er belagt med belegg i bod. Trestavs parkett for øvrig.

Veggoverflater TG 1

Beskrivelse:	Panelplater på tre vegger i stue og i soverom. Sparklet og malte plater for øvrig.

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Himlingshøyde målt under befaringen
2.37 m.

Hvilket/hvilke rom ble det målt i
stuen

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Glassplater på vegg over benkeskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator.

Vurdering: Under befaringen ble det utført fuktsøk med fuktindikator på utsatte punkter. Det ble ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Er det komfyrvakt
Ikke relevant da innredningen ble montert før dette var et krav

Er det automatisk vannstopper i benkeskap
Ikke relevant da innredningen ble montert før dette var et krav

Kjøkkeninnredning - *Hvitevarer kjøkken*

TG 1

Beskrivelse: Induksjonstopp og stekeovn er integrert i innredningen.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med glatte fronter i soverom.

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.
Dør med glassfelt i entré.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon

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

Beskrivelse: Det er ikke utført oppgraderingsarbeider på boligen, og det foreligger derfor ikke dokumentasjon.

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Er det synlige åpenbare avvik i brannskillet?
Nei

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Eier	01-07-2026	Opplysninger er gitt av eier over telefon.	
Godkjente plantegninger	01-07-2026	Godkjente plantegninger er innhentet fra saksinnsyn Oslo kommune	
Egenerklæring	02-07-2026	Eiers egenerklæring signert og datert 02.07.2026 er mottatt pr. e-post	

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER — Tilstandsrapport bolig (NS 3600:2025)

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens og anbefalt tiltak for avvik med TG2 eller TG3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-5. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Aina Andersen Stensson	9578-5999-4-2157989	2026-07-02 15:25:01

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
2. juli 2026

Oppdragsnummer
13-0142/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ravnåsveien 7E, 1254 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Aina Andersen Stensson

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. juni 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8028416
Forsikret i: Trygg forsikring

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Sparklet og malt juni 2026

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført i regi av boretslag. Se vedlagt dokumenter fra foretningsfører. Lagt steinheller i utebod i privat regi (2021)

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen utfordringer med dette.

---

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Boretslaget følger opp.

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Stabilt.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: 1 tetningslist i frysedel kombiskap bør byttes ut.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport fra takstmann juli 2026.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 13-0142/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Aina Andersen Stensson	**2026-07-02**

Identifikasjon

Aina Andersen Stensson

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

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Emilie Garnæs
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: e.garnes@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0142/26 . Vår ref.: 0470-1-2071 Dato: 26.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Skovbakken Borettslag
Organisasjonsnr:	953917009
Andelseier:	Stensson, Aina Andersen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	2071
Adresse:	Ravnåsveien 7 E, 1254 OSLO
Andelsnummer:	176
Gnr.	185
Bnr.	50

Borettsinnskudd: Kr. 116 800,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 8028416.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  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.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring 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 seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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! Felleskostnader øker med 5% fra 1.1.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207917567
Lånetype:	Annuitetslån

Rentesats:	5,24%
Restsaldo	56 021 925,00
Innfrielsesdato:	30.11.2040
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

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:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 960,20,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Oppvarming/varmtvann	790,00	
Lån nr: 9820791756; IN lån 1 - Akonto renter	832,66	
Lån nr: 9820791756; IN lån 1 - Akonto avdrag	786,53	
Felleskostnader	3 551,00	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	580,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 185,-
Annen formue:	26 419,-
Gjeld:	204 159,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207917567
Restsaldo:	199 474,72
Kapitalkostnader:	1 583,78
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 199 474,72,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Daniel Matthias Walter pr. e-post: daniel.walter@obos.no eller telefon: 23 16 51 08.

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/Bente Pettersen, e-post: skovbakken@styrerommet.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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne

personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, 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 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:

Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av 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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 470
SKOVBAKKEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SKOVBAKKEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 14. mai kl. 22:00 og lukker 18. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/470

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

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SKOVBAKKEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Daniel Walter foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak

Daniel Walter er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

_____ og _____ er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg

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

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 420.000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 420.000,-

Sak 6

Opprettelse av felles beredskapslager for vann

Forslag fremmet av:
Frode Nilsen, Hallagerbakken 12 A

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets innstilling

Forslaget fra andelseieren vedtas ikke.

Styrets kommentar:

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

Forslag til vedtak

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

Sak 7

Tilrettelegging av nye søppelrutiner for eldre/uføre

Forslag fremmet av:
Frode Nilsen, Hallagerbakken 12 A

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen har vedtatt å flytte avfallslevering langt bort fra boenhetene.

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

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

Konklusjon og anbefaling med forslag:

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

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

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

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

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

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

Finansieringsforslag:

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

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

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

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

Styrets innstilling

Forslaget fra andelseieren vedtas ikke.

Styrets kommentar:

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

0470 Skovbakken Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Styreleder er ikke på valg i år

B. Styremedlemmer som ikke er pa˚valg:

Bente Pettersen	Ravnåsveien 9H
August Baugstø Hanssen	Ravnåsveien 17B

Som styremedlemmer foreslaås:

Martynas Danelavicius	Ravnåsveien 5B
Elina Buene	Hallagerbakken 10C

C. Som varamedlemmer foreslaås:

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

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslaås:

Martynas Danelavicius	Ravnåsveien 5B

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslaås:

Barbo Sanden Ene	Hallagerbakken 18C

E. Som valgkomite´foreslaås:

Jon Baastad	Hallagerbakken 18C
Barbo Sanden Ene	Hallagerbakken 18C

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

Roller og kandidater

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

- Elina Buene

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

- Martynas Danelavicius

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

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

- Anita Hansen

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

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

- Mohammad Zaman

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

- Silje Li Røen

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

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

- Barbo Sanden Ene
- Jon Baastad

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Martynas Danelavicius

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

- Barbo Sanden Ene

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 10.04.2025
Styret i Skovbakken Borettslag

Bente Pettersen Elina Buene August Baugstø Hanssen

Martynas Danelavicius

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

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

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

NOTE: 7

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

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

NOTE: 8

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

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

NOTE: 9

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

NOTE: 10

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
BYGNINGER

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

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

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

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

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

NOTE: 16
AKSJER OG ANDELER
Selskapet eier aksjer i Multinett AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

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

NOTE: 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 18
ANNEN EGENKAPITAL

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

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

NOTE: 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

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

NOTE: 20
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 22
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

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

KOSTNADER

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

SUM ENERGIAVREGNING	**-5 634**

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

NOTE: 23
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

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

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

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

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

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

Til generalforsamlingen i Skovbakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

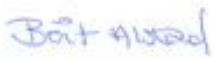
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 24. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

ÅRSBERETNING / INFORMASJON FRA STYRET 2024-2025
Juni er måneden for generalforsamling i Skovbakken borettslag, og med den kommer styrets beretning. Denne er ment å gjenspeile styrets arbeid, vedlikeholdsprosjekter og hendelser siden sist generalforsamling. Det sittende styrets viktigste oppgave er forsvarlig økonomisk drift og vedlikehold av borettslaget. Gjennom kontinuerlig vedlikehold og oppgradering av fellesarealer både ute og inne, sikrer vi kvaliteten og verdien på bygningsmassen og eiendommen totalt sett.

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

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

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

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

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

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

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

OM BORETTSLAGET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VEDLIKEHOLDS- OG REHABILITERINGSHISTORIKK

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

2002	Rehabilitering rekkehus pga vannskader
2001	Skiftet ut gjerder mot gangveier. Skiftet hovedstoppekraner i blokkene. Skiftet kraner og ventiler i varmeanlegget i Ravnåsvn 9 og 7. Skiftet termostater på radiatorer.
2000	Foretatt oppussing av 4 generasjonsleiligheter Renset takrenner og skiftet pipehatter på samtlige bygninger. Skiftet hovedstoppekraner i blokkene
1999	Ferdigstillelse av beisearbeidet. Innredning av fellesrom i 12 C. Inngjerding av oppstillingsplass for traktor. Opprusting av uteareale ne. Innkjøp av ny bom. Høytrykkspyling av kloakkledningen i flere av rekkehusene.
1998	Sluttføring av idrettsbanen. Beising av rekkehusene, samt blokkene på nedre og midtre tun. Innkjøp av nye lekeapparater. Utemøblene på øvre tun ble tatt inn på høsten for reparasjon og beising. Rensing av luftekanaler i blokker og rekkehus. Installering avringetablåer/ porttelefoner.
1997	Anlagt fartsdempere og idrettsplass
1996	Ferdigstillelse av balkongene. Oppussing av flere oppganger.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Daniel Walter er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

_____ og _____ er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 420.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Opprettelse av felles beredskapslager for vann

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

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 7 Tilrettelegging av nye søppelrutiner for eldre/uføre

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

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Elina Buene
- [ ] Martynas Danelavicius

Varamedlem (kun 3 skal velges)

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

Valgkomiteen (kun 2 skal velges)

- [ ] Barbo Sanden Ene
- [ ] Jon Baastad

Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Martynas Danelavicius

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Barbo Sanden Ene

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SKOVBAKKEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 953917009

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 14. mai kl. 22:00 til 18. mai kl. 09:00 og møtet ble avholdt 14. mai 2025, Frivillighetssentralen, Hallagerbakken 26.

Antall stemmeberettigede som deltok: 65.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Daniel Walter foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak:

Daniel Walter er valgt.

Vedtak: Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 54
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 10
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Marianne Askildsen og August Baugstø Hanssen er valgt.

Vedtak: Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 54
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 10
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Transaksjon 09222115557547640185 Signert DW/, MA/, ABH/

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

Vedtak: Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 57
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 8
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

Vedtak: Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 53
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 12
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 420.000,- i det opprinnelige budsjettet.

På møtet 14.05. tok mange andelseiere til orde for at styrehonoraret burde økes. Som følge av dette kom det flere benkeforslag fra andelseierne under møtet 14.05. om alternative beløp. Ved oppsummering av debatten under møtet 14.05. påpekte flere at det betales skat av honorarbeløpet og at beløpet fordeles på 7 personer etter innsats.

Forslaget som mottar fest stemmer blir vedtatt.

Transaksjon 09222115557547640185 Signert DW/, MA/, ABH/

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1: Forslag om at styrets godtgjørelse setes til 420.000,-

Forslag til vedtak 2: Forslag fra salen om at styrets godtgjørelse setes til 460.000,-

Forslag til vedtak 3: Forslag fra salen om at styrets godtgjørelse setes til 490.000,-

Antall stemmer for vedtak 1: 22
Antall stemmer for vedtak 2: 25
Antall stemmer for vedtak 3: 12
Antall blanke stemmer: 6
Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

Vedtak: Forslag 2 ble vedtatt.

6. Opprettelse av felles beredskapslager for vann

Fremmet av: Frode Nilsen, Hallagerbakken 12 A

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

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

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

Styrets innstilling

Forslaget fra andelseieren vedtas ikke.

Styrets kommentar:

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

HMS-retningslinjer. Vi oppfordrer forøvrig andelseierne til å følge de statlige retningslinjene for egenberedskap.

Vedtak: Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 8
Antall stemmer mot vedtaket: 50
Antall blanke stemmer: 7
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Tilrettelegging av nye søppelrutiner for eldre/uføre

Fremmet av: Frode Nilsen, Hallagerbakken 12 A

Generalforsamlingen har vedtatt å flytte avfallslevering langt bort fra boenhetene.

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

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

Konklusjon og anbefaling med forslag:

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

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

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

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

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

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

Finansieringsforslag:

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

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

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

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

Styrets innstilling

Forslaget fra andelseieren vedtas ikke.

Styrets kommentar:

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

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

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

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

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

Vedtak: Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 6
Antall stemmer mot vedtaket: 53
Antall blanke stemmer: 6
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Valg av tillitsvalgte

0470 Skovbakken Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Styreleder er ikke på valg i år

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:
Bente Petersen Ravnåsveien 9H
August Baugstø Hanssen Ravnåsveien 17B

Som styremedlemmer foreslås:

Martynas Danelavicius Ravnåsveien 5B
Elina Buene Hallagerbakken 10C

C. Som varamedlemmer foreslås:

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

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Martynas Danelavicius Ravnåsveien 5B

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Barbo Sanden Ene Hallagerbakken 18C

E. Som valgkomité foreslås:

Jon Baastad Hallagerbakken 18C
Barbo Sanden Ene Hallagerbakken 18C

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

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Elina Buene (41 stemmer)
Martynas Danelavicius (50 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Elina Buene
Martynas Danelavicius

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Anita Hansen (37 stemmer)
Silje Li Røen (46 stemmer)
Mohammad Zaman (44 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Anita Hansen
Silje Li Røen
Mohammad Zaman

Valgkomiteen (1 år)

Følgende ble valgt:

Jon Baastad (49 stemmer)
Barbo Sanden Ene (47 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Jon Baastad
Barbo Sanden Ene

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Martynas Danelavicius (52 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Martynas Danelavicius

Transaksjon 09222115557547640185 Signert DW/, MA/, ABH/

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Barbo Sanden Ene (51 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Barbo Sanden Ene

Husordensregler for Skovbakken Borettslag

Vedtatt 23.05.2020.

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

Revidert 14.06.2021 og 05.06.2024.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Alt av ballspill på tunene er forbudt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lading av biler skal kun skje via oppsatt ladeanlegg.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VEDLEGG TIL HUSORDENSREGLER - SKOVBAKKEN BORETTSLAG

Retningslinjer for oppsetting av parabolantenner

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

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

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

ERKLÆRING OM DYREHOLD

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

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

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

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

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

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

.....
Andelseier

.....
Adresse

Vedtekter

for Skovbakken Borettslag, med organisasjonsnummer 953917009.

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 04.05.2006 med endringer.

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

Revidert på ordinær generalforsamling den 14.06.2021.

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

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

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

Lavblokkene har adressene:

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

Rekkehusene har adressene:

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

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

4.1 Boretten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(8) Generalforsamlingen kan fastsette ordensregler for borettslagets arealer.

4.2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier.

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer eller tiltak som berører bygningens eksteriør og alle elementer i balkongene, herunder oppsetting av private radio-, TV-antenner og paraboler, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold

5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, postkasser (med unntak av låsesylinder) og ytterdører til den enkelte leilighet.

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Sikring og overvåking av fellesarealer

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

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

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

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

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

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

10. Generalforsamlingen

10.1 Myndighet
(1) Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

10.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer - Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

10.5 Møterett

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

10.6 Møteledelse og protokoll

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

10.7 Stemmerett og fullmakt

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

10.8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 10.4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11.1 Inhabilitet

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

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

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

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 18[A] OSLO 5 * (1) 50 60

SO/KL

KOPI

Oslo, den 4.9.85

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.185,bnr.50, Ravnåsveien 7 A-E

Journalnr.
81/121

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.

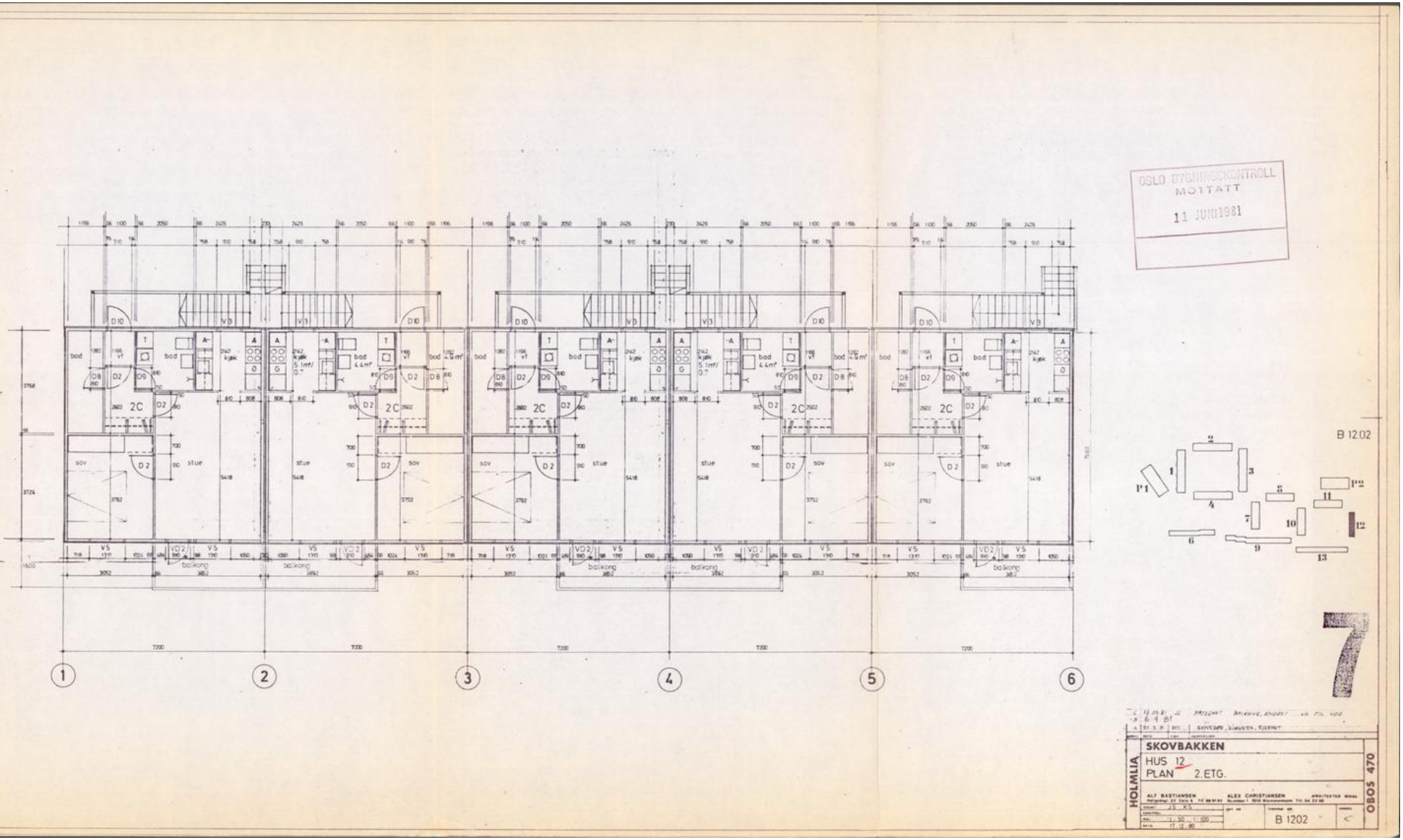
For bygningssjefen

S

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.

Skj. c-15. ANDVORD. 4000.


OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
11 JUNI 1981
B 12.02
SKOVBAKKEN
HUS 12
PLAN 2.ETG.
HOLMLIA
OBOS 470
B 1202
ALF BASTIANSEN
ALEX CHRISTIANSEN
1
2
3
4
5
6
7

Plan- og bygningsetaten

Dato: 26.06.2026
Kunde: Emilie Garnæs
Laget for: j.reutz@nordvikbolig.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86535809
Deres ref: 9314428

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 185, BNR. 50.

Vi viser til bestilling av 26.06.2026 for eiendom gnr. 185, bnr. 50.

GNR. 185 BNR. 50

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.12.1981.

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

26508 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

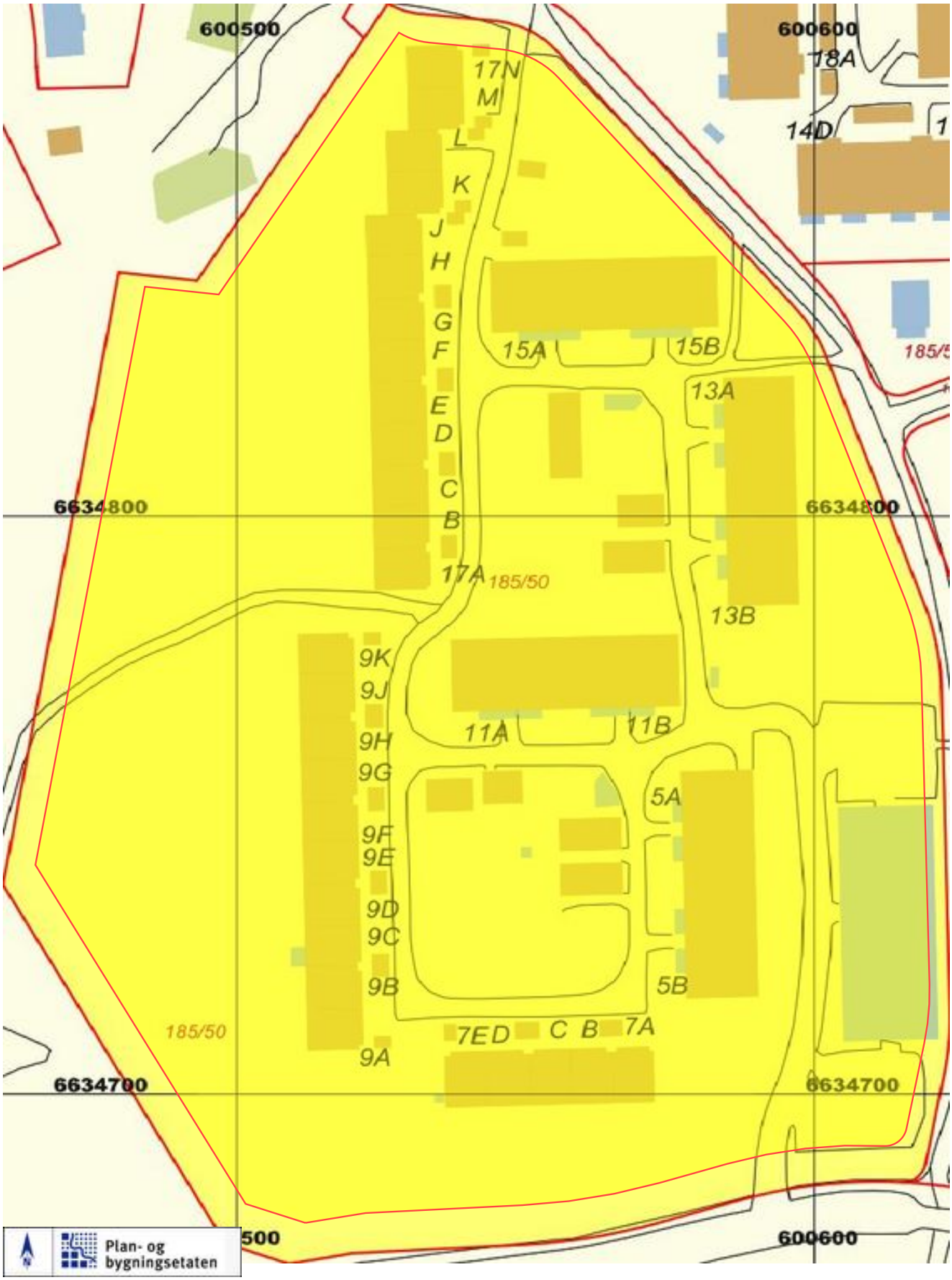
Kristin Tveit
Seksjonsleder

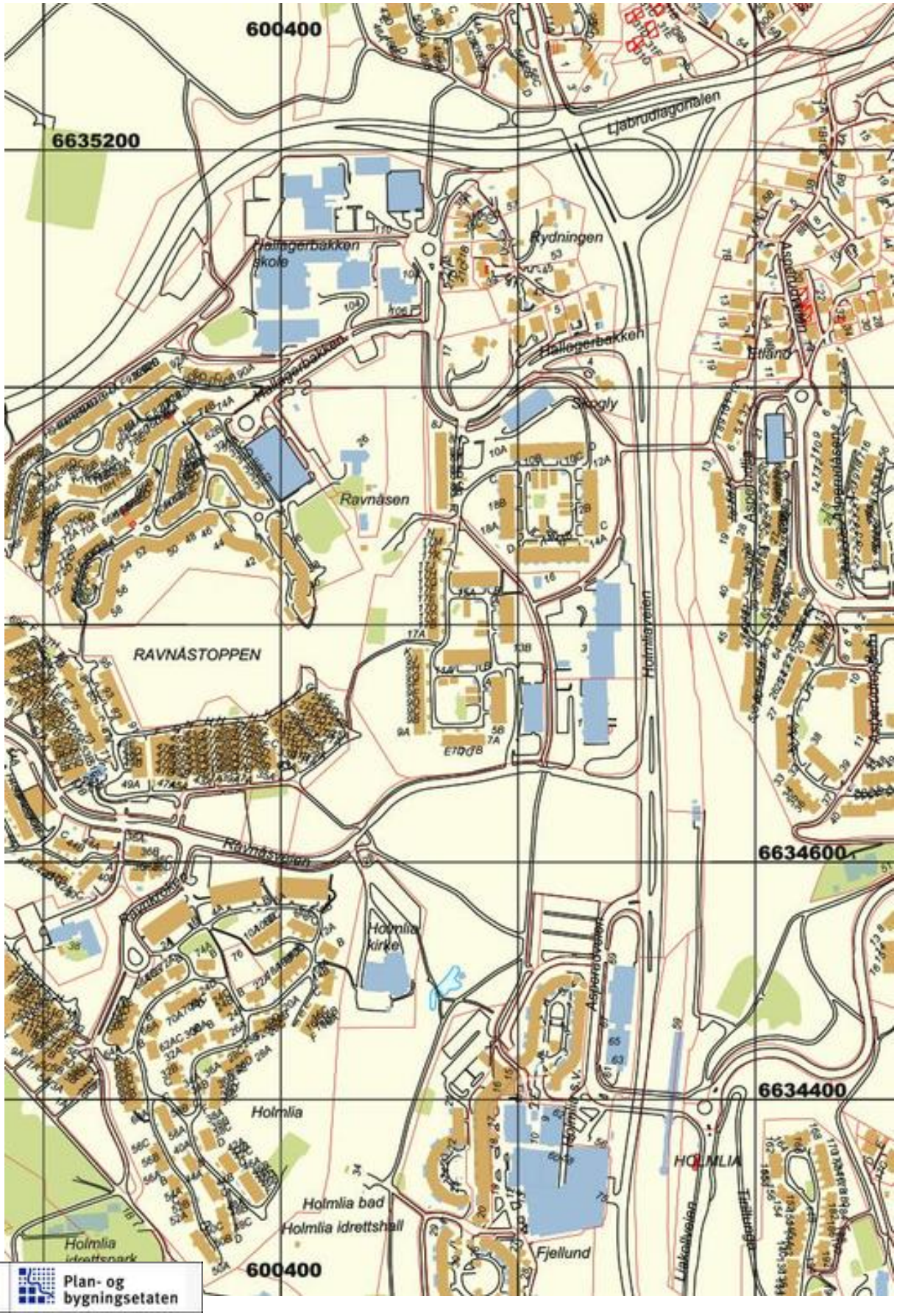
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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


600500
600600
17N
M
L
K
J
H
G
F
E
D
C
B
17A
185/50
18A
14D
15A
15B
13A
13B
6634800
6634800
9K
9J
9H
9G
9F
9E
9D
9C
9B
9A
11A
11B
5A
5B
7E
D
C
B
7A
185/50
6634700
6634700
500
600600
Plan- og bygningsetaten


600400
6635200
Ljabrudlagermålen
Hallegerbakken skole
Rydningen
Hallegerbakken
Hallegerbakken
Skogly
Ravnåsen
RAVNÅSTOPPEN
Holmlivegen
6634600
Ravnåsveien
Holmlia kirke
Holmlia
6634400
HOLMLIA
Holmlia bad
Holmlia idrettshall
Holmlia idrettspark
Fjellund
600400
Plan- og bygningsetaten

Oslo

5481

Bebyggelsesplan for gnr.185 bnr.3 m.fl.,Skovbakken i Holmlia.

5481 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 198102934

Vedtaksdato: 26.02.1981
Vedtatt av: Bygningsrådet
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2446

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 26.06.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 26.06.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-185/50 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Ravnåsveien 5A...17N 1254 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 2 365 397,34
Fakturamottaker:	Skovbakken Borettslag v/ Obos, Postboks 6666 St.Olavs Plass, 0129 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Skovbakken Borettslag	Totalt	NOK 2 365 397,34

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	3	**594 177,75**	**0,00**	26060000054747029	12197125	25.06.2026	25.08.2026
Totalt å betale			**594 177,75**					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Feie- og tilsynsgebyr	948,00
Renovasjonsgebyr	1 376 496,10
Vann- og avløpsgebyr	987 953,24
Totale avgifter	**2 365 397,34**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0142/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ravnåsveien 7E 1254 OSLO
Matrikkel: Gnr 185, bnr 50 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Thomas Ringsvold
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
t.ringsvold@nordvikbolig.no
971 99 374



Anders Myren Røste
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bygdøy Allé
a.roste@nordvikbolig.no
910 06 031

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: