PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

# RAVNKOLLBAKKEN 53

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

Ravnkollbakken 53, 0971 OSLO

OSLO kommune

gnr. 96, bnr. 60

Andelsnummer 119

**Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 79 m²**



**Befaringsdato:** 02.02.2026 **Rapportdato:** 12.02.2026 **Oppdragsnr.:** 21229-26047 **Referansenummer:** QY7929

**Foretak:** Taksator AS **Takstingeniør:** Tony André Andersen

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

# Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

**Rapportansvarlig**



Tony André Andersen
Uavhengig Takstingeniør
taa@taksator.no
476 56 595

# 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.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten holder en normal standard og er vedlikeholdt.
Overflatene består i hovedsak av malte flater og laminatgulv.

Felles mekanisk avtrekksventilasjon i blokken.
Felles varmt forbruksvann.
Elektrisk oppvarming.

Flislagt bad/vaskrom som er modernisert i regi av borettslaget (Sans Bygg) og ble ferdigstilt i 2024.
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servanten.
Veggmontert toalett.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med rette glassdører, sluk i sone og dusjutstyr.

Eldre kjøkken med ukjent alder.
Kjøkkenet har glatte, malte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Plater i børstet stål på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har komfyr med platetopp, opplegg for vaskemaskin og frittstående kjøl/fryseskap.

Utgang fra stuen til sydvendt innglasset balkong, samt sydvendt brannbalkong med utgang fra bad/vaskerom.
Det medfølger garasjeplass i felles lukket garasjeanlegg.
Videre medfølger det en kjellerbod og en utvendig bod.

Ellers henvises det videre til rapporten i sin helhet.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**3-roms leilighet med innglasset balkong.**

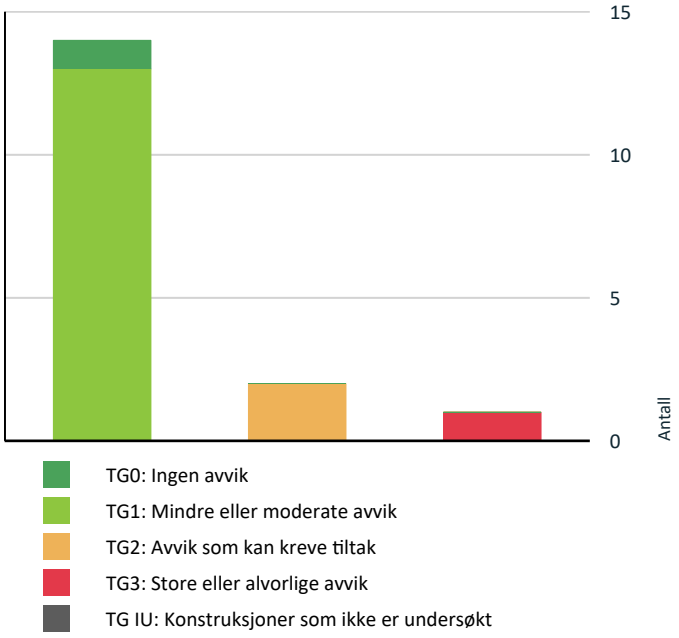
• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger eller byggesaksdokumentasjon. Den bygningssakkyndige har derfor ikke undersøkt om faktisk bruk er i samsvar med godkjente tillatelser. Eventuelle konsekvenser knyttet til mulig ulovlig bruk eller manglende godkjenning er ikke vurdert.

Vurdering av dagens bruk opp mot godkjente tegninger, ferdigattest og evt. ulovligheter skal fremkomme i salgsoppgaven.

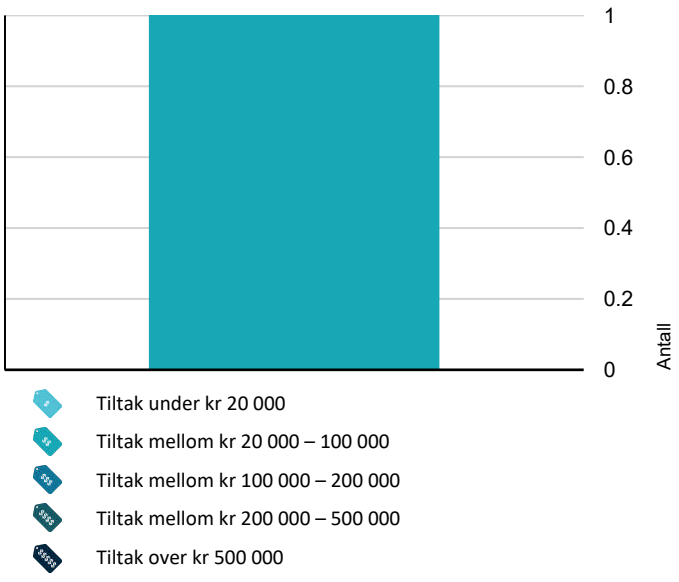
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

**3-roms leilighet med innglasset balkong.**

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Vinduer** Gå til side

**Utvendig > Dører** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

# Tilstandsrapport

## 3-ROMS LEILIGHET MED INNGLASSET BALKONG.



**Byggeår**
1971

**Anvendelse**
Boligblokk over 4 etasjer + kjeller.

**Kommentar**
Iflg. Norges Eiendommer.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass fra sent 90-tallet. Vinduene er noe utydlig merket.
Vinduer på soveromsiden merket med produksjonsår 2009.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Vinduer er av eldre dato og har nådd eller nærmer seg erfaringsbasert funksjonstid. Selv om det ikke er påvist punktering eller andre skader på befaringstidspunktet, vurderes fremtidig funksjon som usikker. Det er økt risiko for punktering av isolerglass og behov for vedlikehold eller utskifting innen overskuelig tid.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det må påregnes behov for økt vedlikehold og eventuelt utskifting innen overskuelig fremtid. Manglende tiltak kan over tid medføre redusert funksjon, økt varmetap og risiko for fuktpåvirkning i tilstøtende konstruksjoner.

### TG 2 Dører

Balkongdører med 2-lags isolerglass fra slutten av 90-tallet. Noe utydelig merking av glass.

---

Brann- og lydklassifisert entrédør.
Yale doorman installert på entrédøren.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Dørene vurderes å være nær eller ha passert forventet brukstid, og alderen medfører økt risiko for svekket funksjon, tetthet og slitasjerelaterte forhold over tid.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det må påregnes behov for økt vedlikehold og justeringer, og utskifting kan bli aktuelt innen overskuelig fremtid. Manglende tiltak kan over tid medføre redusert funksjon, trekkproblematikk og økt varmetap.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til sydvendt, innglasset balkong i betongkonstruksjoner.
Fliser på betongdekket.

# Tilstandsrapport

Rekkverk i glassbyggestein med innglassing over.
Innglassingen kan åpnes og skyves til side.

Utvendig, motorisert markise er montert .
Stikkontakt og lysarmatur på vegg.

---

Utgang fra bad/vaskerom til sydvendt brannbalkong.
Betongdekke.
Det er montert screen i forkant av balkong.

---

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

## Utvendige trapper

Trapper og reposer i betong med terrazzo.
Ellers malte flater i felles trappegang.
Lecaelementer i vegger.

Heisanlegg i bygningen.

Trappene er ikke tilstandsvrudert, kun beskrevet i denne rapporten.

## Andre utvendige forhold

Yttervegger i betong
Fasader forblendet med teglstein.
Utfyllende bindingsverkskonstruksjoner med liggende kledning på balkonger.

Flatt tak i betongkonstruksjoner, tekket med papp/membran

–

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

–

Bygningen stod ferdig i 1971 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

# Tilstandsrapport

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad/vaskerom.
Ellers laminatgulv i leiligheten.

Gulvvarme (kabler) på bad.

---

Vegger:
Flissatte veggflater på baderommet.
Glatte, malte flater i entré og stue.
Noe malt panel på det ene soverommet.
Ellers malt tapet i leiligheten.

---

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Downlights montert på baderommet.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,47m.

---

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Det påpekes noe svelleskader i laminatgulvet enkelte steder.
Overflater har normal og forventet bruksslitasje. Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger. Overflater på baderom er vurdert separat.



### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

**Vurdering av avvik:**
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I stuen er det målt ca. 33 mm høydeforskjell. Avviket vurderes å være gjennomgående i flere leiligheter, med mindre det er rettet opp ved senere oppussing.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

• 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.

Konsekvens:
Høydeforskjellen overstiger normalt aksepterte toleranser og kan gi redusert brukskomfort, blant annet i form av skjev gulvopplevelse og utfordringer ved møblering. Forholdet kan også medføre behov for tilpasninger ved eventuell utskifting av gulv eller innredning. Årsaken er ikke avklart, men kan være relatert til opprinnelig utførelse, setninger eller konstruktive forhold.

Tiltak:
Tiltak vil normalt innebære avretting av gulvkonstruksjonen for å oppnå tilfredsstillende planhet. Omfanget av tiltak avhenger av årsak, konstruksjonstype og ønsket sluttresultat. Arbeidet kan utføres i forbindelse med oppussing, men kan være omfattende og kreve inngrep i eksisterende gulvoppbygning.

Oppgitte kostnadsestimat gjelder kun avretting av selve etasjeskillet.
Ytterligere kontroll, vurderinger og eventuelt dimensjonering av bjelkelaget må utføres, særlig dersom gulv/etasjeskille skal avrettes ved bruk av flytesparkel, noe som vil tilføre laster til konstruksjonen. Eventuelle tilleggsarbeider og kostnader forbundet med dimensjonering, forsterkning, utskifting av overflater, heving av dører osv. er ikke inkludert i kostnadsestimatet.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

### TG 1 Innvendige dører

Sprøytelakkerte dører i profilert utførelse.
Glatt, foliert dør til baderommet.

Innvendige dører fremstår av tidsmessig utførelse. Dørene vurderes å ha normal kvalitet og funksjon sett opp mot alder og bruk.

### Andre innvendige forhold

Soverom 2:
Garderobeskap med glatte, folierte fronter.

Bod:
Garderobeskap med profilerte fronter.

Det er ikke satt tilstandsgrad på andre innvendige forhold da dette ikke er en del av minimumskravet i forskriften.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD / VASKEROM

### Generell

Flislagt bad/vaskrom som er modernisert i regi av borettslaget (Sans Bygg) og ble ferdigstilt i 2024.
Baderommet holder en gjennomgående god standard og er godt vedlikeholdt.

Det er fremlagt dokumentasjon på deler av arbeidene som er utført på baderommet. Øvrig informasjon kan innhentes fra borettslagets styre.

–

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.

# Tilstandsrapport

Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



## 1. ETASJE > BAD / VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Glatt, malt himlingsflate med downlights.

Flissatte veggflater.

## 1. ETASJE > BAD / VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 35mm.
Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

## 1. ETASJE > BAD / VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring og tettesjikt.
Det er i tillegg plastsluk på vaskeromsdelen.

—

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD / VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servanten.
Veggmontert toalett.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med rette glassdører, sluk i sone og dusjutstyr.

–

Utgang fra vaskeromsdelen til brannbalkong/luftebalkong.

## 1. ETASJE > BAD / VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventil til felles luftekanal, samt spalteåpning mellom terskel og dørblad.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

## 1. ETASJE > BAD / VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er under 5år og det foreligger dokumentasjon på utført arbeid.
Veggene rundt baderommet er i tillegg av betongkonstruksjoner.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

# KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Eldre kjøkken med ukjent alder.
Kjøkkenet har glatte, malte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Plater i børstet stål på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har komfyr med platetopp, opplegg for vaskemaskin og frittstående kjøl/fryseskap.

# Tilstandsrapport

Det anbefales å installere komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet.
Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft. For eldre boliger er det ikke nødvendigvis et krav, men det kan likevel anbefales som et sikkerhetstiltak mot brann og vannskader.

Det påpekes noe slitt benkeplate, skrog og fronter.
Kjøkkenet viser noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen. Bruksfunksjonen er ikke påvirket, og forholdene vurderes som av ren estetisk karakter. Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil variere med individuelle preferanser, og eventuell oppgradering av overflater vil være opp til ny eier ut fra egne ønsker og behov.
Bygningsdelen har ingen vesentlig funksjonsnedsettelse, og er derfor vurdert til TG1.



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Mekanisk avtrekk på vegg til felles kanal.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Vannrør av plastrør, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap i toalettrommet.
Fordelerskapet har overløpsrør.

Stoppekran i fordelerskapet.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse disse delvis ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner.
Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen

# Tilstandsrapport



## TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.
Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har felles mekanisk avtrekk.

Avtrekket skjer på kjøkken og bad/vaskerom.

Tilluft via vinduesventiler.

Mekanisk avtrekksventilasjon er basert på at vifter suger avtrekkslufta ut av rommene. Friskluft tilføres gjennom ventiler og utettheter i bygningskonstruksjonen. Systemet er i prinsipp det samme som ved naturlig avtrekk, med den forskjellen at hoveddrivkraften er fra en avtrekksvifte.

## Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i felles trappeoppgang.
Automatsikringer, jordfeilbrytere og overspenningsvern.
40 Amp hovedsikringer og 11 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.

–

Dørtelefonanlegg med døråpner.

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

**Spørsmål til eier**

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja I nåværende eiers botid, ja (opplyst av eier).**
   **Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.**

# Tilstandsrapport

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
**Ja**

**Det foreligger samsvarserklæring på de arbeider som er utført i nåværende eiers botid.**
**Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.**

**Det er fremlagt dokumentasjon på utførte elektriske arbeider i leiligheten. Arbeidene er utført av registrert elektroinstallatør, Ingeniør Tidemand AS, i oktober/november 2023. Det foreligger samsvarserklæring som bekrefter at arbeidene er utført i henhold til gjeldende regelverk (NEK 400:2022).**

**Ifølge dokumentasjonen er det utført omlegging og oppgradering av elektriske punkter i flere rom, herunder soverom, sovealkove, entré, stue og kjøkken. Arbeidene omfatter blant annet trekking av nye kurser/punkter, montering av nye stikkontakter (innfelt og påvegg), utskifting av brytere samt montering av flere flerveis stikkontakter. På kjøkken er det blant annet etablert nye stikkontakter under overskap, tilkoblet stikk for ventilator, montert stikk i tak for belysning samt direkte tilkobling av varmtvannsbereder. Det er også utført mindre avsluttende arbeider som montering av deksler på eksisterende bokser og fjerning av gammel installasjon.**

**Arbeidene gjelder deler av det elektriske anlegget, ikke hele anlegget. Dokumentasjon er opplyst overlevert eier av anlegget.**

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
**Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

9. 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**

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

11. 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?
**Nei**





# Tilstandsrapport

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

### Helse, miljø og sikkerhet

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

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

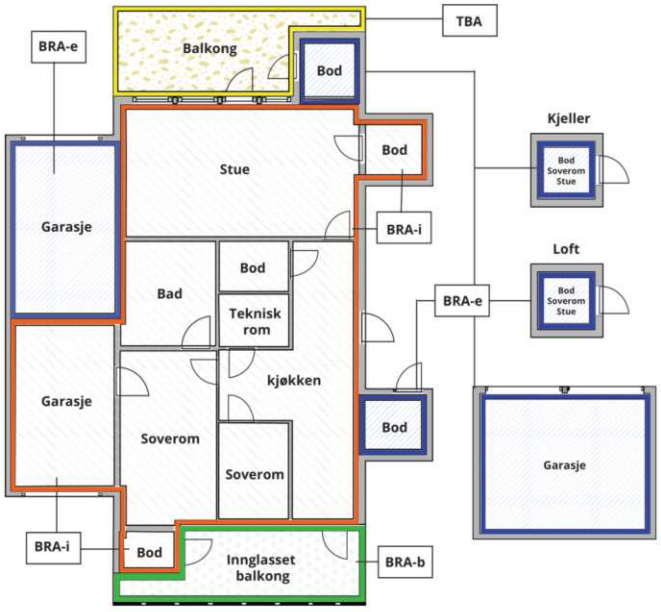
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## 3-roms leilighet med innglasset balkong.

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. etasje | 79 | | 13 | 92 | 2 |
| Kjeller | | 2 | | 2 | |
| Utendørs | | 4 | | 4 | |
| **SUM** | **79** | **6** | **13** | | **2** |
| **SUM BRA** | **98** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | Entré, bad / vaskerom, 2 soverom, kjøkken, stue, bod | | Innglasset balkong |
| Kjeller | | Bod | |
| Utendørs | | Bod | |

**Kommentar**

1. etasje:
Entré, bad/vaskerom, 2 soverom, bod, kjøkken og stue.

Utgang fra stuen til sydvendt innglasset balkong med en gulvflate på ca. 11 m². BRA-b medberegner veggen imot leiligheten og utgjør derfor 13 m² i arealoversikten.
Utgang fra baderommet til sydvendt luftebalkong på ca. 2 m².

Eksternt:
Bod i kjelleren på ca. 2 m², merket med nr. 139.
Utvendig bod på ca. 4 m², merket med nr. 139.

Det medfølger garasjeplass i felles garasjeanlegg.

———

Arealberegningen er utført ved bruk av laserskanning med Leica BLK2GO. Skanningen danner en detaljert punktsky som benyttes som grunnlag for nøyaktig oppmåling av byggets flater. Arealer er beregnet i henhold til NS 3940:2023, og omfatter BRA-i, BRA-e og BRA-b der dette er relevant. Fordelingen mellom P-rom og S-rom er vurdert og angitt i samsvar med standardens definisjoner. Metoden gir også presist grunnlag for beregning av balkongareal samt vurdering av måleverdig areal i rom med skråtak, basert på nøye gjennomgang av punkt-skydata. Laserskanningen reduserer risiko for måleavvik og gir et presist og etterprøvbart grunnlag for rapportens arealer.

Ved behov kan det leveres plantegninger i målestokk, tegninger til bruk ved bruksendringer, samt DWG-filer som kan oversendes direkte til arkitekt eller entreprenør. Ta kontakt med utførende takstmann for mer informasjon om dette.

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.
Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger eller byggesaksdokumentasjon. Den bygningssakkyndige har derfor ikke undersøkt om faktisk bruk er i samsvar med godkjente tillatelser. Eventuelle konsekvenser knyttet til mulig ulovlig bruk eller manglende godkjenning er ikke vurdert.

Vurdering av dagens bruk opp mot godkjente tegninger, ferdigattest og evt. ulovligheter skal fremkomme i salgsoppgaven.

### Nyere håndverkstjenester

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 02.2.2026 | Tony André Andersen | Takstingeniør |
| | Niklas Aarøy Ågren | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 96 | 60 | 0 | 0 | 19909.1 m² | Norges Eiendommer. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr. | Eiet |

**Adresse**
Ravnkollbakken 53

**Hjemmelshaver**
Ravnkollen Borettslag

**Kommentar**
Bolignummer (SSB): H0101.

Regulering: Området er regulert til boligformål.
Adkomst vei: Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann: Offentlig.
Tilknytning avløp: Offentlig.

## Andelsobjekt

| Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|
| 951133914 | | OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333 | Niklas Aarøy Ågren |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
119

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

3-roms leilighet med innglasset balkong i veletablert og barnevennlig boligområde på Romsås, bydel Grorud i Oslo. Kort vei til skoler, barnehage, nærbutikk, kafé, treningsstudio, svømmehall m.m. Marka i umiddelbar nærhet med flotte rekreasjonsmuligheter som blant annet lysløype, turveier, bade- og fiskevann m.m. Svarttjernparken bare få minutter unna med bademuligheter. Romsås senter ligger like ved og kan tilby servicefasiliteter som matbutikk, kiosker, kaféer, helsestudio med svømmehall, bibliotek, og adkomst til T-bane. Ellers flere nærbutikker i området.

Romsås består av 6 borettslag, Tiurleiken, Ravnkollen, Orremyr, Emanuelfjell, Svarttjern og Røverkollen. Ravnkollen borettslag ligger noen minutters gange fra Romsås Senter. Senteret er først og fremst et helse- og sosialsenter, som rommer bl.a. legesenter, sykehjem, trygdeboliger og handikapboliger.

### Om tomten

Felles eiet tomt på 19909.1 m².
Fellesarealene er pent opparbeidet med plen, beplantning, lekeplasser, sittegrupper og asfalterte gangveier samt boder i teglsteinskonstruksjoner.

Det medfølger garasjeplass i felles lukket garasjeanlegg.

Gjesteparkering på borettslagets eiendom.
Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

### Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, varmt forbruksvann, trappevask, kabel-TV/internett, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring,
kapitalkostnader, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

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.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse.
Bygning oppført i 1970 i betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Borettslaget består av 661 andelsleiligheter.
Første innflytting i borettslaget skjedde i 1970 og tomten ble kjøpt i 1986.

Felles grendehus (RKB 36) som beboerne kan leie for selskaper, konfirmasjoner osv.
Lokalet har serveringsutstyr til om lag 35 personer og stereoanlegg.

Av større vedlikeholdsarbeider nevnes;
Våtromsrehabilitering i perioden 2023 - 2024.
Ventilasjonsanlegget ble renset i perioden 2021-2022.
Eksisterende heiser ble oppgradert i perioden 2020-2021.
Trappegangene ble malt i perioden 2020-2021.
2018-2019: Etablering av ny lekeplass i tun 1 og 2.
2017: Skiftet innmaten i alle sikringsskap samt hovedfordelere for strøm. Etablering av ny lekeplass på tun 1 og tun 6.
Etablering av flere EL-bilplasser.
2015-2017: Omlegging av flere tak.
2011-2012: Asfaltert gangvei og innkjøringsområde. Oppgradert lekeplasser. Skiftet takvifter. Malt p-hus.
2010-2011: Skiftet heiser i flere bygg.
2009-2010: Porttelefon. Omtekking av alle blokktak. Elektroniske låser til oppgangsdører.
2007-2011: Fasaderehabilitering inkl. ekstra isolering, drenering, teglforblending m.m. Ferdigattest foreligger, datert 13.07.2010.

Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styre.

Borettslaget har ikke IN-ordning og praktiserer ikke individuell nedbetaling av lån.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Eier | | Som påviste og ga opplysninger | Gjennomgått | | Nei |
| Forretningsfører | | Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold. | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæring | | Egenerklæringsskjema fra selger eller megler forelå ikke på tidspunktet for rapportens utarbeidelse. Opplysningene i rapporten er derfor basert på befaring og tilgjengelig dokumentasjon. | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Infoland.no | | Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 12.02.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

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

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

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

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

**PRESISERINGER**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

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

**BEFARINGEN**

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

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

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

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

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

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

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

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

**PERSONVERN**

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

Rapporten er utarbeidet iht. gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) med tilhørende forskrift. Tilstandsgrader er gitt i samsvar med Norsk Standard NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Hjemmelsopplysninger er kontrollert mot tilgjengelige kilder via Norges Eiendommer/Ambita.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som innebærer en visuell befaring uten åpning av konstruksjoner, med mindre annet er særskilt angitt i rapporten. Besiktigelsen er utført på lett tilgjengelige og synlige deler av bygningskonstruksjonene. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det er gjort antakelser, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg verifisere uten inngrep.

Det er ikke foretatt inngående eller detaljert vurdering av det elektriske anlegget eller det innvendige røropplegget, da dette ligger utenfor bygningssakkyndiges kompetanseområde. I henhold til Direktoratet for byggkvalitet (DIBK) skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget. Eier av boligen har selv ansvar for det elektriske anlegget og bør jevnlig sørge for kontroll utført av godkjent kontrollinstans. Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte endringer eller utvidelser av det elektriske anlegget som ikke er opplyst om eller dokumentert.

I sammenfattede beskrivelser og under de enkelte bygningsdelene er det redegjort for oppgraderinger som er opplyst av eier/rekvirent, samt registrerte svakheter og avvik. Endret bruk av bygningen eller enkelte rom kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll på befaringstidspunktet.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til gjeldende måleregler i NS 3940. I arealberegningen er blant annet frittstående rør, montasjekanaler, peiser og piper medregnet. Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. Rombetegnelser er i hovedsak basert på dagens bruk på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som eventuelt er godkjent av bygningsmyndighetene. I enkelte tilfeller er bygningssakkyndiges faglige skjønn lagt til grunn.

Takstmannen har ikke foretatt undersøkelser knyttet til reguleringsforhold eller andre forhold hos bygningsmyndighetene, utover det som fremgår av tilgjengelig dokumentasjon. Det er ikke gjort kjent for bygningssakkyndig at det foreligger spesielle forhold av betydning utover det som er omtalt i rapporten.

Ved eventuell åpning av konstruksjoner kan det avdekkes feil og mangler som ikke fremkommer i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dagens krav til blant annet isolasjon, tetthet og tekniske løsninger ofte er strengere enn kravene som gjaldt da bygningen ble oppført. Vurderingene i rapporten er gjort med utgangspunkt i bygningens alder, konstruksjonstype og referansenivå.

Rapporten omfatter hovedboligen og forhold som normalt faller inn under eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Frittstående garasjer, støttemurer, svømmebasseng og andre tilsvarende konstruksjoner utenfor selve boligen er ikke tilstandsvurdert, med mindre annet fremgår særskilt av rapporten. Dette er i tråd med gjeldende forskrift til avhendingslova og uttalelser fra Direktoratet for byggkvalitet (DIBK).

På forespørsel har eier/rekvirent opplyst at de ikke er kjent med

# Forutsetninger

skjulte feil eller mangler, uutførte offentlige pålegg eller vedtak som medfører eller har medført økte økonomiske forpliktelser, utover det som er omtalt i rapporten. Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon gitt av eier/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon, og er ikke nærmere kontrollert av bygningssakkyndig.

I henhold til forskriften er det ikke krav om kostnadsestimat for avvik med tilstandsgrad TG2. Der kostnadsestimat likevel er angitt for TG2, er dette gjort på bakgrunn av avvikets konsekvens og viktigheten av å lukke forholdet.

Tilstandsrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget ved eiendomsoverdragelse. Rekvirent og selger plikter å lese rapporten nøye og påse at opplysningene som er gitt er korrekte. Selger har etter loven plikt til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Eventuelle presiseringer eller tilleggsopplysninger bør meddeles bygningssakkyndig så snart som mulig etter at rapportutkastet er mottatt.

Forståelse av tilstandsgrad 1 (TG 1) og normal bruksslitasje
Tilstandsgrad 1 (TG 1) uttrykker at bygningsdelen har normal bruksslitasje sett opp mot alder og bruk. TG 1 betyr ikke at bygningsdelen er feilfri eller fremstår som ny. Mindre riper, merker, hakk, lokal avflassing av maling og mindre sprekkdannelser er forhold som normalt må forventes i en brukt bolig, og gir i seg selv ikke grunnlag for høyere tilstandsgrad eller tiltak av teknisk eller sikkerhetsmessig betydning.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| Privatmegleren Atrium |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 27250203 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Niklas Aarøy Ågren |

| Gateadresse |
| --- |
| Ravnkollbakken 53 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| OSLO | 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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 27250203

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Alle rør og vatrom har blitt oppgradert/byttet ut i regi av boreslaget |
| Arbeid utført av | Sans |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Regi av borettslag |

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Regi av borettslaget |

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 | Regi av borettslag |
| Arbeid utført av | Sans |

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 | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Gått over stikk kontakter. Oppgradert der det var nødvendig og lagt til nye stikk kontakter |
| Arbeid utført av | Tidemand Elektro |

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Aneo. Alle parkeringsplasser har opplegg for ladeboks. |

Document reference: 27250203

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: 27250203

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 27250203

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

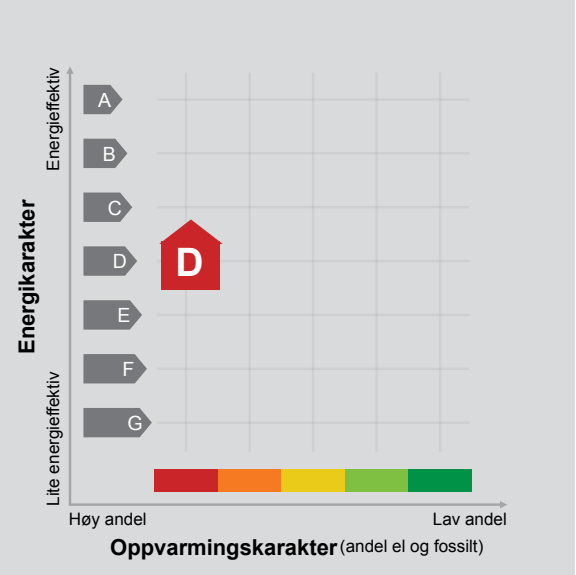
| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Niklas Ågren | 2e9016bc658ec7ac9c8de0266f2e0498fe321828 | 14.02.2026 20:05:20 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 27250203

- 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/developer

# Energiattest for flerboligbygg

| | |
|---|---|
| Attesten gjelder | Energiattester RAVNKOLLEN BORETTSLAG |
| Antall registrerte enheter | 6 |
| Postnummer | 0971 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 96 |
| Bruksnummer | 60 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80756623 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-214037 |
| Dato | 12.12.2025 |
| Innmeldt av | OBOS Prosjekt AS |




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

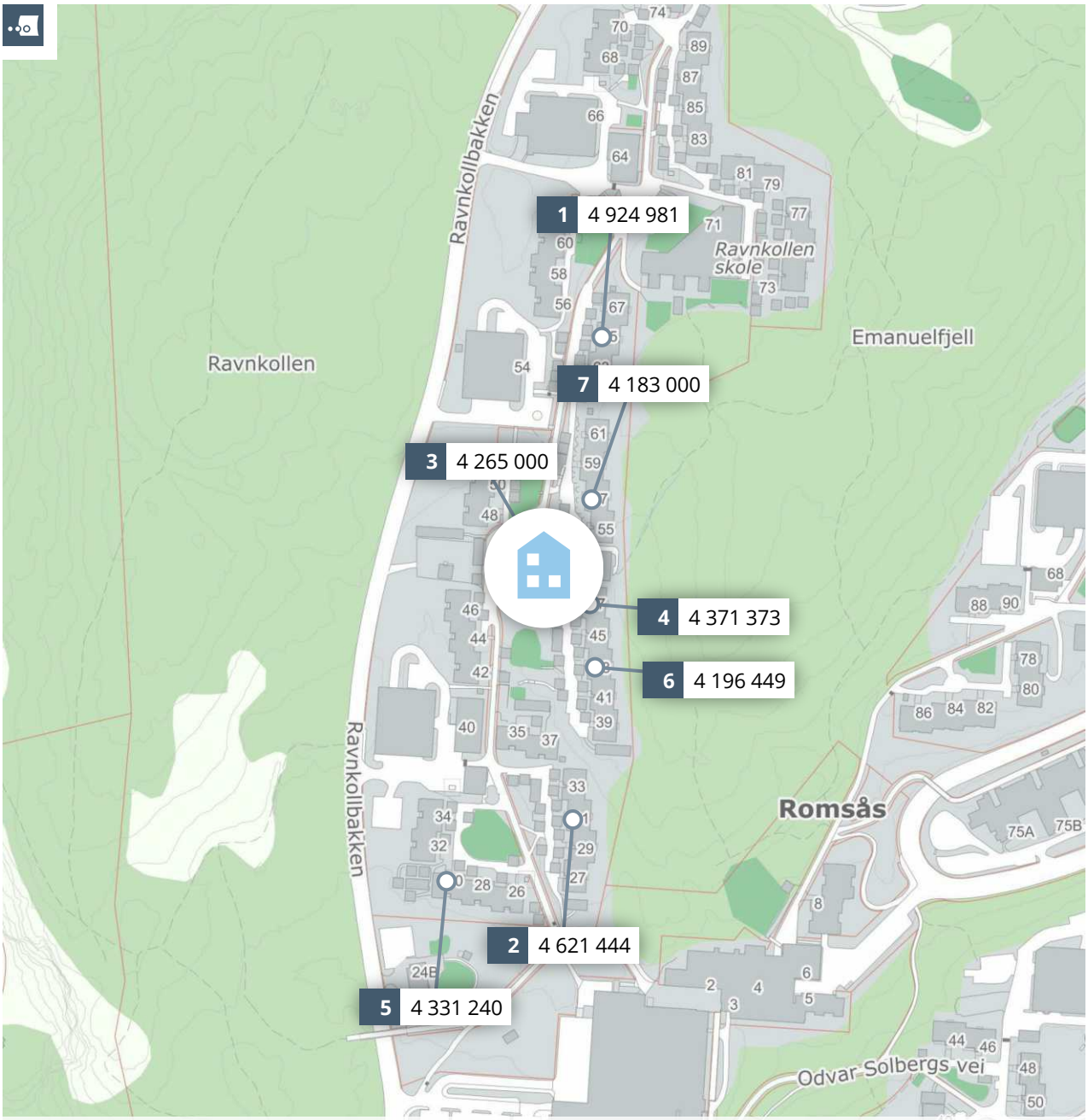
**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.




# Meglers verdivurdering

# RAVNKOLLBAKKEN 53

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Atrium Eiendomsmegling AS den 14.02.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Ravnkollbakken 53, 0971 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1971

GNR 96 BNR 60 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SVARTTJERN

Verdivurdert til

**3 250 000**

| 768 367 | 4 018 367 | 50 865 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 79 m² | 6 m² | 13 m² | 2 m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1971 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 8 753 |
| Formue | 75 609 |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 1 |

Balkong Heis Parkering

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Ravnkollbakken 65<br>82 m² 1970 3. etg 4 sov | 27.01.2025 | 4 150 000 | **4 250 000** | 674 981 | 4 924 981 | **60 061** |
| 2 Ravnkollbakken 31<br>82 m² 1971 5. etg 3 sov | 27.06.2025 | 3 750 000 | **3 900 000** | 721 444 | 4 621 444 | **56 359** |
| 3 Ravnkollbakken 53<br>79 m² 1970 2. etg 2 sov | 14.04.2025 | 3 330 000 | **3 620 000** | 645 000 | 4 265 000 | **53 987** |
| 4 Ravnkollbakken 47<br>82 m² 1971 4. etg 2 sov | 17.11.2025 | 3 500 000 | **3 650 000** | 721 373 | 4 371 373 | **53 309** |
| 5 Ravnkollbakken 30<br>87 m² 1970 4. etg 3 sov | 25.06.2025 | 3 600 000 | **3 600 000** | 731 240 | 4 331 240 | **49 784** |
| 6 Ravnkollbakken 43<br>82 m² 1970 3. etg 3 sov | 22.09.2025 | 3 500 000 | **3 475 000** | 721 449 | 4 196 449 | **51 176** |
| 7 Ravnkollbakken 57<br>81 m² 1971 8. etg 3 sov | 27.01.2025 | 3 400 000 | **3 600 000** | 583 000 | 4 183 000 | **51 642** |

Nå har vi for salg en flott og stor 3-roms leilighet med ekstra alkove rom og god intern beliggenhet i Ravnkollen borettslag. Her bor du med få minutter til T-bane, senter og en rekke kvaliteter for store, små og firbeinte. Boligen ligger i høy 1. etasje som gir enkel tilkomst via fåtall trappetrinn eller heis. Dette gjør boligen passende for de aller fleste! Det er også heis i bygget.

Med boligen disponerer du egen garasjeplass med EL-lader og det er godt med gjesteparkering. Det medfølger en kjellerbod og en utvendig bod på til sammen 6m². Felleskostnadene inkluderer varmtvann og TV/ internett.

Leiligheten består av en luftig og fin planløsning, med totalrenovert baderom i regi av borettslaget fra 2024. I tillegg har du 2 store og fine soverom samt et stort alkove rom som i dag brukes til kontor. Her er det i 2026 lagt helt nytt laminatgulv og nymalte veggflater. Videre et fint oppholdsrom med nymalte veggflater og fin plass til sofahjørne med tilhørende TV løsning. I hjørnet av rommet er det plass til spisebord som blir stående ovenfor kjøkkenet som er plassert praktisk i eget hjørne bak stue vegg. Kjøkkenet har medfølgeende hvitevarer og pen, eldre innredning med malte fronter.

Høydepunkter:
- Garasje med el-lader og gjesteparkering
- Stort bad fra 2024 m/downlights, gulvvarme, opplegg for vaskemaskin++

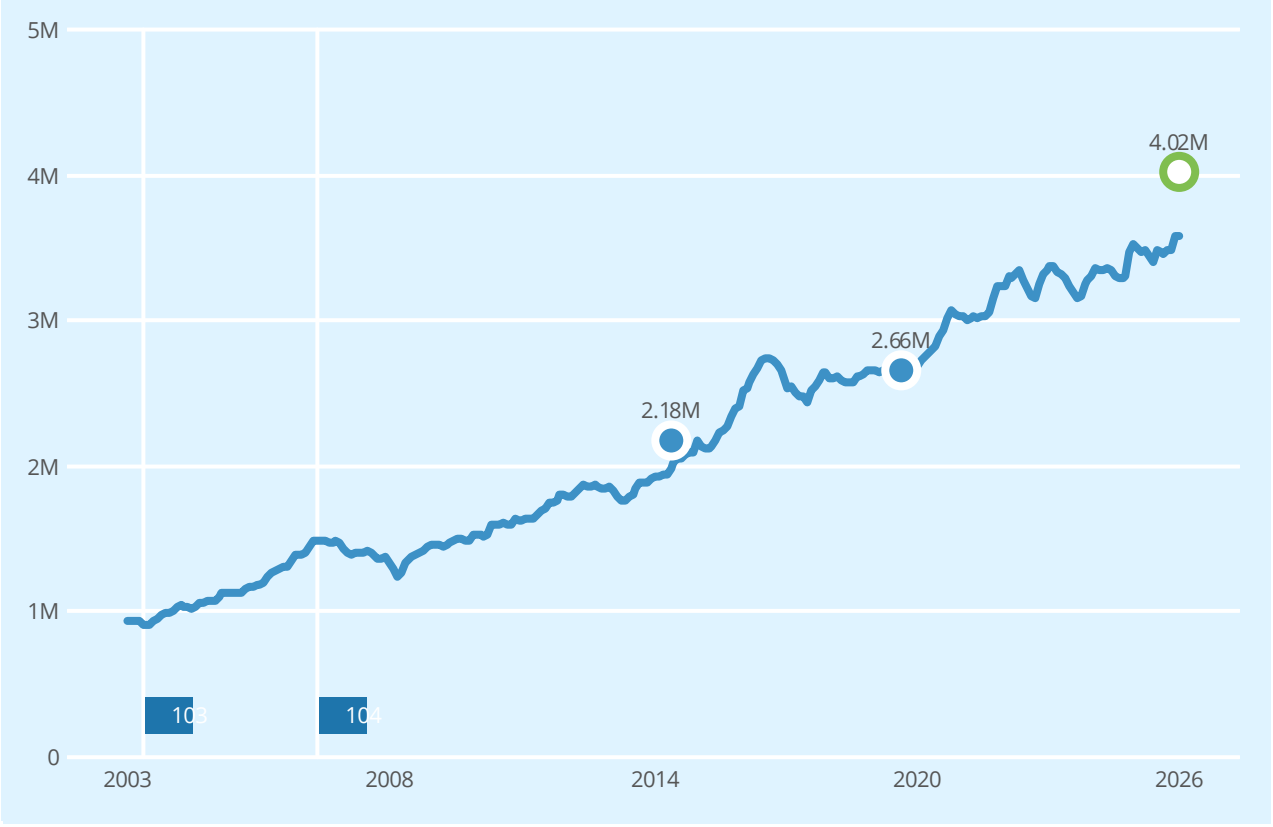
- Sydvendt innglasset balkong/vinterhage på 13 m²
- Pent kjøkken med medfølgende hvitevarer
- 2 boder på totalt 6m²
- 2 store soverom og stor innvendig bod/ alkove
- TV, fibernett og varmtvann inkl i f.kostnader
- 5-6 min til senter, T-bane og gode bussforbindelser
- Flere rom er modernisert med nymalte overflater og gulv i 2026
- Meget naturrikt område med rekreasjonsmuligheter året rundt
- Flott område for barn og unge samt turgåere og de med hund

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

# Historiske omsetninger




Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Garasje, anneks
2 Garasje, anneks
3 Garasje, anneks
4 Garasje, anneks
5 Blokk
6 Blokk
7 Garasje, anneks
+97 endringer

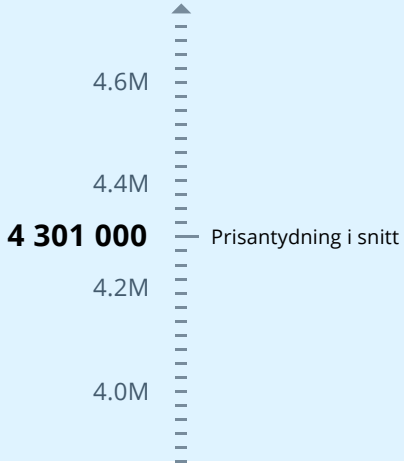
| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 13.01.2020 | 22.01.2020 | 15.04.2020 | 2 250 000 | 2 230 000 | 433 000 | 2 663 000 | 105 |
| 08.12.2014 | 22.12.2014 | 21.01.2015 | 1 720 000 | 1 720 000 | 462 980 | 2 182 980 | |
| 10.06.2008 | | 10.06.2008 | - | 1 250 000 | - | 1 250 000 | 106 |

105 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ukjent fellesgjeld.

106 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

## Leiligheter til salgs i SVARTTJERN grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

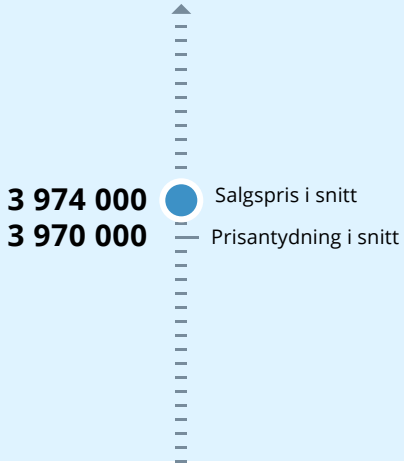



Annonsene har i snitt ligget ute i

77
dager

## Leiligheter solgt i SVARTTJERN grunnkrets siste 6 mnd

22
leiligheter solgt

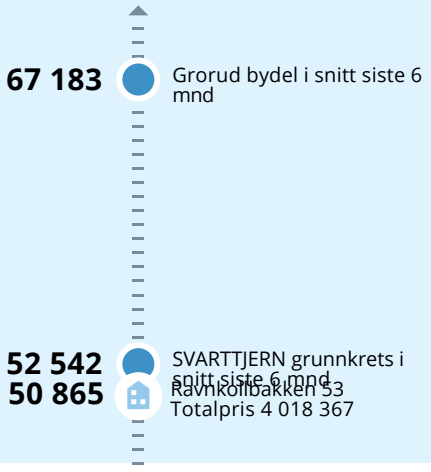



Solgt i snitt i løpet av

54
dager

for 0.1% over prisantydning

## Analyse m²-priser



# Ravnkollbakken 53

Nabolaget Ravnkollen/Emanuelfjell - vurdert av 95 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Tiurleiken skole (4-7 kl.)<br>270 elever, 13 klasser | 8 min<br>0.6 km |
| Svarttjern skole (1-3 kl.)<br>182 elever, 13 klasser | 12 min<br>1 km |
| Grorud skole (1-7 kl.)<br>325 elever, 19 klasser | 18 min<br>1.6 km |
| Bjøråsen skole (8-10 kl.)<br>157 elever, 9 klasser | 12 min<br>0.9 km |
| Groruddalen skole (8-10 kl.)<br>282 elever, 12 klasser | 5 min<br>2.5 km |
| Stovner videregående skole<br>700 elever, 45 klasser | 9 min<br>4.4 km |
| Bjerke videregående skole<br>464 elever | 8 min<br>5.5 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Ravnkollbakken<br>Linje 4B, 63, 63N | 2 min<br>0.2 km |
| Romsås<br>Linje 4, 5 | 5 min<br>0.4 km |
| Grorud stasjon<br>Linje L1 | 7 min<br>3.1 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 18 min<br>11.4 km |
| Oslo Gardermoen | 32 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Ravnkollen barnehage (1-5 år)<br>80 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Tiurleiken barnehage (1-5 år)<br>60 barn | 5 min<br>0.4 km |
| Ross Goulet Meidapedagogikk Consul... | 8 min |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Romsås | 7 min |
| Joker Svarttjern | 13 min |

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Grorud Senter | 17 min |
| Apotek 1 Romsås | 7 min |
| Grorud Vinmonopol | 18 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Ravnkollen borettslag ballplas | 3 min |
| Humleby kunstgressbane | 7 min |
| Fresh Fitness Romsås | 7 min |
| Grorud Sportssenter | 19 min |

«Trygt, nærhet til skog og mark, frisk luft, nærhet til kollektivtransport og butikker»

— Sitat fra en lokalkjent

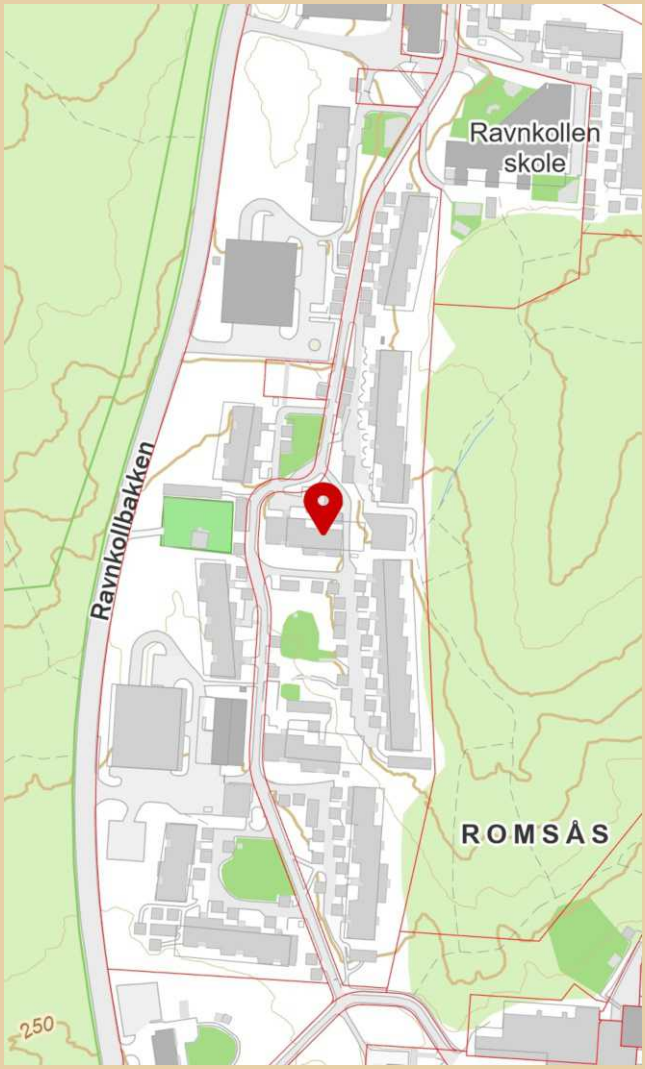
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 98/100

**Gateparkering**
Lett 90/100

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 90/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## 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, parabolantenner, skilt eller lignende skal ikke settes opp på fellesområder.

5 )
Det må ikke hensettes 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: Skifergrau 7015, RAL 850HR. 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 ekstrautgifter 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 ekstern 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.

<u>Husordensreglenes vedlegg 1:</u>

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

**4. Borett og overlating av bruk**

**4-1 Boretten**
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

**4-2 Overlating av bruk**

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan 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 èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

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

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

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

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter 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 èn 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 tvangsfullbyrdelseslovens 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 èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

**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 framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

### 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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



# 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 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**

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 kostnadsmessig 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 fordelen 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 missforståelerse 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 sluttføring 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 sluttført våtromsrehabilitering.

**Forslag til vedtak**
Boretslaget 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 brl. 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 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**

Mulighet til å installere varmepumpe 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 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.

---

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 (borett), 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, bomsystem, 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, Iwona.

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 samlende 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. Varmtvannet 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 tilstås 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 Håndverkservice 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, Komplett med foringer, listverk, branntetting 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 Vika
0121 Oslo

# Uavhengig revisors beretning

## Til generalforsamlingen i RAVNKOLLEN BORETTSLAG

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til RAVNKOLLEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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)

Penneo Dokumentnøkkel: BU7G-ZDAUF-35XEB-780AT-O5EZA-6DE1G

PENNEO

*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*

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: BIJ7G-ZDAUF-35XEB-7B0AT-O5EZA-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.

**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 Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

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

## DISPONIBLE MIDLER

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **A. DISP. MIDLER PR. 01.01.** | | **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** |

**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** |
| Pantstillelse | 22 | 636 798 400 | 546 798 400 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 25.02.2025

Styret i Ravnkollen Borettslag

| | | |
|---|---|---|
| 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 |
| Naturalytelser 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 tjenestepensjon.

**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 |
| Gressklipper nr. 1 | | |
| Tilgang 2015 | 80 000 | |
| Avskrevet tidligere | -79 999 | |
| Avskrevet i år | -1 | |
| | | 0 |
| Gressklipper nr. 2 | | |
| Tilgang 2019 | 114 458 | |
| Avskrevet tidligere | -114 455 | |
| Avskrevet i år | -3 | |
| | | 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.
Estimatet 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. Færste avdrag er 15/3-2031. Potensiell endring i felleskostnader fra 01/03-2031

| Leilighetsnr | Norde | Handelbanken | Handelsbanken |
|---|---|---|---|
| 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 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| 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 DRIFTSINNTEKTER** | | **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** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-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 | Ravnkollbakken 83 |
| Paula dos Santos Søbstad | Ravnkollbakken 57 |

- **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 | Ravnkollbakken 33 |
| Frøy Olsen | Ravnkollbakken |

- **Kunstutvalget**

| | |
|---|---|
| Pher Lima-Strandh | Ravnkollbakken 61 |
| Thor-Olav Zylla | Ravnkollbakken 85 |

- **Trafikkutvalg**

| | |
|---|---|
| Bjørn Borchgrevink | Ravnkollbakken 57 |

**<u>Kommentar til innstillingen fra valgkomiteen</u>**

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.

17.03.2025 - Valgkomiteen for Ravnkollen Borettslag

Heidi Trøen Pher Lima-Strandh

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 31.03.25
**Selskapsnummer:** 372 **Selskapsnavn:** RAVNKOLLEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

## Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

# Protokoll til årsmøte 2025 for 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 kostnadsmessig 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 våtrsomrehabilitering.

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 leilihet, og foreslår også at årsmøtet velger tre frivillige andelseiere som kan vare behjelpelig når det oppstår problemer og missforståelerse 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 sluttføring 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 sluttført 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 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.

**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

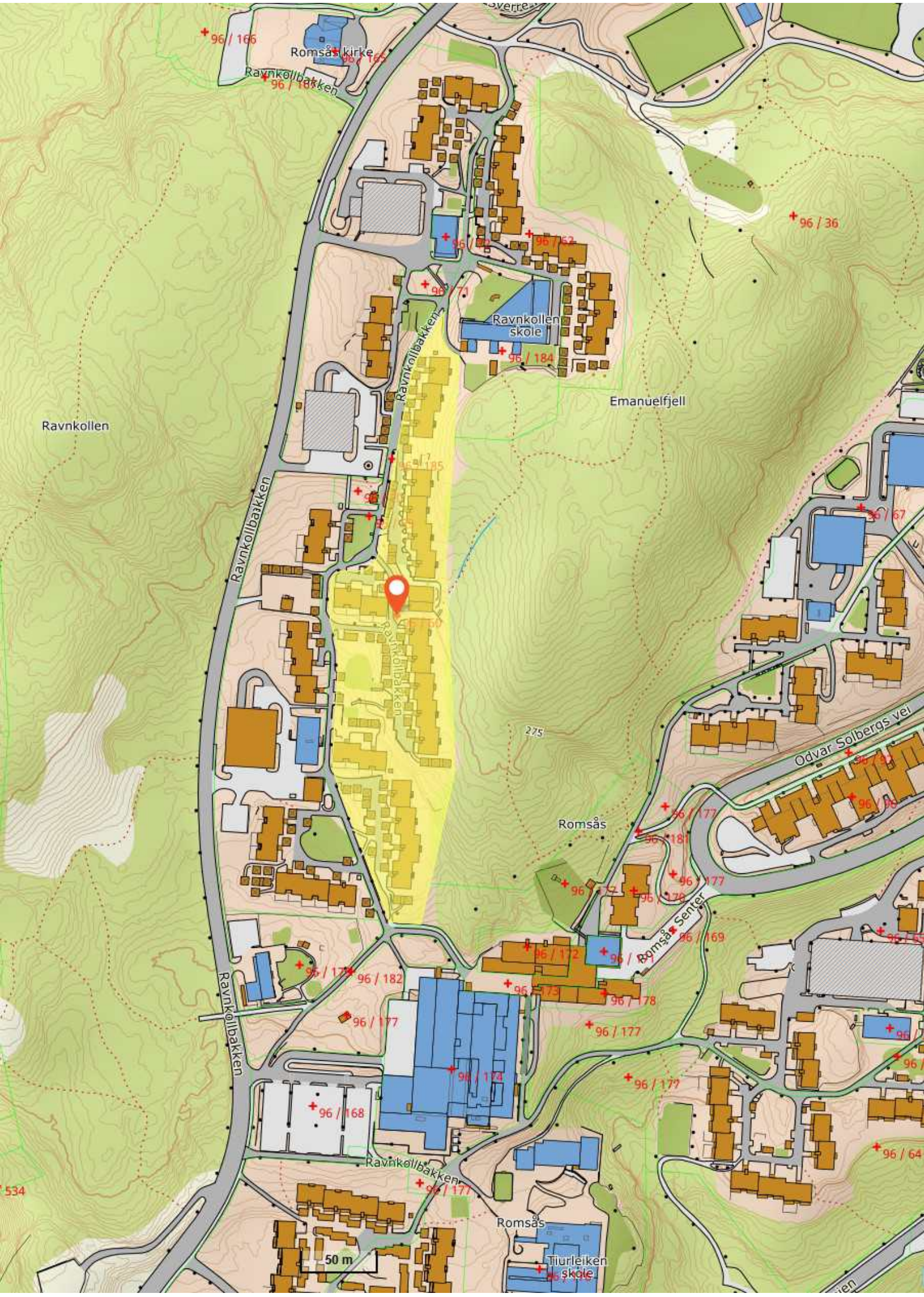
Følgende stilte til valg:

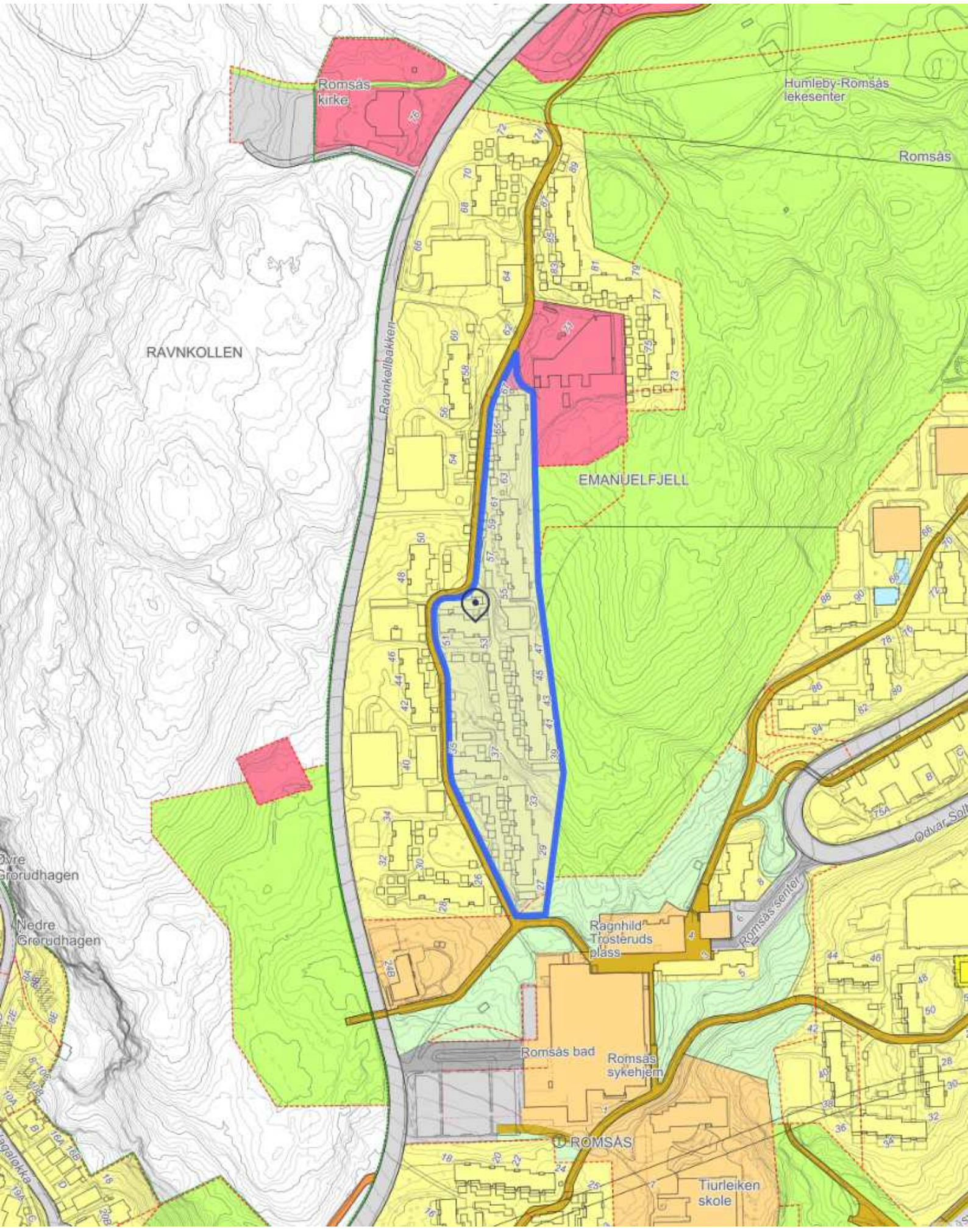
Bjørn Borchgrevink

**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


Romsås kirke
Ravnkollbakken
Ravnkollen skole
Ravnkollen
Emanuelfjell
Odvar Solbergs vei
Romsås
Romsås Senter
Tiurleiken skole
275
50 m


Romsås kirke
Humleby-Romsås lekesenter
Romsås
RAVNKOLLEN
Ravnkollbakken
EMANUELFJELL
Ragnhild Trosteruds plass
Romsås senter
Romsås bad
Romsås sykehjem
ROMSÅS
Tiurleiken skole
Nedre Grorudhagen

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

4B ARKITEKTER AS
Fredensborgveien 11
0177 OSLO

Dato: 13072010

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200604195-11<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Stine Haakenstad | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | RAVNKOLLBAKKEN 51-53 | Eiendom: | 96/60/0/0 |
| Tiltakshaver: | Ravnkollen Brl. | Adresse: | Ravnkollbakken 60, 0971 OSLO |
| Søker: | 4B ARKITEKTER AS | Adresse: | Fredensborgveien 11, 0177 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Fasadeendring |

# FERDIGATTEST - RAVNKOLLBAKKEN 51-53

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Nord/Øst

***Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:***

***Stine Haakenstad - Saksbehandler***
***Inger Jul Hansen - for enhetsleder Eli Frøystadvåg Aubert***

Kopi til:
Ravnkollen Brl., Ravnkollbakken 60, 0971 OSLO

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Ravnkollbakken 53, 0971 Oslo
Gnr. 96, Bnr. 60, andelsnr. 119 i RAVNKOLLEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
27250203


**Meglerforetak:** Privatmegleren Atrium

**Saksbehandler:** Daniel Bigom

**Telefon / Mobil:** 22 71 17 00 / 456 67 979

**E-post:** daniel.bigom@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

---