

aktiv.





Eiendomsmegler
Simon Duy Lam Nguyen

Mobil 908 19 698
E-post simon.nguyen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO. TLF. 22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 500 000,-
Fellesgjeld: Kr 721 449,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 4 231 011,-
Felleskostn.: Kr 8 262,-
Selger: Lisbeth Isabella Thorbjørnsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1970
BRA-i/BRA Total 82/101 kvm
Tomtstr.: 19909 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 96, bnr. 60
Andelsnr.: 294
Oppdragsnr.: 1006230126

Ditt nye hjem?

Velkommen til Ravnkollbakken 43!

Lys og gjennomgående 4-roms utsiktsleilighet med heis og garasjeplass - perfekt for deg som ønsker en lettstelt bolig i barnevennlige omgivelser. Leiligheten har god intern beliggenhet og nærhet til både marka og servicetilbud. Dette er et ideelt hjem for både familier og deg som ønsker en rolig, men sentral tilværelse.

Verdt å merke seg:
Entré, bad/vaskerom, kjøkken, stue og 3 soverom
Gjennomgående planløsning
Vestvendt innglasset balkong på 13 m² samt brannbalkong
Bad/vaskerom ble tatt i regi av brl i 2024
Heis og garasjeplass
2 boder for oppbevaring
Kabel TV/internett inkludert
Veldrevet borettslag
Kort vei til skole, barnehage, T-bane og buss
Nær Lillomarka, lekeplasser og Romsås senter



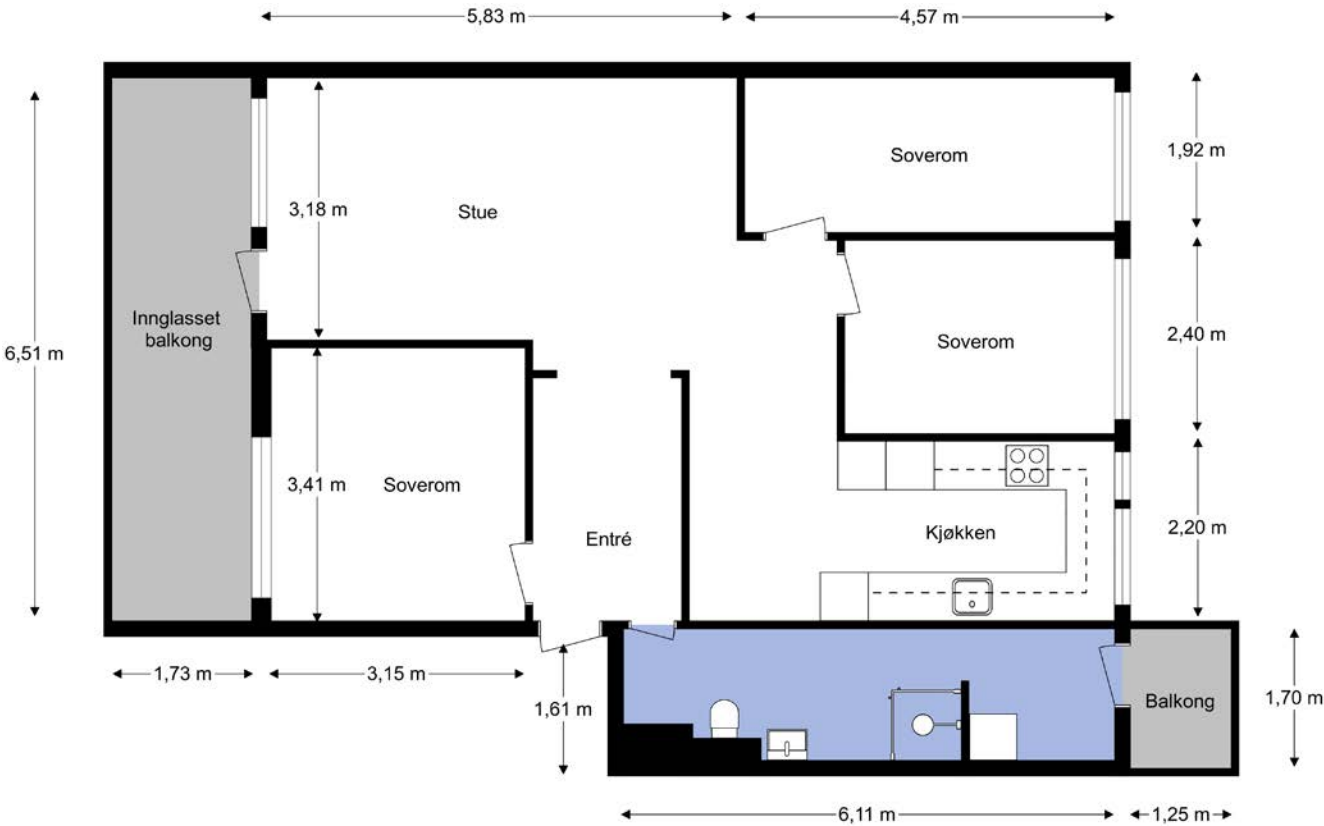
Innhold

Velkommen2
Om eiendommen32
Egenerklæring47
Nabolagsprofil..... 157
Forbrukerinformasjon 162
Budskjema 163

Drømmer du om et lyst og luftig hjem med massevis av potensiale?

Plantegning

3. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Romslig stue med store vindusflater
som gir godt med dagslys.

Innglasset balkong



Brannbalkong



Skap drømmehjemmet



Stue

Med enkle grep kan stuen forvandles til akkurat det du ønsker deg!

Planløsningen gir god plass til både sofagruppe, TV-møblement og spisebord. Her er det enkelt å skape et sosialt og funksjonelt rom.



Kjøkken



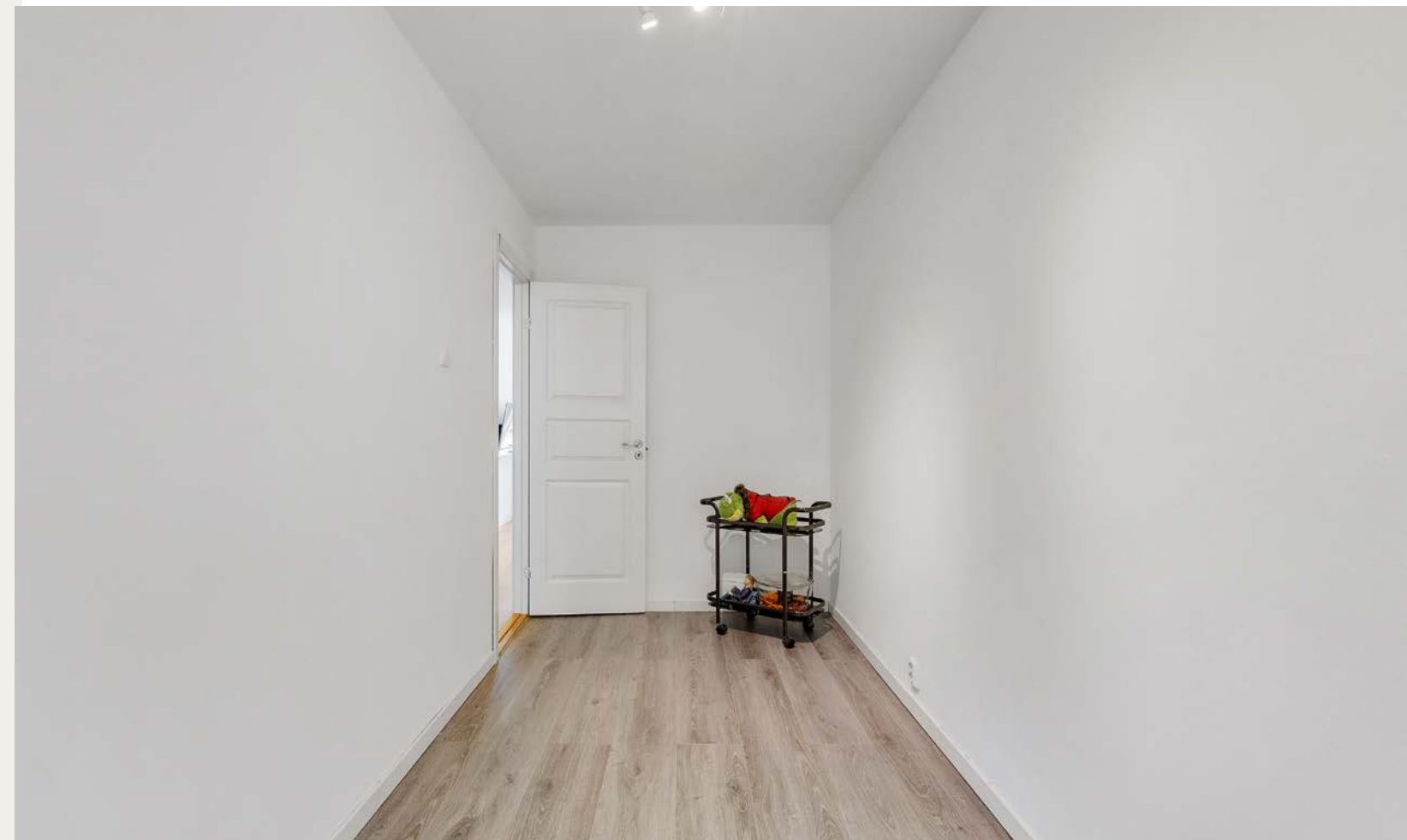
Soverom



Soverom II



Soverom III



Bad/Vaskerom

Badet ble oppgradert i 2024 og fremstår som moderne, stilrent og funksjonelt.

Rommet er flislagt med lyse overflater, og inneholder vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdører, servant med underskap og opplegg for vaskemaskin.



Velkommen hjem!





Når dere velger et hjem, velger dere også et nabolag og nærområde -
rammen rundt selve boligen.





Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 82 m²
BRA - e: 6 m²
BRA - b: 13 m²
BRA totalt: 101 m²
TBA: 2 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje:
BRA-e: 2 m² Kjellerbod

1. etasje:
BRA-e: 4 m² Utvendig bod (bakkeplan)

3. etasje:
BRA-i: 82 m² Bad/vaskerom, entré, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3 og stue
BRA-b: 13 m² Innglasset balkong

TBA fordelt på etasje

3. etasje:
2 m² Brannbalkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Med boligen følger det en kjellerbod på 1,9m², samt en utvendig bod på 4,4m². Boder er merket med nr.333.

Det følger garasjeplass med leiligheten merket 333, det er klargjort for elbil-lader på plassen.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Innglasset balkong er målt til 11,6m² i gulvareal, yttervegg mellom balkong og leilighet (1,6m²) skal regnes med i BRA-B. Det totale mål på BRA-B blir da

11,6m² + 1,6m² = 13,2m² = 13m².
Bodarealer utgjør tilsammen 6m²BRA-E.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

19909 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveier og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet i et trivelig og bilfritt boligområde på Romsås. Romsås er et barnevennlig område med et hyggelig bomiljø.
Det er kort avstand til butikker og servicefasiliteter. Her finner du flotte grøntområder, lekeplasser og Lillomarka med fantastiske turmuligheter i umiddelbar nærhet.

Offentlig transport:

Det er kort vei fra boligen til offentlig kommunikasjon. Det er ca. 270m fra leiligheten til Romsås T-bane (Vestli - Bergkrystallen, Bergkrystallen - Vestli) og (Vestli - Sognsvann, Sognsvann -Vestli). T-banen tar deg til sentrum på få minutter. Man har også bussmuligheter, nærmeste busstopp fra leiligheten stopper så å si rett utenfor døren. Bussrute nr 63, N63.

Fritidstilbud:

Nærområdet har mange grøntområder. Lillomarka

hvor man har fine turmuligheter med flere forskjellige turløyper. På vinterstid er det preparerte skiløyper som er belyste i vintermørket. Om sommeren er det flere bademuligheter i nærområdet, som Vesletjern og Steinbruvannet. Rett i umiddelbar nærhet har man Svarttjern park - her har man fine bademuligheter, grillmuligheter og parkbenker.

Butikker og servicetilbud:

Det er godt med servicetilbud og butikkutvalg i nærområdet. Rett utenfor døren har man Ravnkollen Jokerbutikk. Grorud Nærcenter som har over 30 butikker og servicetilbud som bl.a. Vinmonopolet, MENY, Kitch`n, Apotek, bokhandler, kafeer, klesbutikker med mer.
Fra boligen har man gangavstand til Romsås senter som byr på fasiliteter som bl.a. svømmehall, bibliotek, Kiwi Romsås, Actic treningssenter mm.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager - gå distanser
Ravnkollen barnehage (1-5 år) - 4 min.
Tiurleiken barnehage (2-5 år) - 5 min.
Lilleslottet barnehage (1-5 år) - 17 min.

Skoler - gå distanser

Tiurleiken skole - 8 min.
Bjøråsen skole - 13 min.
Svarttjern skole - 19 min.

Grorud skole - 21 min.

Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygning generelt:
Blokken fremstår med yttervegger i tegl konstruksjon. Leilighetens etasjeskillere i betong. Yttertak i flat konstruksjon, antatt tekket med papp og beslag

Vinduer:
Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.

Dører:
Entredør i finert utforming med B-30 klassifisering. Balkongdør i treramme med 2-lags glass. Innvendige dører fremstår med profilerte dørblader i malt utførelse.

Etasjeskille / gulv mot grunn:
Etasjeskille i betong.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av faglært. Kun overflate oppussing og bytte møbler. Arbeid utført i regi av borettslaget.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Ja, gjort i regi av borettslaget.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Ja, kun av faglært. Renoverte badene. Arbeid utført i regi av borettslaget.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, borettslaget byttet alle sikringene til automat sikringer for et par år tilbake.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Ja, mulighet for oppsett i garasje.

Det fremkommer av Plan og bygninsetaten at tillatelse er gitt for rehabilitering av våtrom.

Standard
Bad
Badet er bygget i 2024, oppført i regi av Sans Bygg AS. Det foreligger tillatelse til tiltak på oppføring av alle bad hos plan og bygg. Dokumenter er datert 03.01.2023.

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys, veggflater er belagt med fliser. Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme. Det er på badegulvet målt 45 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist. Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk. Sluk i plast plassert i dusjssonen. Det er synlig banemembran i hovedsluk. Ventilasjonssystemet på bad fremstår med mekanisk avtrekk fra ventil, det er spalte under dørblad for tilluft.

Innredning og garnityr på bad fremstår med veggmonterte dusjdører, servant med underskap, speilskap med lys, opplegg for vaskemaskin og

veggmontert wc.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning fra Ikea fremstår med profilerte/glass fronter. Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Lys under overskap, og ventilator med kullfilter.

Integrerte hvitevarer med komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Innvendige overflater
Gulv: laminat og parkett.
Vegger: malte flater av plater, panel og mur.
Himling: malte flater i alle rom bestående av dekke. Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,46m.

Balkong
Adkomst til innglasset balkong fra stue, med gulvareal på ca. 11,6m². Gulvet er belagt med parkett på støpt betongdekke. Adkomst til brannbalkong fra bad, balkongen er målt til 2m²

Annet (vannledninger, avløpsrør, ventilasjon m.m.)
- Rørøpplagg i boligen fremstår med vanntilkobling med Pex-rør, samleskap med rørkurser og stoppekran er plassert på bad. Stoppekraner er testet og fungerer som de skal. Det er montert Waterguard i benkeskap på kjøkken.
- Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.
- Ventilasjon i boligen fremstår med naturlig ventilasjon via spalter i vinduer, samt mekanisk avtrekk fra ventil på kjøkken og ventil på bad.
- Varmtvannsbereder er plassert i fellesareal, og er ikke befart av Takstmann.
- Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer

plassert i felles gang.
- Leiligheten er utstyrt med pulverapparat og røykvarsler.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Vinduer
Avvik: Glassrute på soverom er sprukket.
Tiltak: Rute skal skiftes, kostnaden dekkes av borettslaget eller eier.

Dører
Avvik: TG settes ut i fra alder på dør, da mer enn halvparten av dørens levetid er oppbrukt.
Tiltak: Entredør fungerer tilfredstillende til tross for alder, det er ikke behov for tiltak grunnet alder. Eier skal skifte vrider på dørblad.

Balkonger,terrasser og rom under balkonger
Avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Høyde på rekkverk til glassfelt er målt til 1,09m.
Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Innvendige overflater
Avvik: Det er observert noe svelling i skjøter på laminat, samt slitasje på parkett.
Tiltak: Oppgradering av enkelte overflater bør på beregne.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Avvik: Det er registrert 29mm høydeforskjell, på

gjennomgående mål i stue og soverom.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Høydeforskjell på dette nivået er sværtvanskelig å registrere uten nivelleringslaser.
Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Elektrisk anlegg
Avvik: TG2 settes i følge forskrift på anlegg, uten fremlagt samsvarserklæring på hele anlegget.
Tiltak: Ingen umiddelbar kostnad.

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger
Årsmøte 2024 fremkommer det av større vedlikehold; posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 000 000 til større vedlikehold som omfatter oppgradering av heiser og p-hus.

Større vedlikehold og rehabilitering
2022 - 2023: Avfallsbrønner, petanquebane, våtromsrehabilitering.
2021 - 2022: Oppgradert brannsikkerhet, rensed ventilasjonsanlegg, byttet 4 takvifter, våtromsrehabilitering.
2020 - 2021: Heis, malt oppganger, skiftet vinduer og malt RKB 40, opppgradert uteområder gjennom sommerjobb, skiftet garasjeporter og utelamper.
2019 - 2020: P-hus, heiser, RKB 36.
2018 - 2019: Lekeplasser.
2017 - 2018: Lekeplasser, hovedtavler/sikringsskap.
2016 - 2017: P-hus, oppganger, uteområde.
2015 - 2016: P-hus og uteområde.
2014 - 2015: Heiser, p-hus, uteområder.
2013 - 2014: Heisutskifting, uteområde, div. maling.

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget har gjennom Romsås Vaktmestersentral avtale med Telia om levering av TV- og internett via fibernett . En enkel TV- og internett-pakke inngår i felleskostnadene, men den enkelte beboer kan selv tegne abonnement for utvidelse av tjenestepakken. Tv- og internettboks følger ikke leiligheten og andelseier må selv skaffe utstyr hos Telia.

Parkering
Av borettslagets 661 leiligheter har 632 biloppstillingsplass i et av tre p-hus (P21, P22, P23), samt 12 MC-plasser i P23 som leies via styret. Gjesteparkering finnes ved p-husene, men kan ikke benyttes av beboere. Borettslaget har avtale med parkeringsselskap som håndhever reglene, og feilparkering medfører kontrollavgift. Det er ikke ladepunkt for kjøretøy på gjesteplassene.

Denne andelen disponerer garasjeplass i felles anlegg merket med nr. 333. Her er det lagt opp til el-lading. De som ønsker ekstra parkeringsplass, må enten leie parkeringsplass(er) av andre beboere eller parkere utenfor borettslagets område.

Telefonnummer som benyttes for åpning av bom må være registrert hos borettslaget. Se mere på: <https://vibbo.no/ravnkollen/tema/bom>
Andre henvendelser rettes på e-post til bom@ravnkollen.no
Parkering innenfor bommene er ikke tillat og vil bli ilagt kontrollavgift. 20 minutter synlig av- og pålessing er tillat. Borettslaget tilstreber et bilfritt område innenfor bommene og ber om at innkjøring begrenses.

Lading av EL-kjøretøy
Styret har inngått avtale med selskapet Aneo om lading av el-kjøretøy på alle garasjeplassene. Avtale om lading inngås direkte med Aneo.

Forsikringsselskap
Protector AS

Polisenummer
1363893

Radonmåling
Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Det er ikke opplyst om radonmålinger av boligen. Boligen ligger i ett område med moderate målinger, i følge oversiktskart for radonmåling fra DSA.

Diverse

Grilling på veranda er kun tillatt ved bruk av gassgrill eller elektrisk grill. Det er ikke tillatt å benytte frityrkoker på veranda.

Energi
Oppvarming
Oppvarming i leiligheten ved panelovner. Det er etablert gulvvarme på bad og entre.

Energikarakter
E

Energifarge
Rød

Borettslaget/Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld
Kr 3 500 000

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær
Kr 1 097 265

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 4 389 059

Formuesverdi sekundær år
2023

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet

«Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten
Felleskostnader inkluderer
Kommunale avgifter, forretningsførsel, felles bygningsforsikring, TV/internett, vaktmester, trappevask, betjening av andel fellesgjeld m.m.

Felleskostnadene økte med 5% 1. februar 2025 og skal etter Obos-bankens beregninger ivareta økning i finanskostnader når våtrom-rehabiliteringen sluttføres.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november

Felleskostnader pr. mnd
Kr 8262

Andel Fellesgjeld
Kr 721 449

Fellesgjeld pr. dato
14.08.2025

Andel fellesformue

Kr 37 728

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Ravnkollen Borettslag

Organisasjonsnummer

951133914

Andelsnummer

294

Om borettslaget

Borettslaget består av 661 andelsleiligheter.

Ravnkollen Borettslag er registrert i

Foretaksregisteret i Brønnøysund med

organisasjonsnummer 951133914, og ligger i bydel

Grorud i Oslo kommune.

Borettslagets hjemmeside: <https://vibbo.no/372/om>

Styret:

Styret kan treffes på styrets kontor i Ravnkollbakken

60 på mandager fra kl. 17.30 - 18.30. Telefon: 95 75

71 69. Epost, styret@ravnkollen.no

Vaktmester:

Borettslagets vaktmestertjenester utføres av

Romsås vaktmestersentral (RVS). RVS har

kontoradresse i Romsås senter 6, og kan kontaktes

på telefon 22 21 30 00, eller e-post:

post@romsas.no. Åpningstid mandag til torsdag er

kl. 07.00 - 15.30, fredag til 13.00.

Renhold

Borettslaget har avtale med Romsås

Vaktmestersentral SA om renhold av fellesarealene.

Innkjøringsbommer

Tilgang til borettslaget innenfor bommene skjer ved

åpning av bom pr telefon. Andelseier kan registrere

sitt telefonnummer til åpning av bommene.

Oppgang 26-47 har innkjøring ved P21/RKB 36 og

oppgang 48-89 har innkjøring ved P23. Det

registreres kun 1 nummer pr leilighet.

Solcelle

I 2024 etablerte borettslaget solcelleanlegg på

garasjetakene som del av satsingen på grønn

energi. Muligheten for solceller på blokkenes tak

vurderes videre.

Ekstra søppelbil:

Ravnkollen borettslag har ordning med søppelbil

som kommer 1 gang per måned, unntatt i juli

måned. Ordningen forutsetter at alle beboere tar

ansvaret for at eget søppel blir kastet på bilen.

Elektriske artikler, inkludert kjøleskap, kan leveres/

settes i egne bur som plasseres ved alle p-hus

samme dag som ekstra søppelbil.

Skader og forsikring:

Skader på bolig skal meldes til styret i borettslaget

og Protector AS på <https://protectorforsikring.no>

Nøkler/tags/garasjeportåpnere/postkasseskilt:

Det er montert elektroniske låser i alle

oppgangsdører. Tags til oppgangsdører og nøkler til

kjellerdører og bodhus må kjøpes på borettslagets

kontor. Inn- og utkjøring fra p-hus skjer kun med

garasjeportåpner. Denne kjøpes på borettslagets

kontor.

Postkasseskilt og endring av navn på ringetablå

bestilles på borettslagets kontor eller ved å sende

epost til styret. Postkasseskilt er gratis.

Borettslagets styre har ikke nøkler til de enkelte

leiligheter eller postkasser.

Reparasjonsgarasje og vaskeplass for biler:

Reparasjonsgarasjen ved P23 kan leies ved

henvendelse til borettslagets kontor. Bestilling av

garasjen skjer kun ved personlig henvendelse til

borettslagets kontor og leien må betales ved

bestilling. Bil-vaskeplassen ved P21 er til fri

benyttelse for alle beboere i borettslaget.

Grendehuset i Ravnkollbakken 36:

Beboere kan leie borettslagets grendehus i

Ravnkollbakken 36 til festligheter og andre

arrangementer. Lokalet har serveringsutstyr til om

lag 35 personer og opplegg for avspilling av musikk

fra medbragt telefon og lignende. Bestilling av

lokalet skjer kun ved personlig henvendelse til

borettslagets kontor og leien må betales ved

bestilling. Kode for tilgang til grendehuset sendes

digitalt før leiens start.

På generalforsamlingen 22.06.21 ble det vedtatt å

gjennomføre nødvendig våtroms-rehabilitering.

Arbeidet er i gang fra 31. oktober 2022 og vil bli

ferdigstilt i mai-måned 2026. Fremdriftsplan for

rehabiliteringen ligger på Vibbo og beboere kan selv

se når deres oppgang/leilighet vil være under

rehabilitering.

Det som skal gjøres; utskifting av alle rør og sluk,

total nedstripping av våtrom og bygges opp igjen

med varme i gulv, vegghengt toalett, senket tak med

spotlys, fliser på alle vegger og gulv, batteri til

kjøkkenvask og ny dør(er) til bad og vaskerom.

Videre nytt speilskap, dusjvegger, servant med skap,

nytt batteri til dusj og servant og eventuelt nytt

batteri til vask på vaskerom. I forbindelse med

våtromsrehabiliteringen er det vedtatt å endre fra

dagens løsning med individuelle

varmtvannsberedere til felles oppvarming av

tappevann med avlesning av forbruk for hver enkelt

andel.

Saker vedtatt på årsmøte 2025

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 900.000,-

Vedtatt.

7. Andre honorarer

Andre honorar foreslås satt til 275.000,- Av dette

utgjør kr. 200.000,- honorar til Byggekomiteen.

Vedtatt.

9. Nytt vaskeanlegg for kjøretøy.

Styret bør sende ut et spørreskjema for å se

interesse-nivået hos beboerne. Men og ta beslutning

på hvis dette er noe som er ønskelig å gå videre

med.

Vedtatt.

14. Digitalt booking-system for grendehuset

Ravnkollen borettslag tar i bruk Vibbos digitale

booking-system eller en tilsvarende løsning.

Vedtatt.

24. Invasive arter

Andelseier med hage er ansvarlig for å ikke plante,

samt fjerne og forhindre spredning av invasive arter.

Alle beboere er ansvarlige for å forhindre spredning

av invasive arter i borettslaget.
Vedtatt.

26. Søppelbil
Borettslaget bruker i dag om lag 350 000 kroner årlig på månedlige besøk av søppelbil. Ved å redusere frekvensen, oppnår vi en betydelig kostnadsreduksjon for borettslaget, som direkte vil føre til lavere felleskostnader for beboerne. Benkeforslag: Det opprettes ett utvalg for å bistå borettslaget med håndtering av søppelbil.
Vedtatt.

27. Bom
Årsmøtet i Ravnkollen vedtar å redusere antall inkluderte innkjøringer gjennom bommen til 10 passeringer per boenhet per år. Etter at disse passeringene er brukt opp, vil ytterligere innkjøringer bli belastet med en egenandel for å dekke deler av kostnadene til drift og vedlikehold av bommer og bomsystemet.
Vedtatt.

Styrets arbeid
I perioden er det avholdt 22 styremøter, 3 seminarer og 10 byggemøter knyttet til pågående våtromsrehabilitering, samt beboermøter både oppgangsvis og individuelt. Styret har håndtert henvendelser fra beboere og samarbeidspartnere, og hatt møter med leverandører innen blant annet varmtvannsmåling, solceller, taktekking, bomsystem, elbillading, radonmåling, grunnarbeid, elektriske installasjoner og callinganlegg.

Lånebetingelser fellesgjeld
Lånenr: HANBAN-93727003086
Type: A
Restsaldo: 6.697.892,-

Restløpetid: 19 år 7 md.
Term. pr. år: 4
Type rente: Flyt
Rente: 5,5%
Restsaldo for andel: 10.389,-

Lånenr: HANBA1-94927048269
Type: A
Restsaldo: 90.000.000,-
Restløpetid: 37 år 10 md.
Term. pr. år: 12
Avdragsfrihet til og med: 01.01.2027
Type rente: Flyt
Rente: 5,75%
Restsaldo for andel: 139.605,-

Lånenr: HANBA2-94927084915
Type: A
Restsaldo: 60.000.000,-
Restløpetid: 39 år 9 md
Term. pr. år: 4
Avdragsfrihet til og med: 01.03.2031
Type rente: Flyt
Rente: 5,75%
Restsaldo for andel: 93.066,-

Lånenr: NORDEA-907508
Type: A
Restsaldo: 278.443.615,-
Restløpetid: 25 år 2 md.
Term. pr. år: 4
Avdragsfrihet til og med: 01.05.2039
Type rente: Flyt
Rente: 3,98%
Restsaldo for andel: 431.923,-

Merknad om lån hos Nordea type swap: Lån hos Nordea, opprinnelig kr 306 000 000,- med 40 års

løpetid og kvartalsvise terminer. Det er avtalt avdragsfrihet for lånet i perioden 26.10.2020 til og med 26.04.2039. Lånet forfaller 26.04.2050. Lånet er rentesikret gjennom tilleggsavtale om rentebytte (renteswap, jf avtale nr 907508/3873188) med løpetid til 25.03.2039 og fast rente 3,9857%. Rentebytteavtale betyr at boligselskapet gjennom denne tilleggsavtalen har byttet fremtidig flytende rentebetalinger (NIBOR) til faste rentebetalinger. Den variable lånemarginen til banken kommer i tillegg til den faste renten som boligselskapet betaler i rentebytteavtalen. Dersom boligselskapet ønsker å innfri rentebytteavtalen før den utløper, må det betale over- eller underkurs.

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

Forkjøpsrett
Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte fristen. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør

du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

Selger har satt som vilkår for kjøp at gebyr for utlysing av forkjøpsrett 8 212 kroner dekkes av kjøper.

Regnskap/budsjett
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Dette skyldes i hovedsak rehabilitering av rør og våtrom.

Styregodkjennelse
Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er

det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Nye andelseiere skal sende melding til styret hvis kjæledyr inngår i husstanden. Hundeeiere forventes å delta i årlig plukke-opp-etter-hunden-dugnad.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 96, bruksnummer 60 i Oslo kommune.Andelsnr. 294 i Ravnkollen Borettslag med orgnr. 951133914

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og

rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/96/60:

25.09.1972 - Dokumentnr: 15937 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om tilfluktsrom

Gjelder denne registerenheten med flere

01.06.1977 - Dokumentnr: 11746 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Gjelder denne registerenheten med flere

06.02.1987 - Dokumentnr: 8149 - Best. om vann/

kloakkledn.

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.1972 - Dokumentnr: 14916 - Registrering av

grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:96 Bnr:36

04.07.1996 - Dokumentnr: 36189 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert

27.11.1974.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Leiligheten er ombygget og viker fra originale tegninger. Tidligere bad og vaskerom er slått sammen til ett rom. Oppussingen ble gjort i regi av borettslaget.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

27.11.1974.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til

boligformål.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3

år, dersom andelseier selv eller person nevnt i

Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd

eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G

(folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker

borettslagets krav på felleskostnader samt andre

krav borettslaget måtte få mot andelseieren.

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte

krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/

gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med

det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg

grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel

ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/ hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtagelse.

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved

elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
3 500 000 (Prisantydning)
721 449 (Andel av fellesgjeld)
4 221 449 (Pris inkl. fellesgjeld)
Omkostninger
8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))
9 562 (Omkostninger totalt)
17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
4 231 011 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 238 911 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 241 711 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 9 562

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og

disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av

boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 4990,- og visninger kr 3890, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket alle utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Simon Duy Lam Nguyen
Eiendomsmegler
simon.nguyen@aktiv.no
Tlf: 908 19 698

Ansvarlig megler bistås av

Simon Duy Lam Nguyen
Eiendomsmegler
simon.nguyen@aktiv.no
Tlf: 908 19 698

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners AS, organisasjonsnummer 987883944
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO

Salgsoppgavedato

14.08.2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Carl Berner

Oppdragsnr.

1006230126

Selger 1 navn

Lisbeth Isabella Thorbjørnsen

Gateadresse

Ravnkollbakken 43

Poststed

OSLO

Postnr

0971

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2007

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

16

Antall måneder

01

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Storebrand

Polise/avtalennr.

6804709

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: LIT

Document reference: 1006230126

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Kun overflate oppussing og bytte møbler.

Arbeid utført av

Borettslaget har fikset det

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Gjort i regi av sameiet

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒

Nei

☐

Ja

3

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

☒

Nei

☐

Ja

4

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Renoverte badene

Arbeid utført av

Borettslaget

5

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

☒

Nei

☐

Ja

6

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

☒

Nei

☐

Ja

7

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

☒

Nei

☐

Ja

8

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

☒

Nei

☐

Ja

9

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

☒

Nei

☐

Ja

10

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

☒

Nei

☐

Ja

11

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

Svar

Nei

12

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

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Borettslaget byttet alle sikringene til automat sikringer for et par år tilbake.

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Mulighet for oppsett i garasje.

14

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

☒

Nei

☐

Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒

Nei

☐

Ja

Document reference: 1006230126

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒

Nei

☐

Ja

18

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

☒

Nei

☐

Ja

19

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

☒

Nei

☐

Ja

20

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

☒

Nei

☐

Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒

Nei

☐

Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒

Nei

☐

Ja

23

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

☒

Nei

☐

Ja

24

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

☒

Nei

☐

Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

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

☒

Nei

☐

Ja

26

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

☒

Nei

☐

Ja

27

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

☒

Nei

☐

Ja

28

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

☒

Nei

☐

Ja

Document reference: 1006230126

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1006230126

Initialer selger: LIT

4

50

E-Signing validated

secured by



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lisbeth Thorbjørnsen	896ae463d246708a89a4 d98f5abc75fb93291294	13.08.2025 20:26:29 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1006230126

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

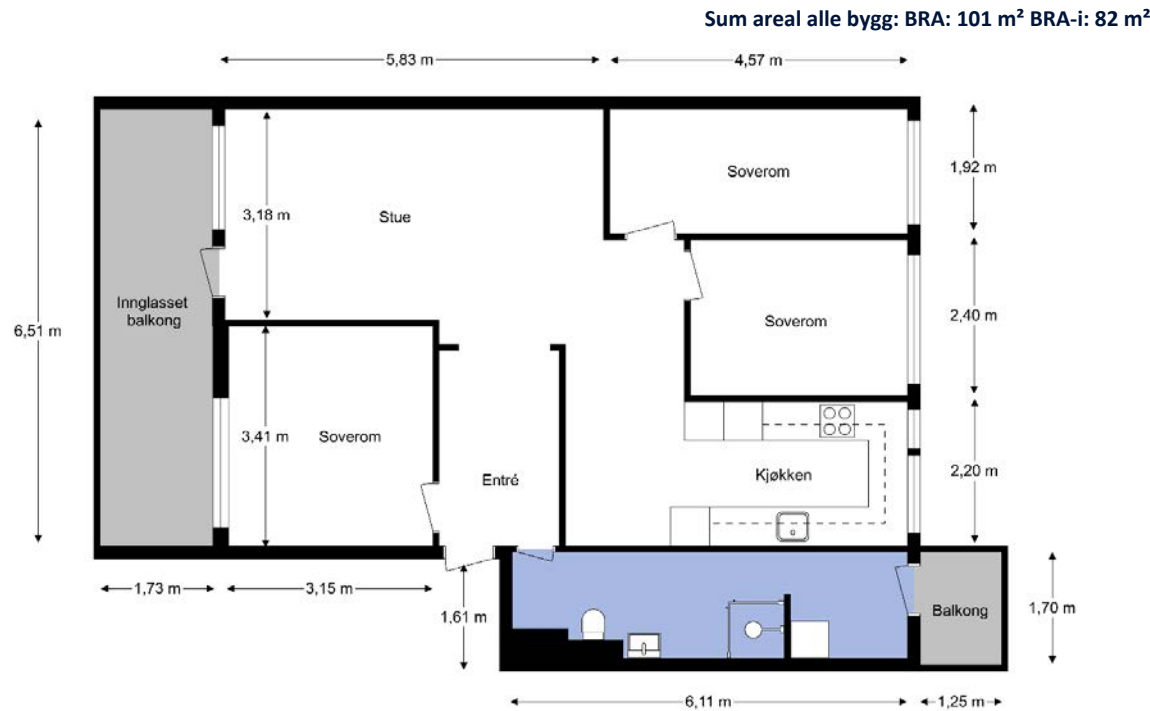
→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developper>

51

Tilstandsrapport

Ravnkollbakken 43, 0971 OSLO
OSLO kommune
gnr. 96, bnr. 60
Andelsnummer 294



Befaringsdato: 12.03.2025 Rapportdato: 14.08.2025 Oppdragsnr.: 11838-25063 Referansenummer: NQ6591
Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Glenn-Erik Larsen
Uavhengig Takstingeniør
glenn@takstpartner.no
905 31 615

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 11838-25063

Befaringsdato: 12.03.2025

Side: 3 av 22

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Oppdragsnr.: 11838-25063

Befaringsdato: 12.03.2025

Side: 4 av 22

Beskrivelse av eiendommen

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

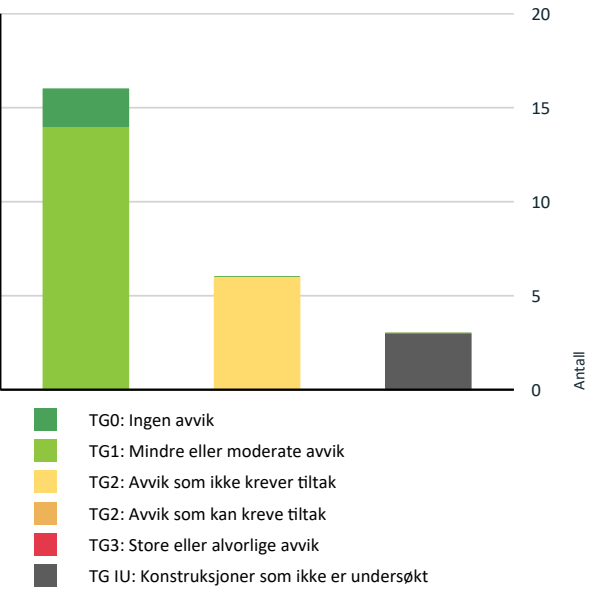
Boligbygg med flere boenheter

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

Leilighet er ombygget og viker fra originale tegninger. Tidligere bad og vaskerom er slått sammen til ett rom.

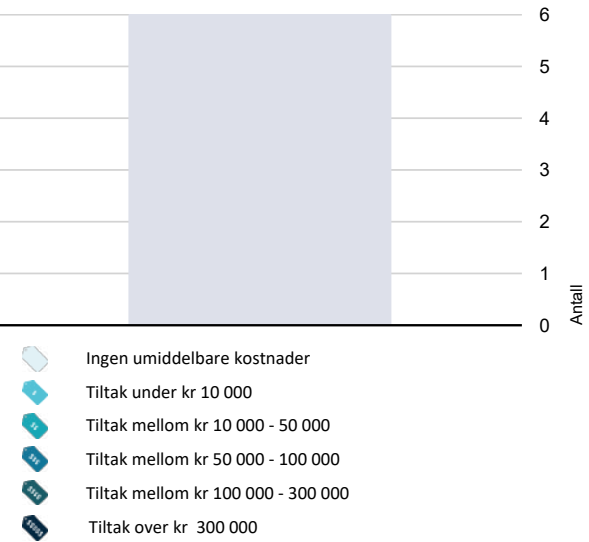
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Ravnkollbakken 43. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med fullmaktshaver, megler og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltaging i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT		
!	Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Leilighet > Bad/ vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)



Utvendig > Dører [Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)



Innvendig > Overflater [Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1971

Tilbygg / modernisering

2024

Bad

Rehabilitering av våtrom.

UTVENDIG

TG 1

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bløkken fremstår med yttervegger i tegl konstruksjon.

Leilighetens etasjeskillere i betong.

Yttertak i flat konstruksjon, antatt tekket med papp og beslag.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører)

TG 2

Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering

i glass være vanskelig å se.

Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert,

uten at det er oppgitt i denne rapporten.

Avvik på årstall kan forekomme.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Glassrute på soverom er sprukket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rute skal skiftes, kostnaden dekkes av borettslaget eller eier.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2

Dører

Entrédør i finert utforming med B-30 klassifisering.

Årstall: 1982

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på dør,

da mer enn halvparten av dørens levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



Tilstandsrapport

Entredør fungerer tilfredstillende til tross for alder, det er ikke behov for tiltak grunnet alder. Eier skal skifte vrider på dørbblad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Balkongdør

Balkongdør i treramme med 2-lags glass.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på balkongdører. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.

Årstall: 1999

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til innglasset balkong fra stue, med gulvareal på ca.m²11,6. Gulvet er belagt med parkett på støpt betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyde på rekkverk til glassfelt er målt til 1,09m.

Høyde på rekkverk ved balkonger, skal være minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m. Ref: Veiledning om tekniske krav til byggverk § 12-17.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Laminat og parkett. Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av plater, panel og mur. Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av dekke. Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,46m.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert noe svelling i skjøter på laminat, samt slitasje på parkett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av enkelte overflater bør på beregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong. Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser, stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert 29mm høydeforskjell, på gjennomgående mål i stue og soverom. Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Det er ikke opplyst om radonmålinger av boligen. Boligen ligger i ett område med moderate målinger, i følge oversiktskart for radonmåling fra DSA.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med: profilerte dørblander i malt utførelse. Dørblader, dørvridere og karmen, fremstår med normal funksjonalitet.

TG IU Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer/feil på installasjoner/ komponenter i boligen på befaringen av eier.

VÅTRØM

LEILIGHET > BAD/ VASKEROM

Generell

Badet er bygget i 2024, oppført i regi av Sans Bygg AS. Det foreligger tillatelse til tiltak på oppføring av alle bad hos plan og bygg. Dokumenter er datert 03.01.2023. Takstmann legger dokumentasjon fra plan og bygg til grunn, for vurdering av konstruksjoner på oppbygging av bad.

Årstall: 2024

Kilde: Offentlig informasjon

LEILIGHET > BAD/ VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys,

Tilstandsrapport

veggflater er belagt med fliser.

Årstall: 2024Kilde: Offentlig informasjon

LEILIGHET > BAD/ VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme. Overflater fremstår med normal funksjonalitet, Det er på badegulvet målt 45 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist. Fall på gulv tilfredsstillter kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet. Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk. Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

Årstall: 2024Kilde: Offentlig informasjon

LEILIGHET > BAD/ VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast plassert i dusjssonen. Det er synlig banemembran i hovedsluk. Dokumentasjon/ferdigattest, legges til grunn for vurdering av badets tettesjikt.

Årstall: 2024Kilde: Offentlig informasjon



Plastsluk med klemring for membran

LEILIGHET > BAD/ VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: Veggmonterte dusjdører, servant med underskap, speilskap med lys, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

Årstall: 2024Kilde: Offentlig informasjon

LEILIGHET > BAD/ VASKEROM

Ventilasjon

Ventilasjonssystemet på bad fremstår med: Mekanisk avtrekk fra ventil, det er spalte under dørblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men

Tilstandsrapport

ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

LEILIGHET > BAD/ VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusj sone på bad, da badet er under 5år med tilhørende dokumentasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner på bad. Om ikke annet er kommentert har takstmannen ikke registrert skadelig fukt i området

KJØKKEN

LEILIGHET > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Ikea fremstår med profilerte/glass fronter. Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Lys under overskap, ventilator med kullfilter. Integreerte hvitevarer med: komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøøl/fryseskap.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

LEILIGHET > KJØKKEN

Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med kullfilter.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Røropplegg i boligen fremstår med: vanntilkobling med Pex-rør, samleskap med rørkurser og stoppekran er plassert på bad. Stoppekraner er testet og fungerer som de skal. Det er montert Waterguard i benkeskap på kjøkken.

Årstall: 2024Kilde: Offentlig informasjon

Tilstandsrapport



Samleskap med rørkurser og stoppekraner



Kursoversikt for rør i samleskap



Rørøpplagg i kjøkkenbenk med Waterguard

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Årstall:

2024

Kilde: Offentlig informasjon

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon i boligen fremstår med:
Naturlig ventilasjon via spalter i vinduer,
samt mekanisk avtrekk fra ventil
på kjøkken og ventil på bad.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende.
Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

TG 1 Varmesentral

Oppvarming i leiligheten ved panelovner.
Det er etablert gulvvarme på bad og entre.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjons testet på befaring, men antas og fungerer normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

Tilstandsrapport

TG RU Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i fellesareal, og er ikke befat av Takstmann.

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningsskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstands graden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang.

Det mangler dekklokk på takpunkt mot stue.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Det er uvisst når hele anlegget ble totalt rehabilitert, da det ikke er fremlagt dokumentasjon på anlegget.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det er ikke fremkommet fullstendige opplysninger om det elektriske anlegget i leiligheten.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Badet ble oppusset i regi av BRL i 2024, styret har dokumentasjon på el-arbeid. Sikringsskap er oppgradert i regi av BRL. styret har dokumentasjon på el-arbeid.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

Tilstandsrapport

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Det er ikke fremkommet opplysninger av eier, om funksjonssvikt på sikringer.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. For å utelukke feil på anlegget, anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann. Dette gjelder anlegg som er av noe eldre dato, eller uten form for full kontroll.

TG2 settes i følge forskrift på anlegg, uten fremlagt samsvarserklæring på hele anlegget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringsskap

Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Leiligheten er utstyrt med pulverapparat og røykvarsler.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn,

skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

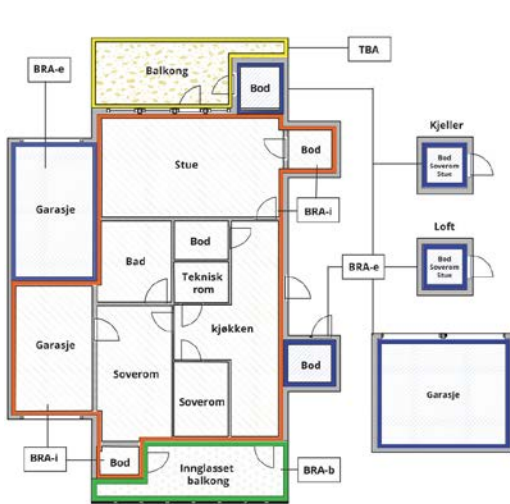
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet	82		13	95	2
Utvendig bod		4		4	
Kjellerbod		2		2	
SUM	82	6	13		2
SUM BRA	101				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Bad/ vaskerom, Entré, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue		Innglasset balkong
Utvendig bod		Bod	
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Med boligen følger det en kjellerbod på 1,9m², samt en utvendig bod på 4,4m². Boder er merket med nr.333. Bodarealer utgjør til sammen 6m² BRA-E.

Innglasset balkong er målt til 11,6m² i gulvareal, yttervegg mellom balkong og leilighet (1,6m²) skal regnes med i BRA-B. Det totale mål på BRA-B blir da 11,6m² + 1,6m² = 13,2m² = 13m². Adkomst til brannbalkong fra bad, balkongen er målt til 2m² og nevnt under TBA.

Det følger garasjeplass med leiligheten merket 333, det er klargjort for elbil-lader på plassen.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Leilighet er ombygget og viker fra originale tegninger. Tidligere bad og vaskerom er slått sammen til ett rom.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se oppsummering i rapport.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	82	13

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2025	Glenn-Erik Larsen	Takstingenjør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	96	60		0	19909.1 m²	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Eiet
Adresse							
Ravnkollbakken 43							
Hjemmelshaver							
Lisbeth Isabella Thorbjørnsen							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/RAVNKOLLEN BORETTSLAG	951133914		OBOS Eiendomsforvaltning AS	Thorbjørnsen Lisbeth Isabella

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
294

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 3.etasje, og fremstår med: laminat på gulv og malte veggflater. Badet er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med enkelte integrerte hvitevarer. Adkomst til innglasset balkong fra stue. Leiligheten disponerer en bod i kjeller, samt en utvendig bod. Det er garasjeplass i felles anlegg.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.03.2025		Gjennomgått	5	Nei
Ferdigattest	10.03.2025		Gjennomgått	2	Nei
Megleropplysninger	10.03.2025		Gjennomgått	8	Nei
TILSTANDSRAPPORT Bygningsteknisk gjennomgang	10.03.2025		Gjennomgått	13	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NQ6591>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Gabrielsen & Partners AS
Aktiv avd. Carl Berner v/Simon Duy Lam Nguyen
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO
E-post: simon.nguyen@aktiv.no

8365858

372/333

12.03.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 11.03.2025.

Boligselskap: 372 Ravnkollen Borettslag
Organisasjonsnr: 951.133.914
Andelseier: Lisbeth Isabella Thorbjørnsen
Leieobjektnr: 333
Adresse: Ravnkollbakken 43, 0971 OSLO
Andelsnummer: 294
Borettsinnskudd: kr 17.400,—
Hjemmeside: <http://www.ravnkollen.no>

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Protector AS - polisenummer 1363893.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- M-Hjemmeside
- Hjemmeside: Styret ønsker at eksisterende og nye beboere, samt meglere, holder seg oppdatert via Vibbo på <https://vibbo.no/372>.
- Styret: Styret treffes på styrets kontor i Ravnkollbakken 60 på mandager - åpningstid kl. 17.30 – 18.30. Kjøp av nøkler og betaling av leie av grendehus og reparasjonsgarasje skjer via Vipps eller kortterminal.
- M-vaktmester
- Vaktmestertjeneste: Borettslagets vaktmestertjenester utføres av Romsås vaktmestersentral (RVS). RVS har kontoradresse i Romsås senter 6, og kan kontaktes på telefon 22 21 30 00, eller e-post: post@romsas.no.
- Åpningstid mandag til torsdag er kl. 07.00 – 15.30, fredag til 13.00.
- M-nøkleretc
- Nøkler/tags/garasjeportåpnere/postkasseskilt: Det er montert elektroniske låser i alle oppgangsdører. Tags til oppgangsdører og nøkler til kjellerdører og bodhus må kjøpes på borettslagets kontor. Inn- og utkjøring fra p-hus skjer kun med garasjeportåpner. Denne kjøpes på borettslagets kontor. Postkasseskilt og endring av navn på ringetablå bestilles på borettslagets kontor eller ved å sende e-post til styret. Postkasseskilt er gratis. Borettslagets styre har ikke nøkler til de enkelte leiligheter eller postkasser.
- M-park
- Parkeringshus og øvrig parkering: Borettslagets indre område innenfor bommene skal være bilfritt, jf. skilting. Samtlige 3 og 4 roms leiligheter og halvparten av 2 roms leilighetene har egen parkeringsplass i

p-hus. Det er 3 p-hus og omtales som P21, P22, P23. De som ønsker ekstra parkeringsplass må enten leie parkeringsplass(er) av andre beboere eller parkere utenfor borettslagets område. Borettslaget har 8 MC-plasser i P23. Kontakt styret ved ønske om å leie slik plass. Det er gjesteparkering i nærheten av P-husene. Det er forbudt å parkere biler som eies eller disponeres av beboere på gjesteplassene. Feilparkerte biler blir bøtelagt og/eller tauet bort av eget parkeringsselskap.

- Beboere som har elbiler kan inngå avtale med styret om lading på uteplasser. Det etableres ikke lading inne i phus nå. Styret har inngått avtale med Ohmia om lading, og Ohmia er p.t. i gang med etablering av ladestasjoner på alle p-plasser. Avtale med Ohmia kan inngås så snart installasjon er ferdig og tillatelse fra Elvia om ekstra strømuttak fra trafostasjoner er på plass. Dette forventes være ferdig til oppstart fra 01.01.2023.
- M-div5
- Reparasjonsgarasje og vaskeplass for biler: Reparasjonsgarasjen ved P23 kan leies ved henvendelse til borettslagets kontor. Bil-vaskeplassen ved P21 er til fri benyttelse for alle beboere i borettslaget.
- M-Meglerbrev
- Dyrehold: Dyrehold er tillatt. Nye andelseiere skal sende melding til styret hvis kjæledyr inngår i husstanden. Hundeeiere forventes å delta i årlig plukke-opp-etter-hunden-dugnad.
- M-Meglerbrev
- Grendehuset RKB 36: Beboere kan leie borettslagets grendehus i Ravnkollbakken 36 til festligheter og andre arrangementer. Lokalet har serveringsutstyr til om lag 35 personer og opplegg for avspilling av musikk fra medbragt telefon og lignende. Bestilling av lokalet skjer kun ved personlig henvendelse til borettslagets kontor og leien må betales ved bestilling. Utlevering av nøkkel skjer i styrets treffetid.
- M-Tvognett
- TV- og bredbånd (internett): Borettslaget har gjennom Romsås Vaktmestersentral avtale med Telia om levering av TV-signaler og bredbånd (internett). En enkel TV- og bredbåndspakke inngår i felleskostnadene, med den enkelte beboer kan tegne eget abonnement for utvidelse av tjenestepakken. Digitalboks må den enkelte bestille selv hos Telia.
- M-Lån
- Merknad om lån hos Nordea type swap: Lån hos Nordea, opprinnelig kr 306 000 000,- med 40 års løpetid og kvartalsvise terminer. Det er avtalt avdragsfrihet for lånet i perioden 26.10.2020 til og med 26.04.2039. Lånet forfaller 26.04.2050. Lånet er rentesikret gjennom tilleggsavtale om rentebytte (renteswap, jf avtale nr 907508/3873188) med løpetid til 25.03.2039 og fast rente 3,9857%. Rentebytteavtale betyr at boligselskapet gjennom denne tilleggsavtalen har byttet fremtidig flytende rentebetalinger (NIBOR) til faste rentebetalinger. Den variable lånemarginen til banken kommer i tillegg til den faste renten som boligselskapet betaler i rentebytteavtalen. Dersom boligselskapet ønsker å innfri rentebytteavtalen før den utløper, må det betale over- eller underkurs.
- M-Lån
- På generalforsamlingen 22.06.21 ble det vedtatt å gjennomføre nødvendig våtroms-rehabilitering. Arbeidet er i gang fra 31. oktober 2022 og vil bli ferdigstilt i mai-måned 2026. Fremdriftsplan for rehabiliteringen ligger på Vibbo og beboere kan selv se når deres oppgang/leilighet vil være under rehabilitering. Det som skal gjøres; utskifting av alle rør og sluk, total nedstripping av våtrom og bygges opp igjen med varme i gulv, vegghengt toalett, senket tak med spotlys, fliser på alle vegger og gulv, batteri til kjøkkenvask og ny dør(er) til bad og vaskerom. Videre nytt speilskap, dusjvegger, servant med skap, nytt batteri til dusj og servant og eventuelt nytt batteri til vask på vaskerom. Det legges opp til at beboerne skal kunne bo hjemme ved at det etableres egne dusj-og toalettfasiliteter utenfor oppgangene. Andelseier skal kunne sette sitt personlige preg på bad og vaskerom ved at det fritt kan velges mellom 5 ulike gulv- og veggfliser og av øvrig utstyr kan man velge andre varianter mot tillegg i pris. I forbindelse med våtromsrehabiliteringen er det vedtatt å endre fra dagens løsning med individuelle varmtvannsberedere til felles oppvarming av tappevann.
- M-Eiendomsskatt
- Felleskostnader:
- Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HANBAN-93727003086A		6.697.892,-	19 år 7 md.	4		Flyt	5,50%
* HANBA1-94927048269 A		90.000.000,-	37 år 10 md.	12	01.01.2027	Flyt	5,75%
* HANBA2-94927084915 A		60.000.000,-	39 år 9 md.	4	01.03.2031	Flyt	5,75%
* NORDEA-907508	A	278.443.615,-	25 år 2 md.	4	01.05.2039	Flyt	3,98%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 8.262,— pr. md.

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	604,-	33.733,-	37.728,-	675.058,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital- kostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
* HANBAN-93727003086	10.389,-	73,-		
* HANBA1-94927048269	139.605,-	669,-	01.01.2027	98,-
* HANBA2-94927084915	93.066,-	446,-	01.03.2031	77,-
* NORDEA-907508	431.923,-	1.434,-	01.05.2039	2.623,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 675.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.03.2025

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christoffer Tuft tlf.22 89 62 79 ev. pr. e-post: christoffer.tuft@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignumner og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Steinar Hansgaard Ravnkollbakken 68, 971 OSLO, e-post: steinar.hansgaard@wemail.no.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

HUSORDENSREGLER FOR RAVNKOLLEN BORETTSLAG.

Sist endret på ordinær generalforsamling 22.04.2024

INNLEDNING.

Ravnkollen borettslag er et andelslag hvor andelseierne i fellesskap eier blokkene og borettslagets øvrige eiendom. Andelseierne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand og at borettslagets omdømme er det beste. Borettslaget ledes av et styre valgt på generalforsamling. Forretningsførselen utøves av OBOS. Ravnkollen borettslags vedtekter gir etter pkt. 4-1(4) generalforsamlingen rett til å utforme husordensreglene.

§ 1 GENERELT.

Andelseierne plikter å følge husordensreglene, utvise god folkeskikk og er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglene skal sikre orden, ro og hygge i hjemmene.

§ 2 ALMINNELIGE ORDENSREGLER.

- 1)
Ballspill er kun tillatt på borettslagets ballplasser i tiden 09.00 til 21.00.
- 2)
Bruk av sykkel, skateboard og lignende må skje på en slik måte at det ikke er til hinder eller sjenanse for andre.
- 3)
Utsiden av balkonger og vinduer skal ikke brukes til lufting og risting av tøy eller sengeklær.
- 4)
Flaggstenger, antenner, markiser, parabolantennene, skilt eller lignende skal ikke settes opp på fellesområder.
- 5)
Det må ikke henses ski, kjelker, sykler, leketøy, barnevogner, søppel, m.m. i fellesområder ute og inne. Vaktmester har styrets fullmakt til å kaste hensatte gjenstander uten nærmere varsel.
- 6)
Oppgangsdør, kjellerdør og dør til utebod skal alltid være låst.
- 7)
Blomsterkasser må ikke monteres på utsiden av balkonger.
- 8)
Maling og beising av veranda og balkongvegger er en del av andelseiers vedlikeholdsansvar og skal bekostes av andelseier. Det samme gjelder for innsiden av gjerder rundt forhager. Følgende fargekoder skal benyttes ved maling/beising:
 - Vindusvegg veranda: Granitgrau 7026, RAL 840HR. Oljedekkbeis.
 - Panel sidevegg veranda: NCS Hvit. Oljedekkbeis.
 - Panel luftebalkong: NCS 810 Heigul.
 - Sidevegg, mur veranda: NCS 0510-Y20R. Murmaling silikonemulosjon.
 - Tak veranda, luftebalkong, front luftebalkong: NCS Hvit. Murmaling silikonemulosjon.
 - Gjerde: Granitgrau 7026, RAL 840HR. Oljedekkbeis.
- 9)
Innglassing skal ikke demonteres. Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av innglassingen. Silikonspray påføres spor til glass minimum 1 x per år. Ødelagte fester og håndtak meldes til styret.

- 10)
Markiser skal ikke skiftes ut eller demonteres. Markiseduk skal ikke skiftes uten godkjenning av styret. Fjernkontroll til markise følger leiligheten.
- 11)
Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av duegardin på luftebalkong. Duegardin skal ikke skiftes ut eller demonteres uten godkjenning av styret. Ødelagte duegardiner meldes styret.
- 12)
Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av vinduer i boligen. Omkostninger for reparasjon av vinduer grunnet dårlig vedlikehold skal bæres av andelseier.
- 13)
Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av hellerad utenfor innglassing og skal påse at det ikke bygger seg opp store mengder av snø som hviler mot innglassingen.
- 14)
Det er ikke tillatt å montere elektriske varmeovner på verandaer.
- 15)
Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av inngjerdet grøntområde utenfor leiligheten. Høyde på beplantning i hager mot tun skal ikke være over takhøyden på baldakinen. Høyden på beplantning i hager mot terreng skal ikke være over 1,70 meter.
- 16)
Det skal ikke plantes veggklatrende planter i forhager og langs fasade på blokkene.
- 17)
Å legge ut mat til foring av dyr må ikke finne sted.
- 18)
Andelseier plikter å påse at røykvarslere og brannslukningsapparat til enhver tid er i orden.
- 19)
Biler og andre kjøretøy skal ikke parkeres inne på borettslagets område.
- 20)
Andelseiere som påfører borettslaget ekstrapgifter ved hensetning av avfall og manglende rydding av forhager skal pålegges gebyr.
- 21)
Andelseierne skal følge offentlige regelverk om oppbevaring av kjemikalier og gass.
- 22)
Grilling på veranda er kun tillatt ved bruk av gassgrill eller elektrisk grill.
- 23)
Det er ikke tillatt å benytte frityrkoker på veranda.

§ 3 REGLER OM RO I LEILIGHETEN

1)

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 07.00.

2)

Det er ikke tillatt med støyende og sjenerende aktivitet i leiligheten etter kl. 20.00 på hverdager og før kl. 09.00 og etter kl. 17.00 på lørdager. På søndager og hellig- og høytidsdager er det ikke tillatt med sjenerende aktivitet i leilighetene.

§ 4 DYREHOLD

Det vises til vedlegg 1 til Husordensreglene.

§ 5 HUSHOLDNINGSAVFALL

Avfall skal pakkes i korrekt pose, jfr. Oslo kommunes fargekodemerking og kastes i i avfallspunkt. Det er strengt forbudt å kaste brennbart materiale, maling og olje. Papir skal kastes i merkede innkast.

§ 6 RENHOLD AV FELLESOMRÅDER

Renhold av trapperom og heiser gjøres av Romsås vaktmestersentral. Heis og inngangsparti blir rengjort hver uke, øvrig trapperom blir rengjort annenhver uke. Matter i inngangspartiet blir skiftet annenhver uke i vinterhalvåret og 1 gang i måneden i sommerhalvåret. Andelseierne har ansvar for å vaske i tillegg ved behov. Styret kan ved kunngjøring bestemme andre vaskeordninger

§ 7 BAD, WC, VANNRØR OG LUFTING.

Andelseier må påse at vannet i rørene ikke fryser. Alle lufteluker skal holdes åpne og rene for å unngå kondens og råte i leiligheten. Omkostninger for reparasjon av leilighet grunnet dårlig vedlikehold og/eller manglende lufting av leiligheten skal bæres av andelseier.

Det skal ikke kastes uvedkommende ting i WC.

Det skal ikke dusjes rett på gulvet på bad som ennå ikke er rehabilitert under våtromsrehabilitering i perioden november 2022 – mai 2026.

Ved dusjing i badekar skal det påses at vannet renner ned i badekaret.

§ 8 PARKERING OG TRAFIKKFORHOLD.

1)

Kjøring med motorkjøretøy på borettslagets område innenfor bommene skal begrenses.

2)

All kjøring innenfor bommene skal skje i gangfart.

3)

Parkering av kjøretøy som eies eller disponeres av beboerne skal ikke skje på gjesteplassene.

4)

Det skal påses at porter til parkeringshus lukkes etter inn/utkjøring.

5)

Borettslaget har en reparasjonsgarasje til utleie. Beboere henstilles om å bruke denne ved større reparasjoner av kjøretøy.

6)

Lading av elektrisk kjøretøy i p-hus administreres av eksternt tilbyder.

Det vises ellers til husordensreglenes vedlegg 2; Ordensregler for parkeringshus, og vedlegg 3; Ordensregler for reparasjonsgarasjen.

§ 9 MELDINGER – HENVENDELSER - ADMINISTRASJON

1)

Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv, SMS, VIBBO-oppslag/melding eller oppslag gjelder på samme vis som husordensreglene.

2)

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

3)

Henvendelser til styret bør skje skriftlig eller til styret i treffetiden. Klager skal alltid leveres skriftlig.

4)

Styret har treffetid i Ravnkollbakken 60 i samsvar med kunngjøring.

5)

Styret fastsetter størrelsen på gebyr ved brudd på § 2,20.

6)

Nøkler og tags selges kun til andelseiere eller de som er utstedt med fullmakt fra andelseiere til kjøp av nøkler og tags. Andelseiere kan bli bedt om å framlegge legitimasjon.

§ 10 SKADEDYR

1)

Funn av skadedyr i bolig SKAL meldes styret.

2)

Borettslagets forsikring skal anvendes ved sanering av veggedyr, biller, kakerlakker m.m. Egenandel blir ikke belastet andelseier ved veggedyrsanering.

3)

Funn av skadedyr i kjeller, kjellerbod og utebod skal meldes styret.

4)

Borettslaget skal til enhver tid ha serviceavtale med skadedyrfirma.

5)

Skade forårsaket av jordrotter (vånd)i hageområde i u. etg. dekkes ikke av borettslagets forsikring.

Husordensreglenes vedlegg 1:

Til § 4 DYREHOLD

Dyrehold som gjelder dyr i eierforhold og pensjon er tillatt i borettslaget etter følgende regler:

1)

Hunder/katter skal alltid føres i bånd innenfor borettslagets område. Eier av hund/katt forplikter seg til omgående å fjerne ekskrementer. Det forutsettes at fører av hund må ha full kontroll over dyret.

2)

Det forutsettes at hundeeier er kjent med de til enhver tid gjeldende politivedtekter om båndtvang.

3)

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

4)

Dyreeier er ansvarlig og erstatningspliktig for skade som dyret måtte påføre eiendom i borettslaget.

5)

Dyreeier må erklære seg villig til å godta endringer i bestemmelser om dyrehold som generalforsamlingen vedtar.

6)

Alle katter skal ID-merkes enten ved tatovering i øret eller med elektronisk brikke.

Husordensreglenes vedlegg 2:

Til § 8 PARKERING OG TRAFIKKFORHOLD

1)

Garasjehusene skal kun brukes til parkering av kjøretøy og tilhengere.

2)

Det skal ikke plasseres dekk og annet løsøre på biloppstillingsplassene. Dette

blir kastet av vaktmesterne uten varsel til eier.

3)

Det skal ikke forekomme unødig opphold i parkeringshusene.

4)

Parkeringshusene skal ikke brukes til større reparasjoner av kjøretøy. Andelseierne

oppfordres til å benytte seg av borettslagets reparasjonsgarasje.

5)

Det skal påses at portene lukkes etter utkjøring og når man forlater parkeringshuset.

6)

Andelseier er ansvarlig for portåpner til parkeringshuset og skal overdra denne til ny

andelseier ved salg av leiligheten.

7)

Parkeringshusene har rømningsveier i de øverste etasjene til bruk ved

brann/ulykker. Brukere av parkeringshusene plikter å sette seg inn i bruken av disse.

8)

Det skal ikke parkeres MC og bil på samme p-plass dersom dette medfører at bilen eller

MC står utenfor oppmerket felt.

Husordensreglenes vedlegg 3:

Til § 8 PARKERING OG TRAFIKKFORHOLD

Ordensregler for reparasjonsgarasjen.

1)

Reparasjonsgarasjen kan leies av alle beboere i Ravnkollen borettslag. Leie avtales ved

henvendelse til styret.

2)

Leiepris fastsettes av borettslagets styre.

3)

Spillolje helles på oljefatet i reparasjonsgarasjen. Kasserte bildeler og annet avfall fra

reparasjonen skal fjerne av leietaker. Annet søppel skal kastes i søppeltønne i

reparasjonsgarasjen.

4)

Det skal ikke forekomme unødig bråk og støy fra reparasjonsgarasjen og i

umiddelbar nærhet. Reparasjoner skal foretas inne i garasjen.

5)

Reparasjonsgarasjen leies ikke ut på hellig- og høytidsdager.

Vedtekter

for Ravnkollen borettslag org nr 951133914.

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 15. mai 2006. Sist endret av ordinær generalforsamling 27.05.2013.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 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 pkt 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 Retsovergang til nærstående

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

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd 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.

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 4 og høyst 8 andre medlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av mai.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Protokoll til årsmøte 2025 for RAVNKOLLEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 951133914

Møtet ble avholdt 31. mars kl. 18:00, Bjøråsen skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 85

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 7

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Jardar Bakke er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Christoffer Tuft foreslått. Protokollvitner velges under generalforsamlingen.

✓ Vedtatt. Liv Britt Thorkildsen og Petter Bruun-Larsen velges som protokollvitner.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. 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 dekkes av egenkapital.
✔ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 900.000,-

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 900.000,-
✔ Vedtatt.

7. Andre honorarer

Andre honorar foreslås satt til 275.000,-

Av dette utgjør kr. 200.000,- honorar til Byggekomiteen.

Forslag til vedtak:
Andre honorar foreslås satt til 275.000,-
✔ Vedtatt.

8. Ny heis i rvbk 39

Fremmet av: Hege Iren Male

Heisen i 39 stopper i tide og utide,den er moden for utskifting. Det er gamle og handikappede mennesker i oppgangen som er helt avhengig av å benytte heis,samt det er en grunn til at beboere velger å bo i blokk med heis. Dette er en sak som styret absolutt bør gjøre noe med snarest. Jeg flyttet inn i 1998 og det er fremdeles samme heis

Styrets innstilling

Styret kan ikke finne historikk som understøtter at heisen i RKB39 må prioriteres før andre heiser som trengs utskiftning.

Forslaget avvises.

Forslag til vedtak:
✘ Ikke vedtatt.

9. Nytt vaskeanlegg for kjøretøy

Fremmet av: Cristoffer Kurt Edvinsson

Vaskeanlegg for kjøretøy som er åpent året rundt med mulighet for booking og betaling av brukt tid:

Alle som bor i Oslo og har bil vet at det er vanskelig å finne et selvvaskeanlegg som tillater bruk av egne produkter. Man blir ofte jaget vekk hvis man bruker egne produkter og må derfor bruke dyre produkter fra bensinstasjoner med veldig begrenset tidsbruk.

Vaskeanlegg med børster kan skade lakken, og høytrykk alene fjerner ikke all skitt. Det er behov for berøringsvask med egne vaskemidler med riktig PH-verdi for bilen. Bensinstasjoner bruker ofte PH-verdier som kan skade bilen din og påvirke garantien.

Det ville vært unikt å omvandle dagens vaskeanlegg til et året rundt-vaskeanlegg med egne produkter.

Styret kan ta betalt for brukt tid via ANPR-kamera ved innkjøring og/eller booking på nettside/applikasjon. Dette vil være populært blant bilbrukere, beboere med andre typer kjøretøy, og mulighet å generere god inntekt til sameiet året rundt. prisen for dette skal da være konkurransedyktig sammenlignet med andre vaskeanlegg, og da gjerne hakket billigere for å tiltrekke beboere.

Styret bør sende ut et spørreskjema for å se interesse-nivået hos beboerne. Man trenger tilgang til varmt og kaldt vann, høytrykks spyler, litt varme, tak og vegger for å unngå vind og støv, samt håndtering av kjemikalier i tråd med kommunale regler. Mulighet for å henge opp gulvmatter, en sterk støvsuger og tørkemuligheter som en løvblåser anbefales.

Styrets innstilling

Forslaget utredes av styret i neste periode og at dette legges frem ved neste årsmøte.

Forslag til vedtak:
Styret bør sende ut et spørreskjema for å se interesse-nivået hos beboerne. Men og ta beslutning på hvis dette er noe som er ønskelig å gå videre med.
✔ Vedtatt.

10. Kostnad for fjernstyring av garasjeport, samt bomanlegget:

Fremmet av: Cristoffer Kurt Edvinsson

Det koster i dag ca. kr 600,- for å motta en (1) ny fjernstyrer til garasjeportene. Det mener jeg er en veldig høy kostnad, og leverandør og/eller type fjernkontroll burde derfor sees over. Det er og slik at fjernkontrollen man får har fire (4) fysiske knapper som ikke gir noe mening.

Styrets innstilling

Viser til tilstandsrapport fra Selvaag Prosjekt med kommentar rundt garasjer og inngangssystem. Styret vil i neste periode utrede nødvendige oppgraderinger basert på tilstandsrapport.

Forslaget avvises.

Forslag til vedtak:
✘ Ikke vedtatt.

11. Ujordet kabling i veggene:

Fremmet av: Cristoffer Kurt Edvinsson



Det er tydeligvis slik at det er ujordet kabling inni veggene/takene inni leilighetene. Ref. informasjon fra elektriker som byttet en ødelagt sikring i sikringsskapet. Det er byttet til moderne sikringsskap med jordfeilbryter til alle leilighetene, men slik jeg har blitt informert om så er det fortsatt ujordet kabling til/fra sikringsskapene.

Styrets innstilling

Fra sikringsskap og inn i leilighet er andelseier sitt ansvar for vedlikehold.

Forslaget avvises.

Forslag til vedtak:
Ikke vedtatt.

12. Sentralt Brannvarslingsanlegg

Fremmet av: Lars Kolstad Huse

Da det er mye boligbranner om dagen er det viktig å se på tiltak for å fremme brannsikkerhet i blokkene og tenker det hadde vært lurt å utrede kostnader og muligheten for sentral brannvarsling blant annet med så mye røyking innendørs som forekommer i borettslaget.

Styrets innstilling

Forslaget avvises.

Forslag til vedtak:
Ikke vedtatt.

13. Ny TV leverandør

Fremmet av: André Granaas Fongaard Lorentzen

Har nå slitt med Telia siden jeg fikk ny boks etter leverte inn GET boksen. De har sendt meg ny runde med bokser da de mente at problemet var boksen. Men problemet er der enda. Håpløs meny. Hver gang jeg starter opp TV må man igjennom flere steg bare for å få sett på TV. Og om man skal inn og se når et annet program starter så avsluttes det programmet man ser på. Da må man inn og starte programmet på nytt og så klikke for å bekrefte om man vil se det forfra eller se direkte. Har selv med hjelp fra Telia ikke klart å få bort det at TV går i dvale. Sånn ca fire ganger på en dag/kveld får jeg beskjed om er du der fortsatt. Når man setter på Serieopptak så tar den opp samme program mange ganger. Så selv om man har sett en episode eller tre og slettet, så har du de der på nytt i lang tid. Og menyen. Hver gang man skal inn på en kanal så får du spørsmål: Se direkte, start på nytt, gå til kanal osv. Ikke nok med det, de skifter rekkefølge så når du har vært ute og sjekket programmet og går inn, trykker på øverst for å se direkte, sånn at du kan se programmet der du var. Nei da starter den plutselig forfra. Fjernkontrollen har lite taster som kanskje i seg selv er positivt, men det er ingen direkte kanal velger som hadde gjort at man kunne gått direkte til den kanalene man ønsket å se, uten å måtte trykke seg helt bort.Har snakket med Telia flere ganger og de sier de skjønner problemet , men gjør tydeligvis lite med det. Dette må jo vær et enda større problem for de som har dårlig syn, eller som er enda dårligere på teknologi enn meg, og det skal ikke mye til :-)

Styrets innstilling

Avtalen med Telia som er inngått i samarbeid med 3 andre borettslag løper til 2027 og styret ser det ikke hensiktsmessig å bryte avtalen på nåværende tidspunkt.

Forslaget avvises.

Forslag til vedtak:
Ikke vedtatt.

14. Digitalt booking-system for grendehuset

Fremmet av: Ingrid Blomstrøm Nordbø

Dagens løsning, der leie av grendehuset kun kan gjøres ved fysisk oppmøte i styrerommet, er tungvint og tidkrevende for både beboere og styret.

Vibbo tilbyr en digital kalender og bookingløsning som borettslaget kan ta i bruk for å forenkle prosessen. Dette vil gi bedre tilgjengelighet og mindre administrasjon.

En digital løsning kan fortsatt kombineres med ordninger som loddtrekning ved konfirmasjoner o.l.

Styrets innstilling

Forslaget støttes

Forslag til vedtak:
Ravnkollen borettslag tar i bruk Vibbos digitale booking-system eller en tilsvarende løsning.
Vedtatt.

15. Deregulere bad?

Fremmet av: Mats Olsson

Hei

Kunne styret etter oppussing av bad vurdere å overføre deler av eierskapet til bad til husstanden?

Styrets innstilling

Forslaget avvises

Forslag til vedtak:
Ikke vedtatt.

16. Mulighet for bytte av vinduer

Fremmet av: Mats Olsson

Kan enkelte boliger bytte vinduer om de overholder fasaderegler?

Bakgrunn: Strømregning/kulde i leilighet.

Styrets innstilling

Forslaget avvises.

Forslag til vedtak:
Ikke vedtatt.



17. Batteri til solcelle anlegg

Fremmet av: Mats Olsson

Batterianlegg øker lønnsomheten til solcelle anlegg.

Styrets innstilling

Dette ble diskutert ved bestilling av solcelleanlegg og var ikke kostnadmessig forsvarlig.

Forslaget avvises.

Forslag til vedtak:
Ikke vedtatt.

18. Fellesutgifter

Fremmet av: Anne-Marthe Brautaset

Jeg ønsker å fremme et forslag om at borettslaget utarbeider en spesifisert oversikt over hva fellesutgiftene går til.

Det er spesielt ønskelig å få en tydelig oversikt over hvor stor andel av de månedlige fellesutgiftene som går til nedbetaling av borettslagets lån. Bakgrunnen for forslaget er at det ikke ser ut til at det betales ned betydelige andeler på lånet, og det er derfor ønskelig med en bedre forståelse av hvordan midlene fordeles.

Videre bes det om en vurdering av om det finnes planer eller muligheter for å redusere felleskostnadene fremover, samt hvilke tiltak som eventuelt vurderes for å oppnå dette.

Styrets innstilling

Styret ser på mulighetene for å publisere månedlig resultatregnskap for en overordnet oversikt.

Viser til forslag om IN-ordning fra årsmøte 2023 hvor dette er noe som styret skal jobbe med etter fullført vårsomrehabilitering.

Intensjonen i forslaget støttes.

Forslag til vedtak:
Ikke vedtatt. Styrets innstilling ble vedtatt.

19. Våtromsmodernisering-klage

Fremmet av: Ale Mandzuka

Jeg hadde veldig ubehagelig møte med sans bygg på førbefaring og ønsker å snakke om det, og foreslår at de tar bedre hensin med deres planløsning på bad i de største leilighet, og foreslår også at årsmøtet velger tre frivillige andelseiere som kan være behjelpelig når det oppstår problemer og missforståelser mellom sans bygg og andelseiere.

Styrets innstilling

Forslaget avvises

Forslag til vedtak:
Ikke vedtatt.

20. Vannmåler

Fremmet av: Mats Olsson

Vannmåler og betale kun for sin andel av vann?

Styrets innstilling

Forslaget avvises.

Forslag til vedtak:
Ikke vedtatt.

21. Varmtvann

Fremmet av: André Granaas Fongaard Lorentzen

Varmtvann i husleie

Styrets innstilling

Forslaget avvises.

Forslag til vedtak:
Ikke vedtatt. 26 stemmer for, 46 stemmer mot.

22. Problemer med regning for oppvarming av varmtvann - bytte av leverandør:

Fremmet av: Cristoffer Kurt Edvinsson

På bakgrunn av at vi som beboere har måtte vente i veldig mange måneder, også etter å ha purret mange ganger på styret, på å motta regning for oppvarming av varmtvann, så mener jeg det er på sin plass å bytte ut selskapet som bærer skylden i forsinkelsen ifm. å sende ut faktura for oppvarming av varmtvann. Dette er en helt uakseptabel situasjon for alle beboerne.

Styrets innstilling

Styret ser det ikke hensiktsmessig å bytte leverandør grunnet tidligere årsmøtevedtak som løper til slutføring av våtromsrehabilitering.

Forslaget avvises.

Forslag til vedtak:
Ikke vedtatt. Forslagsstiller trakk forslaget.

23. Varmtvann

Fremmet av: Sissel Smeby



2021 ble forslaget om felles tappevann vedtatt

2022 ble det fremmet forslag om å sette opp vannmåler slik at hver og en betaler for sitt forbruk. Forslaget falt.

I 2023 ble forslaget fremmet på nytt og det ble da vedtatt.

Nå skal vi ha årsmøte i 2025, da jeg flere ganger har etterspurt hvordan jeg skal kunne sjekke hvor mye varmtvann og kostnaden for dette er har jeg fått tilbakemelding om at de jobber med saken. Lurer derfor på hvordan skal vi som fikk innsatt vannmåler blant de først kunne betale regningen som vil være for ca 1 ½ år eller mer. Personlig synes jeg det har blitt gjort en altfor dårlig jobb. Innsetting av vannmålere uten å ha avklart hvilket firma som skal lese dette av? Er det dette som har skjedd?

Styrets innstilling

Forslaget avvises.

Det er problematisk å tilordne a-konto betaling for delen av borettslaget som ikke er slutført våtromsrehabilitering.

Forslag til vedtak:

Ikke vedtatt. Forslagsstiller trakk forslaget.

24. Invasive arter

Fremmet av: Pher Lima-Strandh

Vi har kjempet med å fjerne invasive arter, ikke minst Fagerfredløs fra borettslaget. I tillegg ser vi andre arter som bør fjernes. Der er fortsatt en stor innsats å gjøre. Invasive arter lager en skadelig monokultur i vårt utemiljø. Noen beboere tar initiativ selv til å fjerne og noen prater med grøntutvalget. For å sikre et inviterende utemiljø på lang sikt foreslår vi et tillegg til husordensreglene;

Styrets innstilling

Styret kommer med eget forslag til vedtak.

Ingen andelseiere har egen hage.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Andelseier med hage er ansvarlig for å ikke plante, samt fjerne og forhindre spredning av invasive arter i egen hage. Alle beboere er ansvarlige for å forhindre spredning av invasive arter i borettslaget.

Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Andelseier med hage er ansvarlig for å ikke plante, samt fjerne og forhindre spredning av invasive arter. Alle beboere er ansvarlige for å forhindre spredning av invasive arter i borettslaget.

Forslaget ble vedtatt

25. Varmepumpe

Fremmet av: Thor-Inge Jacobsen

Jeg ønsker at vi skal få mulighet til å installere varmepumpe i våre leiligheter.

Det er mye prat om å spare strøm, og varmepumpe er en god mulighet til å få til dette.

Ute delen kan installeres nede på uteveggen så den ikke synes over kanten på verandaen.

Styrets innstilling

Forslaget avvises.

Forslag til vedtak:

Ikke vedtatt.

26. Søppelbil

Økonomisk besparelse:Borettslaget bruker i dag om lag 350 000 kroner årlig på månedlige besøk av søppelbil.

Ved å redusere frekvensen, oppnår vi en betydelig kostnadsreduksjon for borettslaget, som direkte vil føre til lavere felleskostnader for beboerne.

Tilgjengelige alternativer:

Oslo kommune tilbyr gode muligheter for avfallshåndtering på Haraldrud gjenvinningsstasjon og Romsås gjenvinningsstasjon.

Dette gir beboerne fleksibilitet til å levere avfall når det passer dem.

Balansert tilbud:

Selv med redusert frekvens, vil tilbudet om søppelbil fortsatt være fire ganger i året. Beboere som har behov for denne tjenesten, vil fortsatt kunne benytte seg av den.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Årsmøtet i Ravnkollen vedtar å redusere antall besøk av søppelbil til kvartalsvis. Felleskostnadene reduseres tilsvarende den økonomiske innsparingen som oppnås ved denne endringen.

Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Benkeforslag: Det opprettes ett utvalg for å bistå borettslaget med håndtering av søppelbil.

Forslaget ble vedtatt

27. Bom

Kostnadsbesparelse:

Drift og vedlikehold av bommene utgjorde ca. 120 000 kroner i 2024. Dette inkluderer innkjøp av ny bom, men ikke oppdateringen av bomsystemet som ble gjort.

Reduksjon i unødvendige innkjøringer vil bidra til lavere service- og reparasjonskostnader.

Egenandel for ekstra passeringer vil generere inntekter som kan dekke deler av kostnadene.



Begrensning av unødvendige passeringer:

Mange beboere opplever at det er mye unødvendig og uvettig kjøring innenfor bommene. En begrensning til 10 passeringer sikrer at beboerne kan foreta nødvendige innkjøringer, samtidig som det reduserer unødvendig trafikk.

Rettferdig fordeling av kostnader:

De som har behov for flere innkjøringer, bidrar til en større del av kostnadene. Dette gir en mer rettferdig fordeling av utgiftene til bomdrift.

Opprettholdelse av nødvendige passeringer:

10 passeringer per år vil dekke de fleste beboers behov for nødvendig kjøring innenfor bommene i borettslaget. Det kan med gyldig legeattest søkes om økning av antall innkjøringer.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet i Ravnkollen vedtar å redusere antall inkluderte innkjøringer gjennom bommen til 10 passeringer per boenhet per år. Etter at disse passeringene er brukt opp, vil ytterligere innkjøringer bli belastet med en egenandel for å dekke deler av kostnadene til drift og vedlikehold av bommer og bomsystemet.

✓ Vedtatt. Overveldende flertall med 14 stemmer mot.

28. Valg av tillitsvalgte

Kommentar til innstillingen fra valgkomiteen

Valgkomiteen har jobbet for å få til en sammensetning som vi tror er til det beste for borettslaget med nye styremedlemmer med nyttig kompetanse. For å sikre en smidig overgang er Thomas Holmesland forespurt av valgkomiteen om å sitte et år til for å bidra med kontinuitet og opplæring av nytt styre. Skulle det bli behov for å opprette andre utvalg enn foreslått, foreslår valgkomiteen at styret får fullmakt til å opprette utvalg ved behov. Valgkomiteen oppfordrer alle utvalgsmedlemmer til selv å ta initiativ til aktiviteter i utvalgene, ansvaret for å drive utvalgene ligger ikke alene på styremedlemmene.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Jon Tommy Kojen

Følgende stilte til valg:
Jon Tommy Kojen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Lisa Gregersen
Thomas Holmesland

Følgende stilte til valg:
Lisa Gregersen
Thomas Holmesland

Styremedlem for 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:
Cristoffer Edvinsson
Paula dos Santos Søbstad

Følgende stilte til valg:
Cristoffer Edvinsson
Paula dos Santos Søbstad

29. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Jon Tommy Kojen
Paula dos Santos Søbstad

Følgende stilte til valg:
Jon Tommy Kojen
Paula dos Santos Søbstad

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Merethe Borchgrevink
Cristoffer Edvinsson

Følgende stilte til valg:
Merethe Borchgrevink
Cristoffer Edvinsson

30. Valg av valgkomité

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Fatima Mohammed Arrale
Vegard Hovland
Pher Lima-Strandh
Heidi Trøen

Følgende stilte til valg:
Fatima Mohammed Arrale
Vegard Hovland
Pher Lima-Strandh
Heidi Trøen
Linda Aas

31. Valg av underutvalg



Grøntutvalg (1 år)

Følgende ble valgt:

Beathe Engelsen
Paula de Santos Søbstad
Ronny Søbstad
Christian Østgaard
Linda Aas

Følgende stilte til valg:

Beathe Engelsen
Paula de Santos Søbstad
Ronny Søbstad
Christian Østgaard
Linda Aas

Velferdsutvalg (1 år)

Følgende ble valgt:

Fatima Mohammed Arrale
Guoste Tamulynaite
Irina Tanase
Heidi Trøen

Følgende stilte til valg:

Fatima Mohammed Arrale
Guoste Tamulynaite
Irina Tanase
Heidi Trøen

Grønn utvikling (1 år)

Følgende ble valgt:

Anita Lesteberg
Frøy Olsen

Følgende stilte til valg:

Anita Lesteberg
Frøy Olsen

Kunstutvalget (1 år)

Følgende ble valgt:

Pher Lima-Strandh
Thor-Olav Zylla

Følgende stilte til valg:

Pher Lima-Strandh
Thor-Olav Zylla

Trafikkutvalg (1 år)

Følgende ble valgt:

Bjørn Borchgrevink

Følgende stilte til valg:

Bjørn Borchgrevink

Søppelutvalg (1 år)

Følgende ble valgt:

Bjørn Borchgrevink.
Petter Brun Larsen
Cathrine Jonasen
Ingebjørg Skjelvik

Følgende stilte til valg:

Bjørn Borchgrevink.
Petter Brun Larsen
Cathrine Jonasen
Ingebjørg Skjelvik





Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 372
RAVNKOLLEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i RAVNKOLLEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

31. mars 2025 kl. 18:00, Bjøråsen skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Andre honorarer
8. Ny heis i rvbk 39
9. Nytt vaskeanlegg for kjøretøy
10. Kostnad for fjernstyring av garasjeport, samt bomanlegget:
11. Ujordet kabling i veggene:
12. Sentralt Brannvarslingsanlegg
13. Ny TV leverandør
14. Digitalt booking-system for grendehuset
15. Deregulere bad?
16. Mulighet for bytte av vinduer
17. Batteri til solcelle anlegg
18. Fellesutgifter
19. Våtromsmodernisering-klage

- 20. Vannmåler
- 21. Varmtvann
- 22. Problemer med regning for oppvarming av varmtvann - bytte av leverandør:
- 23. Varmtvann
- 24. Invasive arter
- 25. Varmepumpe
- 26. Søppelbil
- 27. Bom
- 28. Valg av tillitsvalgte
- 29. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
- 30. Valg av valgkomité
- 31. Valg av underutvalg

Med vennlig hilsen,
Styret i RAVNKOLLEN BORETTSLAG

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Jardar Bakke er valgt.

Sak 2
Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Christoffer Tuft foreslått. Protokollvitner velges under generalforsamlingen.

Sak 4

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 5

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 dekkes av egenkapital.

- Vedlegg**
1. 0372 Ravnkollen Borettslag.pdf
2. 372 Årsregnskap 2024.pdf
3. RVS Årsregnskap 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 900.000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 900.000,-

Sak 7

Andre honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Andre honorar foreslås satt til 275.000,-

Av dette utgjør kr. 200.000,- honorar til Byggekomiteen.

Forslag til vedtak
Andre honorar foreslås satt til 275.000,-

Sak 8

Ny heis i rvbk 39

Forslag fremmet av:
Hege Iren Male

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Heisen i 39 stopper i tide og utide,den er moden for utskifting. Det er gamle og handikappede mennesker i oppgangen som er helt avhengig av å benytte heis,samt det er en grunn til at beboere velger å bo i blokk med heis. Dette er en sak som styret absolutt bør gjøre noe med snarest. Jeg flyttet inn i 1998 og det er fremdeles samme heis

Styrets innstilling
Styret kan ikke finne historikk som understøtter at heisen i RKB39 må prioriteres før andre heiser som trengs utskiftning.

Forslaget avvises.

Forslag til vedtak
Ny heis i rvbk 39 bør prioriteres snarlig fordi den stopper i tide og utide og det er mange eldre og handikappede beboere som er avhengige av en fungerende og trygg heis

Sak 9

Nytt vaskeanlegg for kjøretøy

Forslag fremmet av:

Cristoffer Kurt Edvinsson

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vaskeanlegg for kjøretøy som er åpent året rundt med mulighet for booking og betaling av brukt tid:

Alle som bor i Oslo og har bil vet at det er vanskelig å finne et selvvaskeanlegg som tillater bruk av egne produkter. Man blir ofte jaget vekk hvis man bruker egne produkter og må derfor bruke dyre produkter fra bensinstasjoner med veldig begrenset tidsbruk.

Vaskeanlegg med børster kan skade lakken, og høytrykk alene fjerner ikke all skitt. Det er behov for berøringsvask med egne vaskemidler med riktig PH-verdi for bilen. Bensinstasjoner bruker ofte PH-verdier som kan skade bilen din og påvirke garantien.

Det ville vært unikt å omvandle dagens vaskeanlegg til et året rundt-vaskeanlegg med egne produkter.

Styret kan ta betalt for brukt tid via ANPR-kamera ved innkjøring og/eller booking på nettside/applikasjon. Dette vil være populært blant bilbrukere, beboere med andre typer kjøretøy, og mulighet å generere god inntekt til sameiet året rundt. prisen for dette skal da være konkurransedyktig sammenlignet med andre vaskeanlegg, og da gjerne hakket billigere for å tiltrekke beboere.

Styret bør sende ut et spørreskjema for å se interesse-nivået hos beboerne. Man trenger tilgang til varmt og kaldt vann, høytrykks spyler, litt varme, tak og vegger for å unngå vind og støv, samt håndtering av kjemikalier i tråd med kommunale regler. Mulighet for å henge opp gulvmatter, en sterk støvsuger og tørkemuligheter som en løvblåser anbefales.

Styrets innstilling

Forslaget utredes av styret i neste periode og at dette legges frem ved neste årsmøte.

Forslag til vedtak

Styret bør sende ut et spørreskjema for å se interesse-nivået hos beboerne. Men og ta beslutning på hvis dette er noe som er ønskelig å gå videre med.

Sak 10

Kostnad for fjernstyring av garasjeport, samt bomanlegget:

Forslag fremmet av:

Cristoffer Kurt Edvinsson

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det koster i dag ca. kr 600,- for å motta en (1) ny fjernstyrer til garasjeportene. Det mener jeg er en veldig høy kostnad, og leverandør og/eller type fjernkontroll burde derfor sees over. Det er og slik at fjernkontrollen man får har fire (4) fysiske knapper som ikke gir noe mening.

Styrets innstilling

Viser til tilstandsrapport fra Selvaag Prosjekt med kommentar rundt garasjer og inngangssystem. Styret vil i neste periode utrede nødvendige oppgraderinger basert på tilstandsrapport.

Forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Forslagsvis, for beboernes enkelthet, så kan man se på mulighet for å bruke en fjernkontroll som fungerer ikke bare til garasjen og inngangsdørene, men og til bomanlegget. Fint, enkelt og brukervennlig med en fjernkontroll som kan brukes på tvers av systemene. Og, se på spørsmålet om kostnad pr. ny fjernkontroll.

Sak 11

Ujordet kabling i veggene:

Forslag fremmet av:

Cristoffer Kurt Edvinsson

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er tydeligvis slik at det er ujordet kabling inni veggene/takene inni leilighetene. Ref. informasjon fra elektriker som byttet en ødelagt sikring i sikringsskapet. Det er byttet til moderne sikringsskap med jordfeilbryter til alle leilighetene, men slik jeg har blitt informert om så er det fortsatt ujordet kabling til/fra sikringsskapene.

Styrets innstilling

Fra sikringsskap og inn i leilighet er andelseier sitt ansvar for vedlikehold.

Forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Dette kan medføre fare for brann og styret burde derfor se på mulighet for å utbedre dette enten på boligsameiet sin regning, hvis ansvaret ligger der, eller på beboernes regning men da med styrets hjelp om å få til en god pris for jobben.

Sak 12

Sentralt Brannvarslingsanlegg

Forslag fremmet av:

Lars Kolstad Huse

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Da det er mye boligbranner om dagen er det viktig å se på tiltak for å fremme brannssikkerhet i blokkene og tenker det hadde vært lurt å utrede kostnader og muligheten for sentral brannvarsling blant annet med så mye røyking innendørs som forekommer i borettslaget.

Styrets innstilling

Forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Foreslår utredning av sentral brannvarsling i hver oppgang og andre brannsikringstiltak.

Sak 13

Ny TV leverandør

Forslag fremmet av:

André Granaas Fongaard Lorentzen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Har nå slitt med Telia siden jeg fikk ny boks etter leverte inn GET boksen. De har sendt meg ny runde med bokser da de mente at problemet var boksen. Men problemet er der enda. Håpløs meny. Hver gang jeg starter opp TV må man igjennom flere steg bare for å få sett på TV. Og om man skal inn og se når et annet program starter så avsluttes det programmet man ser på. Da må man inn og starte programmet på nytt og så klikke for å bekrefte om man vil se det forfra eller se direkte. Har selv med hjelp fra Telia ikke klart å få bort det at TV går i dvale. Sånn ca fire ganger på en dag/kveld får jeg beskjed om er du der fortsatt. Når man setter på Serieopptak så tar den opp samme program mange ganger. Så selv om man har sett en episode eller tre og slettet, så har du de der på nytt i lang tid. Og menyen. Hver gang man skal inn på en kanal så får du spørsmål: Se direkte, start på nytt, gå til kanal osv. Ikke nok med det, de skifter rekkefølge så når du har vært ute og sjekket programmet og går inn, trykker på øverst for å se direkte, sånn at du kan se programmet der du var. Nei da starter den plutselig forfra. Fjernkontrollen har lite taster som kanskje i seg selv er positivt, men det er ingen direkte kanal velger som hadde gjort at man kunne gått direkte til den kanalene man ønsket å se, uten å måtte trykke seg helt bort.Har snakket med Telia flere ganger og de sier de skjønner problemet , men gjør tydeligvis lite med det. Dette må jo vær et enda større problem for de som har dårlig syn, eller som er enda dårligere på teknologi enn meg, og det skal ikke mye til :-)

Styrets innstilling

Avtalen med Telia som er inngått i samarbeid med 3 andre borettslag løper til 2027 og styret ser det ikke hensiktsmessig å bryte avtalen på nåværende tidspunkt.

Forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Mitt forslag er å bytte leverandør til f. eks Telenor eller RiksTV. (Har hørt mye positivt om disse)

Sak 14

Digitalt booking-system for grendehuset

Forslag fremmet av:

Ingrid Blomstrøm Nordbø

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dagens løsning, der leie av grendehuset kun kan gjøres ved fysisk oppmøte i styrerommet, er tungvint og tidkrevende for både beboere og styret.

Vibbo tilbyr en digital kalender og bookingløsning som borettslaget kan ta i bruk for å forenkle prosessen. Dette vil gi bedre tilgjengelighet og mindre administrasjon.

En digital løsning kan fortsatt kombineres med ordninger som loddtrekning ved konfirmasjoner o.l.

Styrets innstilling

Forslaget støttes

Forslag til vedtak

Ravnkollen borettslag tar i bruk Vibbos digitale booking-system eller en tilsvarende løsning.

Sak 15

Deregulere bad?

Forslag fremmet av:

Mats Olsson

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei

Kunne styret etter oppussing av bad vurdere å overføre deler av eierskapet til bad til husstanden?

Styrets innstilling

Forslaget avvises

Forslag til vedtak

Kunne styret etter oppussing av bad vurdere å overføre deler av eierskapet/ta bad ut av andel?

Der rør inn/ut/luft/inn ut i vegg er låst/bestemt av fellesarealet/andelen. Mens romløsning/badløsning blir mere fritt for fremtiden for eier.

- Det bør avklares hva som skal gjøres om blokk må bytte rør og noen har nytt bad.
- Kan bad trygt utvides uten å overbelaste gulv?
- Dette gir huseier større frihet på romløsning
- Dette gir styret i fremtiden mindre arbeid med detaljer på bad.

Sak 16

Mulighet for bytte av vinduer

Forslag fremmet av:
Mats Olsson

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Kan enkelte boliger bytte vinduer om de overholder fasaderegler?

Bakgrunn: Strømregning/kulde i leilighet.

Styrets innstilling
Forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Kan det gjøres mulig for enkeltboliger å bytte vinduer om de overholder fasaderegler?

- En standard løsning på vinduer må etableres
- Må fortsatt søke om innvilgelse.
- Dersom standardløsning må oppdateres pga. forskrifter.

Sak 17

Batteri til solcelle anlegg

Forslag fremmet av:
Mats Olsson

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Batterianlegg øker lønnsomheten til solcelle anlegg.

Styrets innstilling
Dette ble diskutert ved bestilling av solcelleanlegg og var ikke kostnadmessig forsvarlig.

Forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Ravnkollen basert på tallene presentert har et ganske stort solcelle anlegg. Kan styret derfor vurdere/undersøke batterianlegg for å korte ned nedbetalingen av solcelleanlegget?

Batterianlegg gir fordelene av å kunne lagre strøm, trade strøm, utgjevne lokale topper (peak shaving) og dermed redusere ekstra tariffer og mye mer.

- Når mange bruker varmtvann samtidig så kan ekstra tariffen reduseres
- Mulig å selge strøm mere effektivt ved overskudd (Når sol dekker lokalt forbruk kan batterianlegg selge overskudd til nettet)

- Batterianlegg kan selge direkte til elbil eiere som lader.
- Inntekter fra batterianlegg kan tilbakebetale til eiere.

Sak 18

Fellesutgifter

Forslag fremmet av:
Anne-Marthe Brautaset

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å fremme et forslag om at borettslaget utarbeider en spesifisert oversikt over hva fellesutgiftene går til.

Det er spesielt ønskelig å få en tydelig oversikt over hvor stor andel av de månedlige fellesutgiftene som går til nedbetaling av borettslagets lån. Bakgrunnen for forslaget er at det ikke ser ut til at det betales ned betydelige andeler på lånet, og det er derfor ønskelig med en bedre forståelse av hvordan midlene fordeles.

Videre bes det om en vurdering av om det finnes planer eller muligheter for å redusere felleskostnadene fremover, samt hvilke tiltak som eventuelt vurderes for å oppnå dette.

Styrets innstilling

Styret ser på mulighetene for å publisere månedlig resultatregnskap for en overordnet oversikt.

Viser til forslag om IN-ordning fra årsmøte 2023 hvor dette er noe som styret skal jobbe med etter fullført våtrsomrehabilitering.

Intensjonen i forslaget støttes.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret utarbeide en spesifisert oversikt over fordelingen av fellesutgiftene, med særlig vekt på hvor stor andel som går til nedbetaling av borettslagets lån.

Styret bes også om å vurdere muligheter for å redusere felleskostnadene fremover og presentere eventuelle tiltak eller planer knyttet til dette.

Sak 19

Våtromsmodernisering-klage

Forslag fremmet av:

Ale Mandzuka

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg hadde veldig ubehagelig møte med sans bygg på førbefaring og ønsker å snakke om det, og foreslår at de tar bedre hensin med deres planløsning på bad i de største leilihet, og foreslår også at årsmøtet velger tre frivillige andelseiere som kan vare behjelpelig når det oppstår problemer og missforståelser mellom sans bygg og andelseiere.

Styrets innstilling

Forslaget avvises

Forslag til vedtak

- 1. Bedre planløsning på bad
- 2. Velge tre andelseiere.

Sak 20

Vannmåler

Forslag fremmet av:

Mats Olsson

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vannmåler og betale kun for sin andel av vann?

Styrets innstilling

Forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Kan enkelte husstander installere vannmåler og betale kun for sin andel av vann?

- Varmtvann kostnader fordeles etter forbruk.
- Gir insentiv til mindre forbruk
- De uten måler får en fordelt regning etter samlet forbruk når de med måler er trukket ut.
- Vedlikeholdskostnader mm. relatert til fellesanlegg må fortsatt være en fast kostnad utover forbruket.

Sak 21

Varmtvann

Forslag fremmet av:

André Granaas Fongaard Lorentzen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Varmtvann i husleie

Styrets innstilling

Forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Det viser seg vanskelig å finne en riktig utregning på strøm man har brukt på oppvarming av vann via måler. Dette legger jeg i at jeg nå har hatt denne måleren i to år til påske og enda ikke fått noen regning/utregning.

Så forslaget er da at vi går tilbake til det som var det opprinnelige vedtaket:

Da rehabiliteringen ble vedtatt, så lå det i det utregnede tilbudet med den økningen som ble satt, var vel 8% før vi fikk den ordinære økningen på 5% at det ville dekke godt innenfor den oppvarmingen til felles oppvarming av vann. Så vi betaler og har allerede betalt alle sammen for denne oppvarmingen. Det er jo også et problem at de som bor høyt oppe, har snakket med noen, bruker en del lengre tid på å få varmtvann i krana, så da betaler man jo faktisk for kaldt vann hver gang man skal ha litt vamt vann.

Har også funnet ut, snakket med noen som bor i Tiurleiken borettslag og snakket med leder av Svarttjern, og de har da valgt å gå for å ha det i husleien. Av den grunn som jeg nevnte over, men også fordi de fant ut at de som skal ta seg av denne utregningen skal ha noen hundrelapper for utførelsen av denne utregning av hver beboer. Så de fant ut at det ville være rimeligere for alle parter også borettslaget og ha det i fellesutgiftene.

Så: Foreslår at vi går for det opprinnelige vedtaket å ta oppvarming av vann som en del av husleien og det betaler vi allerede for etter det vedtaket å dømme.

Sak 22

Problemer med regning for oppvarming av varmtvann - bytte av leverandør:

Forslag fremmet av:

Cristoffer Kurt Edvinsson

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På bakgrunn av at vi som beboere har måtte vente i veldig mange måneder, også etter å ha purret mange ganger på styret, på å motta regning for oppvarming av varmtvann, så mener jeg det er på sin plass å bytte ut selskapet som bærer skylden i forsinkelsen ifm. å sende ut faktura for oppvarming av varmtvann. Dette er en helt uakseptabel situasjon for alle beboerne.

Styrets innstilling

Styret ser det ikke hensiktsmessig å bytte leverandør grunnet tidligere årsmøtevedtak som løper til slutføring av våtromsrehabilitering.

Forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Hvis det er et varmtvann-selskap, OBOS eller annet selskap, så burde styret se på dette i dybde, og bytte ut leverandøren som åpenbart ikke klarer å levere en god nok løsning til borettslaget.

Sak 23

Varmtvann

Forslag fremmet av:

Sissel Smeby

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

2021 ble forslaget om felles tappevann vedtatt

2022 ble det fremmet forslag om å sette opp vannmåler slik at hver og en betaler for sitt forbruk. Forslaget falt.

I 2023 ble forslaget fremmet på nytt og det ble da vedtatt.

Nå skal vi ha årsmøte i 2025, da jeg flere ganger har etterspurt hvordan jeg skal kunne sjekke hvor mye varmtvann og kostnaden for dette er har jeg fått tilbakemelding om at de jobber med saken. Lurer derfor på hvordan skal vi som fikk innsatt vannmåler blant de først kunne betale regningen som vil være for ca 1 ½ år eller mer. Personlig synes jeg det har blitt gjort en altfor dårlig jobb. Innsetting av vannmålere uten å ha avklart hvilket firma som skal lese dette av? Er det dette som har skjedd?

Styrets innstilling

Forslaget avvises.

Det er problematisk å tilordne a-konto betaling for delen av borettslaget som ikke er slutført våtromsrehabilitering.

Forslag til vedtak

Borettslaget krever ikke etterbetaling for 1 ½ - 2 år, men beboere starter å betale for varmtvannet når styret har funnet et firma til å gjøre avlesningen samtidig som vi kan lese av eget forbruk av strø og kroner. Beboere i Ravnkollen btl. betaler a konto 1 gang i mnd og styret avregner dette mot faktisk bruk en eller to ganger i året. Her kan man sette a konto beløp ut fra hva andre borettslag stipulerer. Eksempel på beløp til a konto kr 400 – 300 – 200 pr mnd.

Sak 24

Invasive arter

Forslag fremmet av:

Pher Lima-Strandh

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi har kjempet med å fjerne invasive arter, ikke minst Fagerfredløs fra borettslaget. I tillegg ser vi andre arter som bør fjernes. Der er fortsatt en stor innsats å gjøre. Invasive arter lager en skadelig monokultur i vårt utemiljø. Noen beboere tar initiativ selv til å fjerne og noen prater med grøntutvalget. For å sikre et inviterende utemiljø på lang sikt foreslår vi et tillegg til husordensreglene;

Styrets innstilling

Styret kommer med eget forslag til vedtak.

Ingen andelseiere har egen hage.

Forslag til vedtak 1

Andelseier med hage er ansvarlig for å ikke plante, samt fjerne og forhindre spredning av invasive arter i egen hage. Alle beboere er ansvarlige for å forhindre spredning av invasive arter i borettslaget.

Forslag til vedtak 2

Andelseier med hage er ansvarlig for å ikke plante, samt fjerne og forhindre spredning av invasive arter. Alle beboere er ansvarlige for å forhindre spredning av invasive arter i borettslaget.

Sak 25

Varmepumpe

Forslag fremmet av:

Thor-Inge Jacobsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker at vi skal få mulighet til å installere varmpumpe i våre leiligheter.

Det er mye prat om å spare strøm, og varmpumpe er en god mulighet til å få til dette.

Ute delen kan installeres nede på uteveggen så den ikke synes over kanten på verandaen.

Styrets innstilling

Forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Mulighet til å installere varmpumpe i våre leiligheter.

Sak 26

Søppelbil

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Økonomisk besparelse:Borettslaget bruker i dag om lag 350 000 kroner årlig på månedlige besøk av søppelbil.
Ved å redusere frekvensen, oppnår vi en betydelig kostnadsreduksjon for borettslaget, som direkte vil føre til

lavere felleskostnader for beboerne.

Tilgjengelige alternativer:

Oslo kommune tilbyr gode muligheter for avfallshåndtering på Haraldrud gjenvinningsstasjon og Romsås gjenvinningsstasjon.
Dette gir beboerne fleksibilitet til å levere avfall når det passer dem.

Balansert tilbud:

Selv med redusert frekvens, vil tilbudet om søppelbil fortsatt være fire ganger i året.
Beboere som har behov for denne tjenesten, vil fortsatt kunne benytte seg av den.

Forslag til vedtak

Årsmøtet i Ravnkollen vedtar å redusere antall besøk av søppelbil til kvartalsvis. Felleskostnadene reduseres tilsvarende den økonomiske innsparingen som oppnås ved denne endringen.

Sak 27

Bom

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kostnadsbesparelse:

Drift og vedlikehold av bommene utgjorde ca. 120 000 kroner i 2024. Dette inkluderer innkjøp av ny bom, men ikke oppdateringen av bomsystemet som ble gjort.
Reduksjon i unødvendige innkjøringer vil bidra til lavere service- og reparasjonskostnader.
Egenandel for ekstra passeringer vil generere inntekter som kan dekke deler av kostnadene.

Begrensning av unødvendige passeringer:

Mange beboere opplever at det er mye unødvendig og uvetting kjøring innenfor bommene.
En begrensning til 10 passeringer sikrer at beboerne kan foreta nødvendige innkjøringer, samtidig som det reduserer unødvendig trafikk.

Rettferdig fordeling av kostnader:

De som har behov for flere innkjøringer, bidrar til en større del av kostnadene.
Dette gir en mer rettferdig fordeling av utgiftene til bomdrift.

Opprettholdelse av nødvendige passeringer:

10 passeringer per år vil dekke de fleste beboers behov for nødvendig kjøring innenfor bommene i borettslaget.
Det kan med gyldig legeattest søkes om økning av antall innkjøringer.

Forslag til vedtak

Årsmøtet i Ravnkollen vedtar å redusere antall inkluderte innkjøringer gjennom bommen til 10 passeringer per boenhet per år. Etter at disse passeringene er brukt opp, vil ytterligere innkjøringer bli belastet med en egenandel for å dekke deler av kostnadene til drift og vedlikehold av bommer og bomsystemet.

Sak 28

Valg av tillitsvalgte

Kommentar til innstillingen fra valgkomiteen

Valgkomiteen har jobbet for å få til en sammensetning som vi tror er til det beste for borettslaget med nye styremedlemmer med nyttig kompetanse. For å sikre en smidig overgang er Thomas Holmesland forespurt av valgkomiteen om å sitter et år til for å bidra med kontinuitet og opplæring av nytt styre. Skulle det bli behov for å opprette andre utvalg enn foreslått, foreslår valgkomiteen at styret får fullmakt til å opprette utvalg ved behov. Valgkomiteen oppfordrer alle utvalgsmedlemmer til selv å ta initiativ til aktiviteter i utvalgene, ansvaret for å drive utvalgene ligger ikke alene på styremedlemmene.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jon Tommy Kojen

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Lisa Gregersen
- Thomas Holmesland

Valg av 2 styremedlem for 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem for 2 år:

- Cristoffer Edvinsson
- Paula dos Santos Søbstad

Vedlegg

1. 2025 Ravnkollen Borettslag_Innstilling til generalforsamlingen_Nytt styre og underutvalg.pdf

Sak 29

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Roller og kandidater

Valg av 2 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Jon Tommy Kojen
- Paula dos Santos Søbstad

Valg av 2 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Cristoffer Edvinsson
- Merethe Borchgrevink

Sak 30

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Heidi Trøen
- Linda Aas
- Pher Lima-Strandh

Sak 31

Valg av underutvalg

Roller og kandidater

Valg av 4 grøntutvalg Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som grøntutvalg:

- Beathe Engelsen
- Christian Østgaard
- Linda Aas
- Ronny Søbstad

Valg av 4 velferdsutvalg Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som velferdsutvalg:

- Fatima Mohammed Arrale
- Guoste Tamulynaite
- Heidi Trøen

- Irina Tanase

Valg av 2 grønn utvikling Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som grønn utvikling:

- Anita Lesteberg
- Frøy Olsen

Valg av 2 kunstutvalget Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som kunstutvalget:

- Pher Lima-Strandh
- Thor-Olav Zylla

Valg av 1 trafikkutvalg Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som trafikkutvalg:

- Bjørn Borchgrevink

Styrets årsrapport

Tillitsvalgte:

Siden forrige generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret:

Leder - Steinar Hansgaard

Nestleder - Thomas Holmesland

Styremedlem - Merethe Borchgrevink

Styremedlem - Samir El Boukri

Styremedlem - Iwona Kapczynska

Styremedlem - Jon Tommy Kojen

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Jon Tommy Kojen

Steinar Hansgaard

Vara

Merethe Borchgrevink

Samir El Boukri

Valgkomiteen

Nina Engen – Frem til utflyttelse

Pher Lima-Strandh

Heidi Trøen

Grøntutvalg:

Beathe Engelsen

Pher Lima-Strand

Kenneth J Manoram

Karin Rønning Stenmark

Paula V J dos Santos Søbstad

Ronny Søbstad

Christian Østgaard

Linda Aas

Velferdsutvalg:

Fatima Mohammed Arrale

Nina Dalsegg

Arab Husein

Line Sandum

Cesilie Tverjfell

Grønn Utvikling:

Anita Lesteberg

Frøy Olsen

Kunstutvalg:

Pher Lima-Strand

Thor-Olav Zylla

Generelle opplysninger om Ravnkollen Borettslag

Borettslaget består av 661 andelsleiligheter.

Ravnkollen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951133914,

og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 96 59 60 62 70 71

Første innflytting skjedde i 1970. Tomten ble kjøpt i 1986.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen

bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med

dette. Ravnkollen Borettslag har ingen fast ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Det er i perioden avholdt 22 styremøter, 3 seminar og i tillegg 10 byggemøter i pågående våtromsrehabilitering.

Det er videre avholdt oppgangsvise beboermøter om

våtromsrehabilitering og styret har også hatt en del møter med enkeltbeboere vedrørende rehaben.

Styrearbeidet i borettslaget dreier seg mye om henvendelser fra beboere og samarbeidspartnere, og å finne

løsninger på spørsmål og problemstillinger som måtte

komme opp. Styret har i perioden hatt møter med leverandører for varmtvannsmåling, solceller, taktekking,

bomssystem, elbillading, radonmåling, diverse grunnarbeid, elektriske installasjoner, callinganlegg og annet.

Styrets arbeid har i perioden vært veldig orientert mot våtromsrehabiliteringen med alt som det fører med seg.

Det har vært jobbet for å øke aktivitet i utvalgene, dette har gitt en god effekt. Styrerommet har vært åpent på

mandager i perioden.

Borettslaget er også representert i styret til Romsås vaktmestersentral (RVS) ved leder og nestleder. I perioden

har det vært avholdt 10 styremøter og 2 styreseminar for styret i RVS og Ravnkollen borettslag hadde

ledervervet i RVS fram til desember 2024.

Utvalgene sitt arbeid:

Grøntutvalg

Grøntutvalget hadde 7 medlemmer i 2024, samt representant fra styret, lwona.

5 av medlemmene har vært aktive og har fra april til og oktober jobbet seg gjennom alle tunene i borettslaget.

Hovedfokus har vært å rydde opp og klippe busker, samt fjerne Fagerfredløs (uønsket art).

Pga. manglende vedlikehold av grøntområdene så er det et stort etterslep, og vi ber om forståelse at

medlemmene av Grøntutvalget gjør dette på frivillig basis på fritiden. Det tar derfor noe tid før vi får gjort alt

som vi ønsker og som er sårt nødvendig, liste med større oppgaver er sendt til styret med ønske om at de ber

vaktmesterne om å utføre dette.

Vi er en sosial gjeng så det har også blitt noen hyggelige treff gjennom året med god mat og drikke.

Vi vil nå fremover kartlegge bruken av grøntområdene våre og se på hvordan vi kan gjøre de enda mer attraktive

for beboerne, slik at flere får gleden av hagene våre. Men vi trenger flere hender og muskelkraft i Grøntutvalget,

så om du ikke er redd for å bli skitten og har tid og lyst på en treningsøkt (det er tungt arbeid så man må ha

god rygg), og samtidig gjøre det hyggelig rundt deg - Ta kontakt med oss – Borettslaget trenger deg

Grønn Utvikling

Utvalget Grønn Utvikling har i 2024 hatt som mål å fremme bærekraftige løsninger og miljøvennlige tiltak i

borettslaget.

Utvalget har bestått av 2 medlemmer og styrets representant Thomas. Det er avholdt 6 møter i løpet av året.

Arbeidsoppgaver: Et viktig fokus har vært å kartlegge og definere hvilke arbeidsoppgaver som naturlig faller

inn under Grønn Utviklings ansvarsområde.

Solceller:

I 2024 etablerte borettslaget solcelleanlegg på garasjetakene, noe som er et viktig skritt i borettslagets satsning

på grønn energi.

Vi har innledende vurdert potensialet for solcelleanlegg på blokkenes tak, men har ennå ikke innhentet priser

eller lignende. Dette er en mulighet som vil bli vurdert videre.

Ladeanlegg for elbil:

Vi har også undersøkt muligheten for å bytte til annen leverandør av ladeanlegg for elbil, med mål om å finne

mer kostnadseffektive og brukervennlige løsninger.

Kunstutvalget

2024-25 startet Kunstutvalget. Målet var en samlande kunstutstilling for Ravnkollen borettslag. Pga.

utfordringer utenfor utvalgets kontroll startet arbeidet først på ordentlig i 2025 og nå arbeides det for en

utstilling i løpet av våren 2025. Vi rekker dessverre ikke det før et fremskyndet årsmøte.

Kontaktinformasjon styret

Styret har kontor i Ravnkollbakken 60.

Styrets treffetid er mandag i partallsuker kl. 17.30 – 18.30.

Kjøp av nøkler kan gjøres på Vibbo eller på styrerommet. Leie av grendehus og

reparasjonsgarasje skjer på styrerommet og betales på Vipps eller med betalingslenke.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på

www.vibbo.no/ravnkollen. 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.

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.

Vaktmester

Borettslagets vaktmestertjenester utføres av Romsås vaktmestersentral (RVS). RVS har

kontoradresse i Romsås senter 6, og kan kontaktes på telefon 22 21 30 00, eller e-post:

post@romsas.no Åpningstid mandag til torsdag er kl. 07.00 – 15.30, fredag til 13.00.

Vi har to lokalvaktmestere tilgjengelig i åpningstiden til RVS:

• Andre Raknerud, tlf: 97 03 63 72, ansvar for tun 1, 2 og 3.

• Jørn Krøtø, tlf. 92 66 70 15 ansvar for tun 4, 5 og 6.

Vaktmestersentralen mottar ikke direkte bestilling av tjenester fra andelseiere. Dette må

avtales via styret

Renhold

Borettslaget har avtale med Romsås Vaktmestersentral SA om renhold av fellesarealene.

Våtromsrehabilitering

Årsmøte i borettslaget 2021 vedtok å gjennomføre våtromsrehabilitering. Arbeidet er i gang fra 31. oktober 2022 og vil bli ferdigstilt i mai-måned 2026. Fremdriftsplan for rehabiliteringen ligger på Vibbo og beboere kan der se når deres oppgang/leilighet vil være under rehabilitering. Det som skal gjøres; utskifting av alle rør og sluk, total nedstripping av våtrom som bygges opp igjen med varme i gulv, vegghengt toalett, senket tak med spotlys, fliser på alle vegger og gulv, batteri til kjøkkenvask og ny dør(er) til bad og vaskerom. Videre ble det i ekstraordinært årsmøte høsten 2022 vedtatt å legge inn en utstyrspakke med nytt speilskap, dusjvegger, servant med skap, nytt batteri til dusj, baderomsservant og eventuelt nytt batteri til vask på vaskerom og på kjøkken. Andelseier skal kunne sette sitt personlige preg på bad og vaskerom ved at det fritt kan velges mellom 5 ulike gulv- og veggfliser og av øvrig utstyr kan man velge andre varianter mot tillegg i pris.

I forbindelse med våtromsrehabiliteringen er det vedtatt å gå over til felles varmtvann. Felles varmtvann krever arealer for etablering av berederrom, men det har vist seg at kjellerarealene tiltenkt brukt til berederrom ikke var store nok, så mange leiligheter må dessverre avstå sine kjellerboder til fordel for etablering av berederrom. Det etableres kjellerboder til erstatning for de avgitte i andre fellesarealer i borettslaget. Entreprenør legger inn vannmåler kostnadsfritt i alle leiligheter, så det igangsettes måling av varmtvannsbruk. Varmt vannet skal i størst grad oppvarmes av grunnvarme, så det er boret brønner på ulike steder i borettslaget som skal benyttes til formålet. Følge for felleskostnadene er foreløpig beregnet til at vi igangsatte 5% økning av felleskostnadene allerede 1. februar 2022 og skal etter Obos-bankens beregninger ivareta økning i finanskostnader når rehabiliteringen sluttføres. Arbeidet med individuell varmtvannsmåling har dessverre ikke gått helt på skinner og dette er noe styret har jobbet mye med for å løse.

Innkjøringsbommer

Tilgang til borettslaget innenfor bommene skjer ved åpning av bom pr telefon. Andelseier kan registrere sitt telefonnummer til åpning av bommene. Oppgang 26 – 47 har innkjøring ved P21/RKB 36 og oppgang 48 – 89 har innkjøring ved P23. Det registreres kun 1 nummer pr leilighet. Andelseier tilstår 20 gratis passeringer pr kalenderår og kan ellers kjøre inn mot betaling. Ved behov for ytterligere gratis passeringer må det søkes styret om dette. Behovet dokumenteres ved legeattest. Borettslaget tilstreber bilfritt område innenfor bommene og ber om at innkjøring begrenses.

Solceller

Installert kapasitet: 387,5kWp.
Antall solceller: 738 stk. Longi 525W
Vekselrettere: INVT, 3 stk. 30 kW + 3 stk. 60 kW

Parkering

Av borettslagets 661 leiligheter har 632 biloppstillingsplasser i p-hus. Vi har 3 p-hus, henholdsvis betegnet P21, P22 og P23. Ved ønske om p-plass, ta kontakt med en nabo som ikke har bil, eller sett opp oppslag som melder ditt behov. Borettslaget har 12 MCplasser i P23. Ta kontakt med styret om det ønskes å leie.

Vi har gjesteparkering i nærheten av P-husene. Det er forbudt å parkere biler som eies eller disponeres av beboere på gjesteplassene. Borettslaget har kontrakt med et parkeringsselskap som er engasjert til å kontrollere at parkeringsbestemmelsene i borettslaget overholdes. Feilparkerte biler blir ilagt kontrollavgift. Det vises til

bestemmelsene om parkering og trafikkforhold i husordensreglene. Det er ikke opplegg for lading av kjøretøy på gjesteplassene.

Lading av elektriske kjøretøy i p-hus.

Borettslaget har inngått avtale med Aneo, som har lagt opp ladestasjon på hver p-plass og administrere en strømabonnementsordning.

Reparasjonsgarasje

Borettslaget har en reparasjonsgarasje ved parkeringshus P23. Garasjen kan leies ved henvendelse til styret. Leien er kr 100,- per døgn + depositum kr 500,-.

Bil/MC-vaskeplass

Borettslaget har en bil-vaskeplass ved parkeringshus P21 (ved RKB 36). Vaskeplassen er ikke i funksjon om vinteren. Den er til fri benyttelse for alle beboere i borettslaget og man kommer til vannet ved å åpne skapet med den gamle p-hus nøkkelen. Kontakt styret dersom du ikke har slik nøkkel – den kan kjøpes for kr 200,-.

Kabel-TV - Internett

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias kundetjeneste.

Nøkler/tags/garasjeportåpnere

Det er montert elektroniske låser i alle oppgangsdører. Tags til oppgangsdører og nøkler til kjellerdører og bodhus kjøpes på Vibbo eller på borettslagets kontor. Inn- og utkjøring fra p-hus skjer kun med garasjeportåpner. Denne kjøpes på Vibbo eller på borettslagets kontor.

Postkasseskilt

Postkasseskilt og endring av navn på ringetablå bestilles på Vibbo eller ved å sende epost til styret. Postkasseskilt er gratis.

Porttelefonanlegg

Oppgangene har porttelefon med elektronisk display. Feil meldes til styret. Styret har vedtatt at andelseier selv må dekke kostnader til reparasjon av porttelefon i de tilfeller der skaden etter reparatørens vurdering skyldes beboer.

Grendehuset RKB36

Beboere kan leie borettslagets grendehus til fest og treff. Lokalet har serveringsutstyr til 35 personer og opplegg for avspilling av musikk fra medbragt telefon eller lignende. Bestilling av lokalet skjer kun ved personlig henvendelse til borettslagets kontor og leien må betales ved bestilling.

Priser for leie (per 01.5.2024):

Mandag til torsdag kr 500,-

Dag før hellig- eller høytidsdag kr 1400,-

Fredag, lørdag, søndag kr 2000,-

Det må betales kr. 500,- i depositum ved leie.

Dør til grendehus åpnes med kode som sendes på sms til leietaker før leieperioden.

Leie av grendehuset til konfirmasjon i september, til nyttårsaften og til Eidfeiring skjer ved loddtrekning.

Skifte av dør til leilighet

Borettslaget har avtale med Grorud Håndverksservice som kan tilby levering og montering av ny entredør, i fargen ask diner, med kikkehull, sikkerhetslås, håndtak og sylinder samt overstykke. Dør og

overstykke er av type B30 DB 40, Komplet med foringer, listverk, brannetting og bortkjøring av gammel dør, er samlet pris kr 32 000,-. Døren bestilles skriftlig på e-post til styret@ravnkollen.no.

Ekstra søppelbil

Ravnkollen borettslag har ordning med søppelbil som kommer 1 gang per måned, unntatt i juli måned. Ordningen forutsetter at alle beboere tar ansvaret for at eget søppel blir kastet på bilen. Elektriske artikler, inkludert kjøleskap, kan leveres/settes i egne bur som plasseres ved alle p-hus samme dag som ekstra søppelbil. Dekk, malingspann og farlig avfall kan ikke kastes i søppelbil. Vi minner om at det ikke lenger er tillatt å kaste tekstiler – de skal gjenvinnes. Kast derfor ikke ødelagt/utgått/umoderne tøy og sko - lever det til gjenvinning.

Dag for søppelbil blir kunngjort ved oppslag.

Heiser/Heisstans

Heisene er utstyrt med alarmknapp til bruk ved heisstopp. Alarmen er knyttet til døgnbemannet vakttelefon som rykker ut for å åpne heis og tilkalle heisreparatør. Heisstans uten passasjerer i vaktmestersentralens åpningstid mandag til fredag, meldes til vaktmestersentralen på tlf 22 21 30 00. Heisstans utenfor RVS`åpningstid meldes til styret på tlf 905 51 555 eller 478 12 099.



Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i RAVNKOLLEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til RAVNKOLLEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Oppstilling over endring av disponible midler - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget 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>

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-04 13:24:10 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BU7G-ZDAUF-35XE8-7B0AT-05EZA-6DE1G

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Pennes validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Vedlegg 2

RAVNKOLLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 951 133 914, KUNDENR. 372

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 fratrullet 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.		11 689 069	15 986 581
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-78 402 557	-63 307 075
Tilbakeføring av avskrivning	15	213 423	216 152
Tilgang anleggsmiddel	15	-3 022 031	
Avgang anleggsmiddel	15	300 041	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	90 000 000	60 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-683 007	-1 186 290
Red. annen langs. gjeld		-130 500	0
Innsk. øremerk. bankkto		-33 405	-20 299
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		8 241 964	-4 297 512
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		19 931 033	11 689 069

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	31 766 740	29 781 505
Kortsiktig gjeld	-11 835 707	-18 092 436
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	19 931 033	11 689 069

Vedlegg 2

30 av 48

372 Årsregnskap 2024.pdf

RAVNKOLLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 951 133 914, KUNDENR. 372

RESULTATREGNSKAP					
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	60 991 634	57 654 655	61 083 000	64 215 000
Andre inntekter	3	469 328	1 002 714	100 000	100 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		61 460 962	58 657 369	61 183 000	64 315 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-391 490	-331 441	-580 000	-425 000
Styrehonorar	5	-900 000	-796 000	-900 000	-900 000
Avskrivninger	14,15	-213 423	-216 152	0	0
Revisjonshonorar	6	-26 366	-32 648	-40 000	-42 000
Andre honorarer		-346 500	-283 000	-400 000	-400 000
Forretningsførerhonorar		-516 185	-490 200	-520 000	-546 000
Konsulenthonorar	7	-2 712 345	-204 214	-120 000	-140 000
Kontingenter		-134 525	-134 525	-134 525	-135 000
Drift og vedlikehold	8	-90 508 296	-82 418 846	-7 155 000	-8 087 000
Forsikringer		-1 725 271	-1 417 105	-1 560 000	-2 072 000
Kommunale avgifter	9	-7 535 662	-6 466 652	-7 441 000	-8 417 000
Ladekostnader EL-bil		-228 107	-54 834	0	0
Kostnader sameie		-5 997 732	-5 460 008	-6 453 000	-6 453 000
Energi/fyring		-2 639 985	-2 488 492	-2 500 000	-2 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 578 103	-3 432 635	-3 650 000	-3 800 000
Andre driftskostnader	10	-1 085 966	-1 370 265	-1 334 500	-1 185 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-118 539 955	-105 597 017	-32 788 025	-35 102 500
DRIFTSRESULTAT		-57 078 993	-46 939 648	28 394 975	29 212 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	209 601	539 547	0	0
Finanskostnader	12	-21 533 166	-16 906 974	-18 132 000	-23 487 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-21 323 565	-16 367 427	-18 132 000	-23 487 000
ÅRSRESULTAT		-78 402 557	-63 307 075	10 262 975	5 725 500
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-50 052 664		
Udekket tap		-78 402 557	-13 254 411		

RAVNKOLLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 951 133 914, KUNDENR. 372

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	321 495 920	321 495 920
Tomt		2 425 958	2 425 958
Næringsbygg/lokaler	14	6 970 416	7 144 677
Andre varige driftsmidler	15	4 036 748	1 353 920
Miljøbankkonto, øremerket		1 056 066	881 804
SUM ANLEGGSMIDLER		335 985 108	333 302 279
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		72 417	64 000
Forskuddsbetalte kostnader		908 174	885 152
Driftskonto OBOS-banken		30 415 296	25 599 580
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 402	2 076
Sparekonto OBOS-banken		85 156	3 105 206
Innestående i andre banker		283 295	125 492
SUM OMLØPSMIDLER		31 766 740	29 781 505
SUM EIENDELER		367 751 848	363 083 784
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 661 * 100		66 100	66 100
Udekket tap	16	-91 656 968	-13 254 411
SUM EGENKAPITAL		-91 590 868	-13 188 311
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	435 189 796	345 872 803
Borettsinnskudd	18	11 318 400	11 318 400
Annen langsiktig gjeld		0	130 500
Avsetning bomiljøtiltak	19	998 812	857 955
SUM LANGSIKTIG GJELD		447 507 008	358 179 658
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		7 757 794	15 043 354
Skyldige offentlige avgifter	20	8 514	8 976
Påløpte renter		4 000 136	2 959 608
Påløpte kostnader		47 304	0
Annen kortsiktig gjeld	21	21 960	80 499
SUM KORTSIKTIG GJELD		11 835 707	18 092 436
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		367 751 848	363 083 784
Oslo, 25.02.2025			
Styret i Ravnkollen Borettslag			
Pantstillelse	22	636 798 400	546 798 400
Garantiansvar		0	0
Steinar Hansgaard	Merethe Borchgrevink	Samir El Boukri	
Iwona Kapczynska	Jon Tommy Kojen	Thomas E. Holmesland	

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk 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 verdi-fallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	60 583 833
Lokaler	432 792
Garasjeleie	36 000
Antenner/basestasjon	33 979
Parkeringsleie	1 656
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	61 088 260

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-79 626
Garasje	-17 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	60 991 634

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Diverse	24 204
Gamle, ukjente depositum avsluttet	130 050
Viderefakturering beboere	168 253
El-bilstrøm, refusjon	-12 000
Nettinnbetalinger	400
Nøkler	28 000
Utleie	130 421
SUM ANDRE INNTEKTER	469 328

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-167 004
Påløpte feriepenger	-21 890
Fri bil, tlf etc.	-1 464
Naturallytelser speilkonto	1 464
Arbeidsgiveravgift	-202 597
SUM PERSONALKOSTNADER	-391 490

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 900 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 46 348, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 26 366.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-2 620 882
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-91 463
SUM KONSULENTHONORAR	-2 712 345

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Sans bygg as	-83 127 033
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-83 127 033
Drift/vedlikehold bygninger	-1 016 643
Drift/vedlikehold VVS	-249 651
Drift/vedlikehold elektro	-756 216
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-270 842
Drift/vedlikehold heisanlegg	-3 435 605
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-267 038
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 808
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-9 880
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 152 608
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-10 950
Kostnader leiligheter, lokaler	-36 350
Erstatning v/vannskader	-110 000
Egenandel forsikring	-32 000
Kostnader dugnader	-1 673
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-90 508 296

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-56 846
Vann- og avløpsavgift	-4 874 998
Renovasjonsavgift	-2 603 817
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-7 535 662

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-477 116
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-76 163
Diverse leiekostnader/leasing	-2 913
Driftsmateriell	-61 524
Renhold ved firmaer	-207 253
Andre fremmede tjenester	-10 006
Trykksaker	-69 033
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 390
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-6 164
Andre kostnader tillitsvalgte	-46 348
Andre kontorkostnader	-51 366
Telefon, annet	-41 808
Porto	-3 625
Drivstoff biler, maskiner osv.	-7 870
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-12 672
Gaver	-669
Bank- og kortgebyr	-4 826
Velferdskostnader	-5 220
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 085 966

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	95 265
Renter av sparekonto i OBOS-banken	113 355
Renter av driftskonto i Nordea	981
SUM FINANSINNTEKTER	209 601

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-4 634 156
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-575 895
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-392 732
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-3 514
Renter og gebyr på lån i Nordea	-15 926 228
Renter på leverandørgjeld	-641
SUM FINANSKOSTNADER	-21 533 166

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1973	63 212 000
Rehabilitering 2006 - 2010	258 283 920
SUM BYGNINGER	321 495 920

Tomten ble kjøpt i 1995 med tilleggsareale i 1996

Gnr.96/bnr.59 M. flere

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

NOTE: 14

NÆRINGSBYGG

Kostpris/bokført verdi	8 713 026
Avskrevet tidligere	-1 568 349
Avskrevet i år	-174 261
	6 970 416
SUM NÆRINGSBYGG	6 970 416
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-174 261

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiemaskin		
Tilgang 2014	141 310	
Avskrevet tidligere	-141 309	
Avskrevet i år	-1	0
		0
Gressklipper nr. 1		
Tilgang 2015	80 000	
Avskrevet tidligere	-79 999	
Avskrevet i år	-1	0
		0
Gressklipper nr. 2		
Tilgang 2019	114 458	
Avskrevet tidligere	-114 455	
Avskrevet i år	-3	0
		0
Gressklipper nr. 3		
Tilgang 2021	95 000	
Avskrevet tidligere	-47 500	
Avskrevet i år	-19 000	28 500
Gressklipper nr. 4, løvblåser og batteri		
Tilgang 2024	141 100	
Avskrevet i år	-20 156	
		120 944
Avfallskomprimator		
Tilgang 2013	43 605	
Avskrevet tidligere	-43 604	
		1
Garasje		
Kostpris	3 000	
Avskrives ikke		3 000

Ladebokser elbil		
Tilgang 2019	450 061	
Avskrevet tidligere	-150 020	
Solgt i år	-300 041	0
Reparasjonsgarasjer		
Kostpris/bokført verdi 2012	1 003 372	
Avskrives ikke		1 003 372
Solcelleanlegg		
Tilgang 2024	2 880 931	
Avskrevet i år	0	
		2 880 931
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	4 036 748	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-39 161	

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,50 %. Løpetiden er 27 år.		
Opprinnelig 2017	-8 333 951	
Nedbetalt tidligere	1 406 250	
Nedbetalt i år	181 520	
		-6 746 181
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,75 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2023	-60 000 000	
Økning i år	-30 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-90 000 000
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,75 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2024	-60 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-60 000 000

Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,50 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 1999	-14 840 000	
Nedbetalt tidligere	14 338 513	
Nedbetalt i år	501 487	
		0
NORDEA		
Lånet er et annuitetslån m. rentebytteavale (SWAP) m. variabel margin til banken.		
Lånet har fastrenteavtale frem til 26.04.2025, og er avdragsfritt til juli 2039		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 3,98 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2010	-306 000 000	
Nedbetalt tidligere	27 556 385	
Nedbetalt i år	0	
		-278 443 615
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-435 189 796	
SUM NEDBETALT I ÅR	683 007	

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN
Selskapet har 3 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags-og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer. Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostandene økes med det beløp som er angitt i tabellen under. Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Nordea Første avdrag er 26/07-2039 Potensiell endring i felleskostnader fra 01/05-2039
Handelsb. Første avdrag er 15/3-2031. Potensiell endring i felleskostnader fra 01/03-2031

Leilighetsnr	Norde	Handelbanke	andelbanken
41, 42	1400	50	100
11, 12, 13, 14, 15, 16	1 550	50	100
17, 18, 31, 33, 35, 36	1 550	50	100
37, 47, 51, 52, 53, 54	1 550	50	100
55, 56, 57, 58, 59, 67	1 550	50	100
68, 69, 70, 71, 73, 76	1 550	50	100
80, 83, 84, 90, 91, 92	1 550	50	100
75	1600	50	100
29, 30, 32, 34, 38, 48	1 800	100	100
49, 50, 60, 74, 77, 78	1 800	100	100
79, 81, 82, 89	1 800	100	100
1, 2, 3, 4, 5, 6	1 900	100	100

7, 8, 9, 10, 19, 20	1 900	100	100
21, 22, 25, 26, 27, 28	1 900	100	100
39, 40, 43, 44, 85, 86	1 900	100	100
87, 88	1900	100	100
432	2400	100	100
119, 120, 121, 139, 140, 141	2 550	100	100
142, 219, 220, 221, 222, 239	2 550	100	100
240, 241, 242, 319, 320, 321	2 550	100	100
322, 339, 340, 341, 342, 419	2 550	100	100
420, 421, 422, 439, 440, 441	2 550	100	100
442, 541, 542, 641, 642, 741	2 550	100	100
742, 841, 842	2 550	100	100
172, 301	2 600	100	100
111, 112, 113, 114, 115, 116	2 650	100	100
117, 118, 122, 129, 130, 131	2 650	100	100
132, 133, 134, 135, 136, 137	2 650	100	100
138, 147, 148, 149, 150, 151	2 650	100	100
152, 153, 154, 155, 156, 157	2 650	100	100
158, 159, 160, 167, 168, 169	2 650	100	100
170, 171, 173, 174, 175, 176	2 650	100	100
177, 178, 179, 180, 181, 182	2 650	100	100
183, 184, 211, 212, 213, 214	2 650	100	100
215, 216, 217, 218, 229, 230	2 650	100	100
231, 232, 233, 234, 235, 236	2 650	100	100
237, 238, 247, 248, 249, 250	2 650	100	100
251, 252, 253, 254, 255, 256	2 650	100	100
257, 258, 259, 260, 267, 268	2 650	100	100
269, 270, 271, 272, 273, 274	2 650	100	100
275, 276, 277, 278, 279, 280	2 650	100	100
281, 282, 283, 284, 311, 312	2 650	100	100
313, 314, 315, 316, 317, 318	2 650	100	100
329, 330, 331, 332, 333, 334	2 650	100	100
335, 336, 337, 338, 347, 348	2 650	100	100
349, 350, 351, 352, 353, 354	2 650	100	100
355, 356, 357, 358, 359, 360	2 650	100	100
367, 368, 369, 370, 371, 372	2 650	100	100
373, 374, 375, 376, 377, 378	2 650	100	100
379, 380, 381, 382, 383, 384	2 650	100	100
411, 412, 413, 414, 415, 416	2 650	100	100
417, 418, 429, 430, 431, 433	2 650	100	100
434, 435, 436, 437, 438, 447	2 650	100	100
448, 449, 450, 451, 452, 453	2 650	100	100
454, 455, 456, 457, 458, 459	2 650	100	100
460, 467, 468, 469, 470, 471	2 650	100	100
472, 475, 476, 477, 478, 479	2 650	100	100
480, 481, 482, 483, 484, 511	2 650	100	100
512, 513, 514, 515, 516, 517	2 650	100	100
518, 529, 530, 531, 532, 533	2 650	100	100
534, 535, 536, 537, 538, 547	2 650	100	100
548, 549, 550, 551, 552, 553	2 650	100	100
554, 555, 556, 557, 558, 559	2 650	100	100
560, 567, 568, 569, 570, 571	2 650	100	100

572, 575, 576, 577, 578, 579	2 650	100	100
580, 581, 582, 583, 584, 611	2 650	100	100
612, 613, 614, 615, 616, 617	2 650	100	100
	2 650	100	100
634, 635, 636, 637, 638, 647	2 650	100	100
648, 649, 650, 651, 652, 653	2 650	100	100
654, 655, 656, 657, 658, 659	2 650	100	100
660, 667, 668, 669, 670, 671	2 650	100	100
672, 675, 676, 677, 678, 679	2 650	100	100
680, 681, 682, 683, 684, 713	2 650	100	100
714, 715, 716, 717, 718, 733	2 650	100	100
734, 735, 736, 737, 738, 749	2 650	100	100
750, 751, 752, 753, 754, 757	2 650	100	100
758, 759, 760, 769, 770, 771	2 650	100	100
772, 775, 776, 779, 780, 781	2 650	100	100
782, 813, 814, 815, 816, 817	2 650	100	100
818, 833, 834, 835, 836, 837	2 650	100	100
838, 849, 850, 851, 852, 853	2 650	100	100
854, 857, 858, 859, 860, 869	2 650	100	100
870, 871, 872, 875, 876, 879	2 650	100	100
880, 881, 882	2 650	100	100
101, 102, 103, 104, 105, 106	2 850	100	100
107, 108, 109, 110, 123, 124	2 850	100	100
125, 126, 127, 128, 143, 144	2 850	100	100

NOTE: 18			
BORETTSINNSKUDD			
Opprinnelig 1973		-11 246 300	
Tilført 2006		-73 600	
Korrigert innskudd		1 500	
SUM BORETTSINNSKUDD		-11 318 400	

NOTE: 19			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning bomiljøtiltak		-998 812	
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		-998 812	

NOTE: 20			
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER			
Forskuddstrekk		-2 401	
Skyldig arbeidsgiveravgift		-6 113	
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		-8 514	

NOTE: 21			
ANNEN KORTSIKTIG GJELD			
Feriepenger		-21 890	
Purregebyr		-70	
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-21 960	

NOTE: 22
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 318 400
Pantelån	435 189 796
TOTALT	446 508 196

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

Bygninger	321 495 920
Tomt	2 425 958
TOTALT	323 921 878

ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA
ORG.NR. 951 518 379, KUNDENR. 320

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	19 051 104	17 797 955	19 051 000	24 766 000
Avgiftspliktige inntekter		-33 303	635 623	0	0
Andre anlegg	3	369 208	287 318	300 000	360 000
Andre inntekter	4	2 871	4 632	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		19 389 880	18 725 528	19 351 000	25 126 000

DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	5	-13 858 959	-14 507 766	-15 180 000	-17 115 500
Styrehonorar	6	-1 000 000	-950 000	-1 000 000	-1 000 000
Avskrivninger	17	-193 859	-138 346	-140 000	-140 000
Revisjonshonorar	7	-49 187	-48 963	-50 000	-50 000
Andre honorarer		-53 500	-111 000	-100 000	-40 000
Forretningsførerhonorar		-234 345	-225 330	-235 000	-248 500
Konsulenthonorar	8	-14 900	-173 524	-70 000	-50 000
Drift og vedlikehold	9	-136 686	-103 278	-146 000	-115 000
Forsikringer		-67 303	-61 903	-68 000	-76 000
Kommunale avgifter	10	-101 318	-100 286	-123 500	-122 400
Kostnader til fordeling	3	-453 173	-566 692	-300 000	-360 000
Kostnader sameie		-163 716	-153 100	0	0
Energi/fyring	11	-537 467	-473 945	-360 000	-520 000
TV-anlegg/bredbånd		-5 477	-4 668	-6 000	-6 000
Andre driftskostnader	12	-2 590 038	-2 395 276	-2 853 500	-2 943 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-19 459 928	-20 014 076	-20 632 000	-22 787 300

DRIFTSRESULTAT	-70 048	-1 288 548	-1 281 000	2 338 700
----------------	---------	------------	------------	-----------

FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	6 736	6 857	0	0
Finanskostnader	14	-129 092	-88 151	-76 000	-70 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-122 357	-81 294	-76 000	-70 000
Ordinært resultat før skatt		-192 405	-1 369 842	-1 357 000	2 268 700

Skattekostnad	19	-62 501	-50 361	0	0
---------------	----	---------	---------	---	---

ÅRSRESULTAT	-254 906	-1 420 203	-1 357 000	2 268 700
-------------	----------	------------	------------	-----------

Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-254 906	-1 420 203		

ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA
ORG.NR. 951 518 379, KUNDENR. 320

BALANSE			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	5 460 223	5 460 223
Andre varige driftsmidler	16	323 523	254 270
SUM ANLEGGSMIDLER		5 783 746	5 714 493
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	206
Kundefordringer		1 920 850	0
Forskuddsbetalte kostnader		151 265	131 482
Andre kortsiktige fordringer	17	36 680	70 447
Driftskonto OBOS-banken		0	736 021
Driftskonto OBOS-banken II		39 611	7 502
Sparekonto OBOS-banken		56 891	63 015
Skattetrekkskonto OBOS-banken		405 240	468 128
Innestående i andre banker		8 358	1 943
SUM OMLØPSMIDLER		2 618 895	1 478 744
SUM EIENDELER		8 402 641	7 193 237
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 590 393	1 845 298
SUM EGENKAPITAL		1 590 393	1 845 298
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	1 297 561	1 803 416
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 297 561	1 803 416
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		333 654	701 142
Leverandørgjeld		507 539	655 550
Betalbar skatt	19	62 501	50 361
Benyttet kassekreditt (totalt innvilget kredit kr 1 500 000)		767 330	0
Skyldige offentlige avgifter	20	786 281	962 856
Påløpte renter		7 682	474
Påløpte avdrag		42 885	0
Annen kortsiktig gjeld	21	3 006 814	1 174 140
SUM KORTSIKTIG GJELD		5 514 686	3 544 523

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	8 402 641	7 193 237
--------------------------	-----------	-----------

Pantstillelse	8 200 000	8 200 000
Garantiansvar	0	0

Oslo,13.05.2024
Styret i Romsås Vaktmestersentral SA

Steinar Hansgaard Bjørn Heidemann Anne Mette Hyrve

Kim Lansborg Andres Quempumil Elinor Synnøve Terp

0372 Ravnkollen Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

- **Styreleder foreslås for 2 år**

Jon Tommy Kojen Ravnkollbakken 83

- **Styremedlemmer, ikke på valg:**

Merethe Borchgrevink Ravnkollbakken 57

- **Styremedlem foreslås for 1 år:**

Thomas Holmesland	1480 Slattum
Lisa Gregersen	Ravnkollbakken 60

- **Som nye styremedlemmer foreslås for 2 år:**

Cristoffer Edvinsson	Ravnkollbakken 55
Paula dos Santos Søbstad	Ravnkollbakken 57

- Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Jon Tommy Kojen
Paula dos Santos Søbstad

- Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Merethe Borchgrevink	Ravnkollbakken 57
Cristoffer Edvinsson	Ravnkollbakken 55

- Som valgkomite foreslås:

Heidi Trøen	Ravnkollbakken 55
Linda Aas	Ravnkollbakken 42
Pher Lima-Strandh	Ravnkollbakken 61

- **Velferdsutvalg**

Irina Tanase	Ravnkollbakken 61
Fatima Mohammed Arrale	Ravnkollbakken 34
Guoste Tamulynaite	Ravnkollbakken 83
Heidi Trøen	Ravnkollbakken 55

- **Grøntutvalg**

Christian Østgaard	Ravnkollbakken 41
Ronny Søbstad	Ravnkollbakken 57
Linda Aas	Ravnkollbakken 42
Beathe Engelsen	Ravnkollbakken 43

- **Grønn utvikling**

Anita Lesteberg
Frøy Olsen

Ravnkollbakken 33
Ravnkollbakken

- **Kunstutvalget**

Pher Lima-Strandh
Thor-Olav Zylla

Ravnkollbakken 61
Ravnkollbakken 85

- **Trafikkutvalg**

Bjørn Borchgrevink Ravnkollbakken 57

Kommentar til innstillingen fra valgkomiteen

Valgkomiteen har jobbet for å få til en sammensetning som vi tror er til det beste for borettslaget med nye styremedlemmer med nyttig kompetanse. For å sikre en smidig overgang er Thomas Holmesland forespurt av valgkomiteen om å sitte et år til for å bidra med kontinuitet og opplæring av nytt styre.

Skulle det bli behov for å opprette andre utvalg enn foreslått, foreslår valgkomiteen at styret får fullmakt til å opprette utvalg ved behov.

Valgkomiteen oppfordrer alle utvalgsmedlemmer til selv å ta initiativ til aktiviteter i utvalgene, ansvaret for å drive utvalgene ligger ikke alene på styremedlemmene.

17.03.2025 - Valgkomiteen for Ravnkollen Borettslag

Heidi Trøen Pher Lima-Strandh



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHJMSVEIEN 91H * OSLO 1

KA/GK.

KOPI

Oslo, den 27.11.74.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Journalnr.

Gnr. 96. bnr. 1. Blokk 212-216. Romsås, Område 2, Tun 2.

Avsluttende synsforretning

Nybygg

20.10.72.

Boligblokk.

Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1.

Romsåsteamet v/ark. A. Christiansen, Skjolden 1, 1310 Blommenholm.

Dir. Alf Bratland, Fagbygg Entreprenørforr. A/S, Ole Deviks vei 14, Oslo 6.

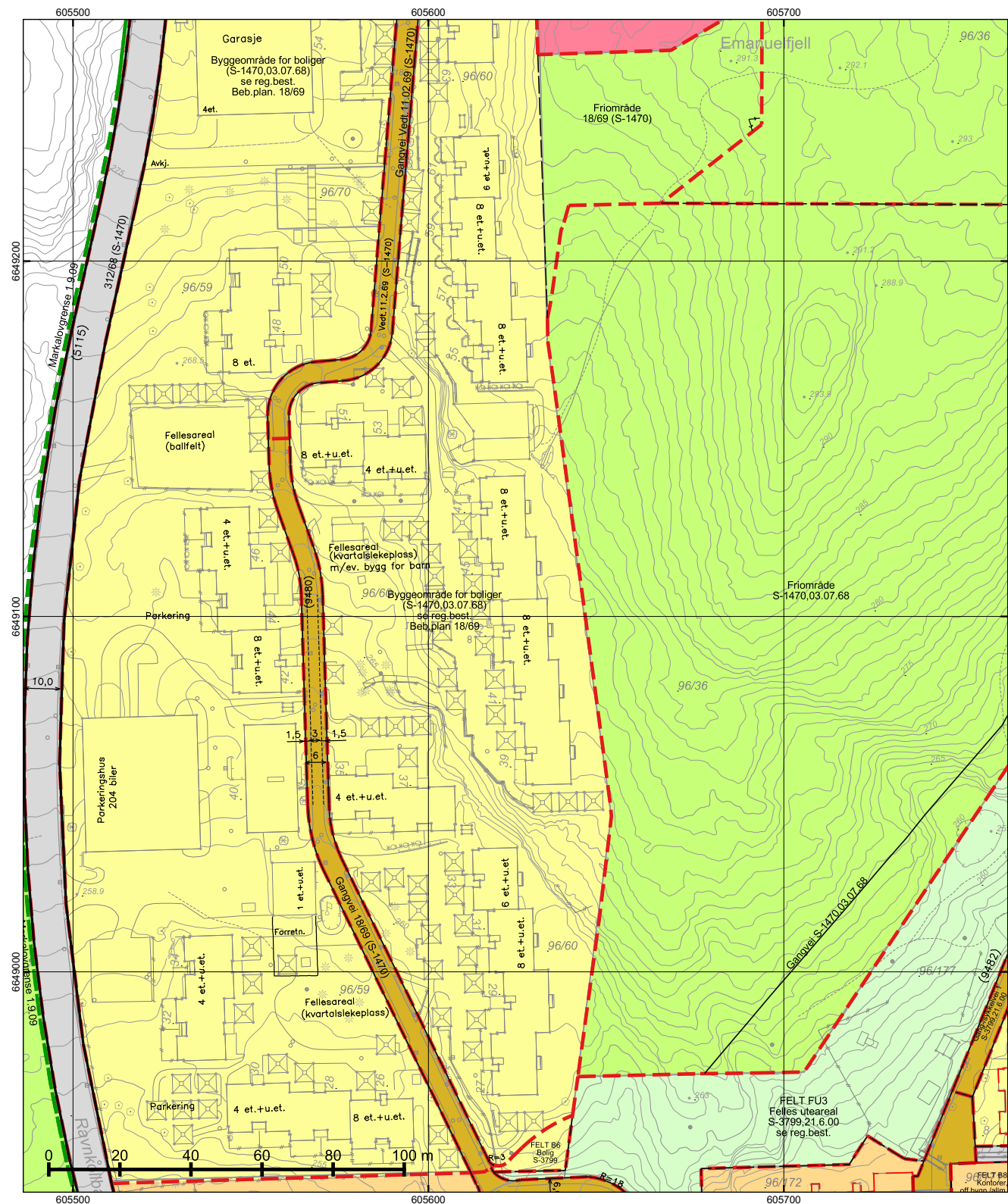
Ovennevnte byggarbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen.

Distriktsingeniør
XXXXXXX
Overingeniør.
K. Andersen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 par. 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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 17.07.2023 Bruker: svgr Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinsyn. Se tegnforklaring på eget ark
	PlottID/Best.nr: 314034/ 86474870	Deres ref.: 13229/ MSAKTV100648458FAKTURA	
	Adresse: RAVNKOLLEBAKKEN 43	Kommentar:	
	Gnr/Bnr: 96/60		

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmenntilgjengelig
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Piangrense (gammel lov)

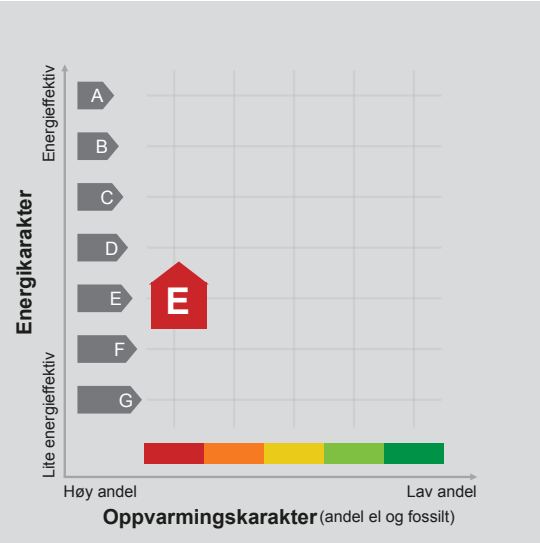
- Grense for bebyggelse
- Markagrense



ENERGIATTEST



Adresse	Ravnkollbakken 43
Postnummer	0971
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	96
Bruksnummer	60
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	81533121
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	55b0706e-8c27-4404-81ff-33ff0d088718
Dato	20.07.2023
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ AUGUST REVHAUG MØLMANN



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

GABRIELSEN & PARTNERS AS
Postboks 6503 Rodeløkka
0501 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 951 133 914 Andelsnr 294

Eiendommens adresse:

Ravnkollbakken 43, 0971 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:

kr 1 097 265

Som sekundærbolig:

kr 4 389 059

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Ravnkollbakken 43

Nabolaget Ravnkollen/Emanuelfjell - vurdert av 91 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Godt voksne



Offentlig transport

	Ravnkollen Linje 63, 63N	3 min	0.3 km
	Romsås Linje 4, 5	5 min	0.4 km
	Grorud stasjon Linje L1	6 min	3.1 km
	Oslo S Totalt 19 ulike linjer	18 min	11.5 km
	Oslo Gardermoen	33 min	

Skoler

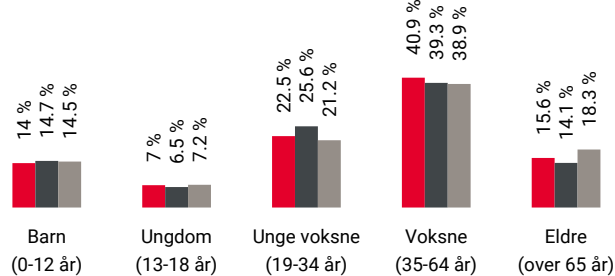
Tiurleiken skole (4-7 kl.) 241 elever, 12 klasser	8 min	0.6 km
Bjøråsen skole (8-10 kl.) 192 elever, 9 klasser	13 min	1 km
Svarttjern skole (1-3 kl.) 200 elever, 9 klasser	19 min	1.3 km
Grorud skole (1-7 kl.) 334 elever, 16 klasser	21 min	1.6 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	7 min	4.1 km
Bjerke videregående skole 464 elever	8 min	5.8 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ravnkollen/Emanuelfjell	2 450	1 112
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ravnkollen barnehage (1-5 år) 62 barn	4 min	0.3 km
Tiurleiken barnehage (2-5 år) 53 barn	5 min	0.4 km
Lilleslottet barnehage (1-5 år) 99 barn	17 min	1.3 km

Dagligvare

Joker Ravnkollen Søndagsåpent	4 min	0.3 km
Kiwi Romsås	6 min	

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Carl Berner kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler

- 

1. Tog/t-bane
- 

2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Gateparkering

Lett 90/100



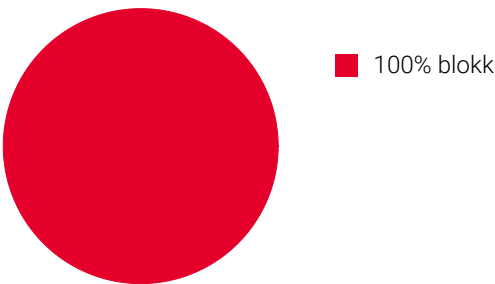
Trafikk

Lite trafikk 90/100

Sport

	Ravnkollen borettslag ballplas Ballspill	2 min 	0.1 km
	Tiurleiken skole Aktivitetshall, ballspill	7 min 	0.6 km
	Fresh Fitness Romsås	6 min 	
	Grorud Sportssenter	21 min 	

Boligmasse



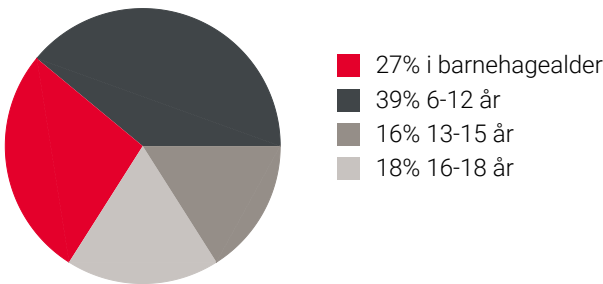
«Trygt, nærhet til skog og mark, frisk luft, nærhet til kollektivtransport og butikker»

Sitat fra en lokalkjent

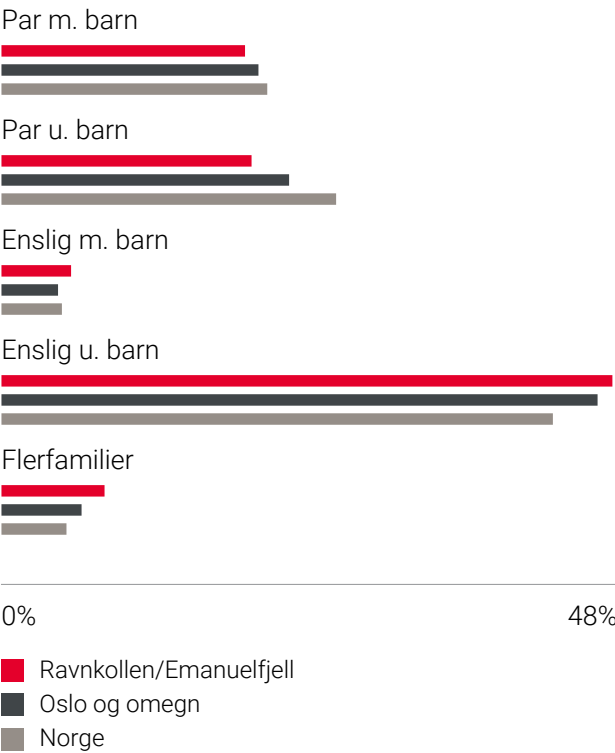
Varer/Tjenester

	Grorud Senter	21 min 
	Apotek 1 Romsås	6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Carl Berner kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



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 eignedom (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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



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

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

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.

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.

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Ravnkollbakken 43
0971 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Saksbehandler: Simon Duy Lam Nguyen

Oppdragsnummer:

Telefon: 908 19 698
E-post: simon.nguyen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre