EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 10.03.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260126
Addresse	Ravnkollbakken 79		
Postnr.	0971	Sted	OSLO
Selgers navn	Lars Christoffer Vikerødegården		
Selgers navn	Lorena Catalina Salazar		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
L V
L S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Total våtromsrehabilitering med nye avløp og vannledninger, samt etablering av felles varmtvann.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

SansBygg har utført arbeidene i regi av borettslaget, og jeg regner med at de har alt av nødvendig dokumentasjon.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny membran er lagt av SansBygg i regi av borettslaget.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Sluk er nytt, og arbeid utført av SansBygg i regi av borettslaget.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Varmekabler i gulv, termostat og spotter i taket er gjort gjennom SansBygg i regi av borettslaget.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

SansBygg har gjennomført alt av arbeid på våtrom i regi av borettslaget.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt V/A er etablert av SansBygg i regi av borettslaget.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

SansBygg har utført arbeidene i regi av borettslaget, og jeg regner med at de sitter på dokumentasjon.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Betongelementer som utgjør gulv har en skjevhet som er påpekt i takstrapporten. Denne skjevheten går igjen i alle leiligheter som jeg kjenner til på Romsås og følger valg av byggeteknikk på oppføringstidspunkt. Har ikke sett sprekker eller forverring.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Vi har selv lagt terrassebord på innglasset balkong.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vi har utført arbeidet selv.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest i forbindelse med ferdigstilling av bygg på 70-tallet, ferdigattest for nye bodbygg, ferdigattest for fasadeendring ved oppgradering av balkonger.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Vi har holdt hund i boligen. Det har vært tilfeller av fugl på luftebalkongen.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 10.03.2026

Signert av *Lars Christoffer Vikerødegården*

Signert av *Lorena Catalina Salazar*

Initialer selger:
L V
L S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

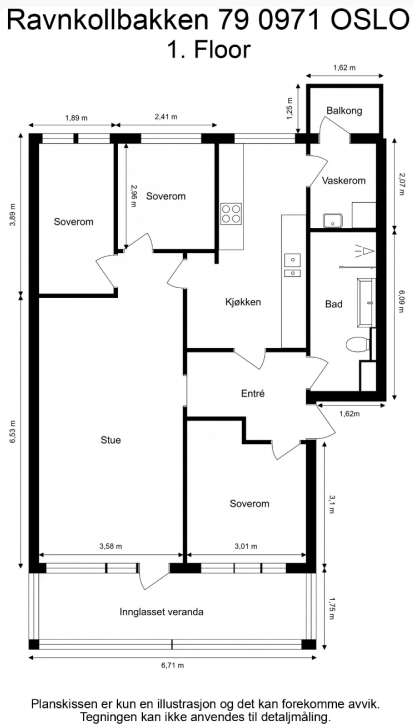
Ravnkollbakken 79, 0971 OSLO

OSLO kommune

gnr. 96, bnr. 62

Andelsnummer 604

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 80 m²



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

HOLTET TAKST

Befaringsdato: 29.12.2025 **Rapportdato:** 17.01.2026 **Oppdragsnr.:** 22618-1011 **Referansenummer:** IY1000

Foretak: Holtet takst AS **Takstingeniør:** Nikolai Norr

HOLTET TAKST

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.

Holtet Takst AS

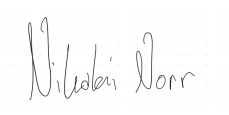
Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:
-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging
-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig



Nikolai Norr
Uavhengig Takstingeniør
nikolai@holtettakst.no
924 62 230

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 ligger i Ravnkollbakken 79 i Ravnkollen borettslag på Romsås i bydel Grorud. Bebyggelsen består av boligblokker med tilhørende fellesarealer og grøntområder, og området er etablert med god intern infrastruktur. Beliggenheten er høyt og frittliggende, med åpne omgivelser og nærhet til marka, samt gangavstand til kollektivtransport og daglige servicetilbud.

Boligen er plassert i byggets øvre etasje og har adkomst via felles oppgang med heis. Leiligheten har et internt bruksareal på om lag 80 m² og en planløsning som omfatter entré, stue, kjøkken, tre soverom, bad og vaskerom. Fra stuen er det utgang til innglasset balkong som utgjør et romslig og skjermet uteoppholdsareal. I tillegg har kjøkkenet adkomst til en mindre luftebalkong. Planløsningen er gjennomgående og funksjonell, med tydelig skille mellom oppholdsrom og private rom.

Innvendig er boligen innredet med vanlige overflater tilpasset rommenes bruk, og kjøkkenet er etablert som eget rom med plass til spisebord. Bad og vaskerom er etablert som separate rom. Leiligheten disponerer tilhørende boder i fellesareal, samt garasjeplass i felles, lukket garasjeanlegg.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet, med senere oppgraderinger. Dagens krav til isolasjon, energieffektivitet, inneklima og sikkerhet er imidlertid vesentlig strengere enn de som gjaldt da boligen ble bygget. Det foreligger derfor avvik i forhold til dagens forskriftskrav, selv om det ikke er registrert funksjonssvikt. Det vil også kunne registreres avvik knyttet til bygningsdelers alder og forventet levetid, selv om tilstanden fremstår som tilfredsstillende ut fra visuell observasjon

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter befaring og bygger
på visuell observasjon, målinger og enkel funksjonstesting av tilgjengelige bygningsdeler. Formålet med rapporten er å gi en objektiv beskrivelse av bygningens tekniske tilstand, samt å avdekke eventuelle avvik fra normal forventet utførelse, funksjon
og levetid.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført som boligblokk med bærende betongkonstruksjoner, etasjeskillere og yttervegger. Fasader består av teglforblending og kledde flater mot balkonger. Yttertaket er flatt og tekket med takbelegg, med innvendige taknedløp. Balkonger er utført i betongkonstruksjon og innglassing er etablert på deler av balkongene i regi av borettslaget. Utvendige bygningsdeler forvaltes og vedlikeholdes i hovedsak som felleskonstruksjoner.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig består leiligheten av entré, stue, kjøkken, tre soverom, bad og vaskerom. Etasjeskiller er utført i betong, og innvendige vegger består av både betong og lettvegger. Overflater er tilpasset rommenes bruk, med varierte gulv og veggflater. Planløsningen er gjennomgående og gir gode lysforhold og naturlig rominndeling mellom oppholdsrom og private rom.

VÅTROM Gå til side

Boligen har bad og vaskerom som separate våtrom. Rommene er etablert med overflater og innredning tilpasset våtromsbruk, og funksjonene er fordelt på en hensiktsmessig måte. Våtrommene er tilknyttet byggets felles vann og avløpssystemer.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er etablert som eget rom med kjøkkeninnredning, benkeplass og plass for spisebord. Løsningen gir god funksjonalitet i hverdagen og har direkte adkomst til luftebalkong. Kjøkkenet er tilknyttet byggets felles tekniske anlegg for vann, avløp og ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten er tilknyttet byggets felles tekniske installasjoner for vann, avløp, ventilasjon og oppvarming. Det elektriske anlegget er etablert med sikringsskap i leiligheten, og bygget har felles løsninger for TV og bredbånd. Bygningen har heis med adkomst til etasjene, og borettslaget forvalter felles tekniske anlegg og installasjoner.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen ligger på borettslagets fellestomt, som er opparbeidet med interne gangveier, kjørearealer, grøntsoner og felles uteoppholdsarealer. Tomten fremstår som romslig og åpen, med gode avstander mellom bygningene og beplantede områder som gir et grønt preg. Området er tilrettelagt for både ferdsel og opphold, og drenering og overvannshåndtering skjer gjennom etablerte løsninger i borettslaget.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

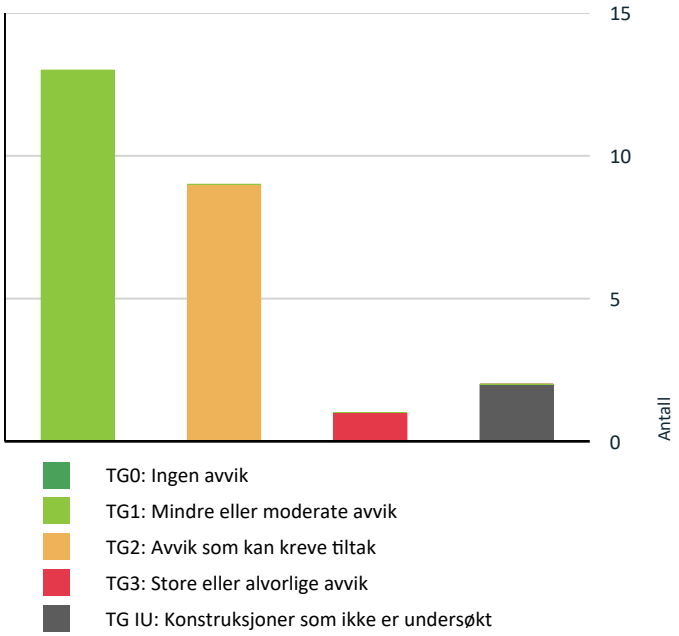
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men disse stemmer ikke fullt ut med dagens bruk. Bad og toalett er slått sammen i samsvar med byggemeldte tegninger. Videre er et tidligere kott åpnet og inngår nå som del av kjøkkenet. Spiseplass eller allrom er i dag benyttet som soverom.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

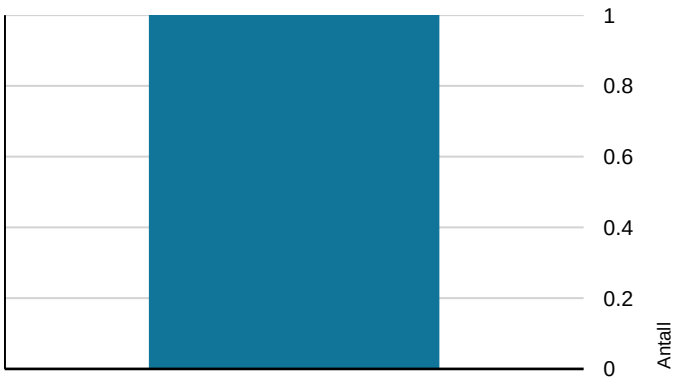
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer - 2 Gå til side

Utvendig > Dører Gå til side

Innvendig > Overflater Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1970

Kommentar
Fra Eiendomsverdi

Anvendelse
Objektet benyttes som bolig.

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

Vedlikehold
Bygget fremstår som jevnlig vedlikeholdt, men vedlikehold må
forventes over tid i takt med bygningens normale slitasje og bruk.

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i
forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier. 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.

Borettslaget vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termometer, og ytterdører tilboligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner,sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Det anbefales å sette seg inn i borettslagets vedtekter.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Bad og vaskerom er pusset opp i regi av borettslaget
2021	Modernisering	Etablert sikkontakter på soverom og kjøkken, samt balkong. (vikan elektro)

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1977 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Tilstandsrapport

Vinduene er eldre og vurderes ut fra alder og normal forventet levetid. Isolerglass og tetninger kan ha redusert funksjon sammenlignet med dagens standard. Det er ikke uvanlig med noe slitasje og redusert bruksegenskap på denne typen vinduer. Videre vedlikehold og eventuell utskifting må påregnes over tid.

Det er registrert at enkelte vinduer er tunge å betjene sant at lakken rundt skaller av enkelte steder.

Konsekvens/tiltak
- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det anbefales også at vinduer smøres/justeres for bedre funksjon.

TG 2 Dører

Boligen har brann og lydklassifisert entrédør, B30/40 dB, samt to balkongdører. Den ene balkongdøren er av eldre type, antatt fra samme periode som de øvrige eldre vinduene i boligen, ca. 1977, og har adkomst til innglasset balkong.

Balkongdøren med adkomst fra vaskerommet vurderes å være av eldre dato enn oppussingen av våtrommet. Basert på utførelse og type antas døren å være fra samme periode som vinduene på samme fasadeside av leiligheten.

Årstall: 1977 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er avvik:

Den eldre balkongdøren er registrert noe tung å åpne og lukke, og det er påvist mindre utetthet mellom dørblad og karm, noe som kan medføre trekk. Forholdet vurderes å ha sammenheng med alder og normal slitasje.
Den nyere balkongdøren har skadet deksel på dørhåndtaket. Dette påvirker ikke dørens funksjon. Det er også registrert tilsmussing på utsiden av dørbladet i form av fugleavføring.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Dører må justeres.

Redusert tetthet og funksjon på eldre balkongdør kan påvirke komfort. Justering av døren anbefales for å bedre lukking og tetthet. Skadet deksel på dørhåndtak kan utbedres ved behov. Rengjøring av den nyere balkongdøren anbefales for å forebygge overflateskader over tid.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er to balkonger tilknyttet leiligheten, begge utført i betongkonstruksjon. Den ene balkongen er innglasset og har gulv av impregnert trevirke. Rekkverk er utført med glassblokker samt elementer i aluminium og glass. Den andre balkongen er mindre og ble kun begrenset kontrollert på befaringsdatoen, da den benyttes til oppbevaring.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv med parkett. Veggene har overflater med strie, og himling er utført i malt betong.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater.

Overflatene bærer preg av normal bruksslitasje sett i forhold til alder. Det er registrert enkelte hakk og merker i gulv og veggflater. I entré er det påvist at parkett ikke er avsluttet fullstendig under list ved skohylle, og det mangler parkett på et begrenset område. Forholdet vurderes som et utførelses og slitasjeforhold uten betydning for funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Forholdene har i hovedsak estetisk karakter. Lokal utbedring kan vurderes der dette er ønskelig, eksempelvis i forbindelse med oppgradering eller fremtidig oppussing.





TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller antas å være av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Entre
Ca. 14mm fra hjørne til hjørne.
Ca. 7mm innenfor 2 meter.

Stue
Ca. 32 mm fra hjørne til hjørne.
Ca. 14 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

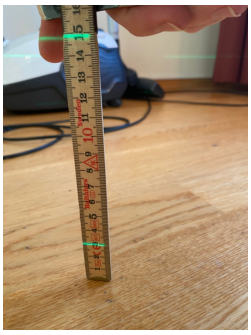
Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Nivåavvik er vanlig for bygninger av denne typen og alderen. Det vurderes ikke som økonomisk rasjonelt å foreta avretting av gulv alene. Eventuelle tiltak kan vurderes i forbindelse med fremtidig oppussing eller ombygging av boligen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert enkelte hakk og riper på dører.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokal utbedring kan vurderes.







VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift for våtrommet er teknisk forskrift 2017. Våtrommet er opplyst oppgradert i 2023 i regi av borettslaget, basert på opplysninger fra eier. Dokumentasjon for arbeidene skal foreligge hos borettslaget, men denne er ikke kontrollert av undertegnede. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner, alder og tilgjengelige opplysninger på befaringsdatoen.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til Ca 23 mm på en meter fra sluk . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen flisen ved dørterskelen er Ca 50 mm .

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Bom under fliser kan over tid føre til at fliser løsner eller sprekker ved belastning. Våtrommet er relativt nytt, og eier opplyser at det foreligger garanti samt pågående dialog med utførende entreprenør. Forholdet på bad er akseptert som reklamasjon av entreprenør. For vaskerommet er forholdet per befaringsdato ikke akseptert for utbedring, da entreprenør vurderer at tiltak ikke er nødvendig. Eier opplyser at forholdet fortsatt følges opp, med mål om avklaring innenfor gjeldende garanti. Eventuelle videre undersøkelser og tiltak vurderes i den forbindelse.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse med duk i regi av borettslaget

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Våtrommet har naturlig ventilasjon med avtrekk via åpning mot tilliggende rom. Det er ikke etablert egne veggventiler eller mekanisk avtrekk i rommet.

Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Ventilasjonsløsningen gir begrenset luftutskifting. Det er ikke etablert tilfredsstillende tilluftsløsning til våtrommet, eksempelvis luftespalte eller ventil i dør. Forholdet vurderes ut fra dagens anbefalinger for våtrom.

Konsekvens/tiltak
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Mangelfull ventilasjon kan over tid føre til redusert luftskifte og økt fuktbelastning. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft til våtrommet. Etablering av mekanisk avtrekk kan vurderes, men dette må avklares med borettslagets styre og eventuelt kommunen før gjennomføring, da slike tiltak kan være søknadspliktige eller regulert av vedtekter.



ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våt sone er mot dusjen på badet

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift for våtrommet er teknisk forskrift 2017. Våtrommet er opplyst oppgradert i 2023 i regi av borettslaget, basert på opplysninger fra eier. Dokumentasjon for arbeidene skal foreligge hos borettslaget, men denne er ikke kontrollert av undertegnede. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner, alder og tilgjengelige opplysninger på befaringsdatoen.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til Ca 14 mm på en meter fra sluk . Høydeforskjell fra toppen av sluket til

toppen av flisen ved dørterskelen er Ca 56 mm .

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert bom, det vil si hulrom under fliser, i ytterste flisrad rett før den nedsenkede dusjsonen. Forholdet er lokalisert langs overgang mot dusjområdet og kan ha sammenheng med utførelse eller heft mot underlaget.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Bom under fliser kan over tid påvirke overflatens stabilitet. Eier opplyser at entreprenør har godkjent reklamasjonen. Utbedring er per befaringsdato ikke utført, og forholdet vurderes å være under videre oppfølging.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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





ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med oppdriftsventil.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Da våtsone ligger mot vaskerom.

Årstall: 1970

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

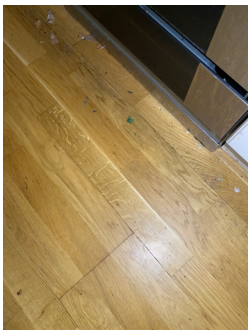
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av heltre. Det er kjøl og fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr samt etablert vannstoppsystem.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Kjøkkeninnredning og overflater bærer preg av alder og normal bruk. Det er registrert enkelte skader og slitasjemerker på fronter og benkeplate. Det er også registrert merker og misfarging i gulv i området ved kjøkkeninnredningen. Det er ikke påvist aktive lekkasjer eller forhøyede fuktverdier i forbindelse med røropplegg på befaringsdatoen.

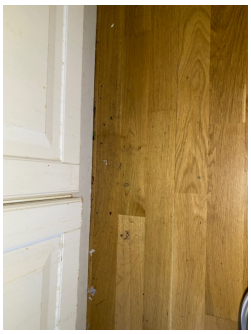
Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Andre tiltak:

Forholdene vurderes i hovedsak å være av kosmetisk karakter. Lokal utbedring eller utskifting kan vurderes der dette er ønskelig, eksempelvis i forbindelse med oppgradering eller fremtidig oppussing av kjøkkenet.









ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenet har ventilator med omluftsløsning og kullfilter. Avtrekket er ikke tilkoblet egen kanal for bortledning av luft til det fri. Tilluft til kjøkkenet skjer via vindusventil.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Omluftsløsningen gir begrenset bortledning av fukt og matos sammenlignet med forsert avtrekk til kanal. For et lukket kjøkkenrom vurderes løsningen som mindre tilfredsstillende opp mot dagens anbefalte standard, sett i sammenheng med rommets bruk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

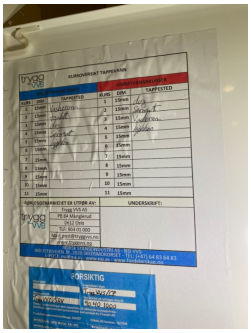
Begrenset ventilasjon kan over tid medføre økt fukt- og luktbelastning i rommet. Etablering av forbedret avtrekksløsning kan vurderes. Eventuelle tiltak må avklares med borettslagets styre før gjennomføring.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er utført i plast som rør i rør system. Det er foretatt visuell kontroll i rørskap på befaringsdatoen. Basert på opplysninger om renovering av bad og vaskerom, antas anlegget å være etablert i forbindelse med arbeider i 2023. Skjulte deler av rørsystemet er ikke kontrollert, og alder og utførelse på disse delene er ikke kjent.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier





TG 1 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør er utført i plast. Basert på opplysninger om renovering av bad og vaskerom, antas avløpsanlegget å være etablert i forbindelse med arbeider i 2023. Det er ikke registrert lukt, lekkasjer eller andre synlige avvik på tilgjengelige deler på befaringsdatoen. Skjulte deler av anlegget er ikke kontrollert, og alder og utførelse på disse delene er ikke kjent.

Årstall: 2023

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft fra vindusventiler og veggventiler enkelte steder

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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 er lokalisert i felles oppgang utført med automatsikringer. Stikkontakter i leiligheten er ikke jordet

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Vet ikke, ikke i mitt eierskap

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ja, det som er gjort i mitt eierskap

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Vikan Elektro AS og til badet SansBygg.

   Eier opplyser at det er tatt kontakt med Vikan Elektro med hensikt å få tilgjengelig dokumentasjon lastet opp i Boligmappa. Per befaringsdato er slik dokumentasjon ikke mottatt eller kontrollert.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Ikke i mitt eierskap

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

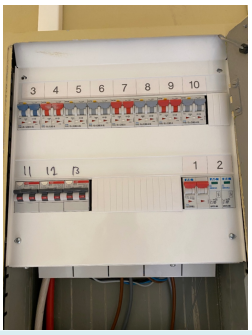
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

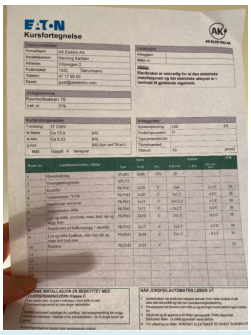
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er registert at stikkkontakter er ujordet.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det er automatsikringer i sikringsskapet. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el -anlegget av autorisert firma.





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.

Generell info om helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkhøyden er på 1.06 meter.

Ujordet stikkontakter i deler av boligen da noe er nyere

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Bygget blir brukt som bod

Byggeår
1995

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget fremstår som jevnlig vedlikeholdt, men det må forventes vedlikeholdsbehov over tid som følge av normal slitasje og bruk.

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen i forsvarlig stand, så langt vedlikeholdsplikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører borettslaget skal utbedres av laget dersom skaden skyldes mislighold fra en annen andelseier. Felles rør, ledninger, kanaler og øvrige felles installasjoner som går gjennom boligen skal holdes ved like av borettslaget. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom dette ikke medfører ulempe.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utskifting av vinduer, samt ytterdører til boligen. Videre gjelder plikten reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler. Det anbefales å sette seg inn i borettslagets vedtekter.

Beskrivelse
Bygget er oppført som et frittstående, lavt tilleggsbygg i én etasje, med yttervegger i tegl. Taket fremstår som flatt eller svakt skrånende, med utkraget gesims. Adkomst skjer via malt tredør i yttervegg. Utvendig belysning er montert ved inngangsparti. Bygget er plassert på borettslagets fellesareal og benyttes til bodformål.

Innvendig er bygget innredet med boder utført med nettingvegger og nettingdører, med felles gangareal mellom bodene. Bodene benyttes til lagring og er en del av borettslagets felles bodløsning.

Bod er målt til 4 kvm

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

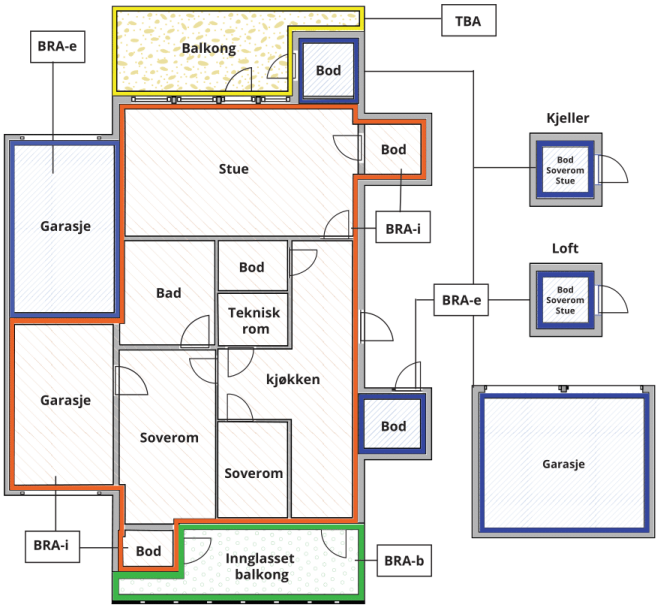
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	80		12	92	2
Kjeller		2		2	
SUM	**80**	**2**	**12**		**2**
SUM BRA	**94**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, soverom, soverom 2, kjøkken, vaskerom, soverom 3, entré, bad		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Bod er målt til 1,95 kvm
Innglasset balkong er målt til 11,75

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men disse stemmer ikke fullt ut med dagens bruk. Bad og toalett er slått sammen i samsvar med byggemeldte tegninger. Videre er et tidligere kott åpnet og inngår nå som del av kjøkkenet. Spiseplass eller allrom er i dag benyttet som soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Badet er pusset opp i regi av boretslaget i 2023

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		4		4	
SUM		**4**			
SUM BRA	**4**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.12.2025	Nikolai Norr	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	96	62		0	9104 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ravnkollbakken 79

Hjemmelshaver
Ravnkollen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/RAVNKOLLEN BORETTSLAG	951133914			Vikerødegården Lars Christoffer, Salazar Lorena Catalina

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
604

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har beliggenhet høyt og fritt på Romsås med utsyn mot nærområdet og videre mot byen. Området er etablert med blokkbebyggelse og større sammenhengende grøntarealer mellom bebyggelsen, og det er kort vei til turterreng i marka. Nærmiljøet har gangavstand til daglige servicetilbud, og kollektivtilbudet med buss og T bane gir god forbindelse videre i Oslo.

Adkomstvei

Adkomst skjer via interne adkomstveier i borettslaget, med forbindelse til offentlig veinett. Området er i hovedsak rolig, med begrenset gjennomgangstrafikk internt.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger på borettslagets fellestomt, med større felles utearealer som er opparbeidet med interne gangveier, grøntsoner og beplantning. Utearealene oppleves luftige og gir gode rom mellom byggene. Leiligheten har i tillegg privat uteoppholdsareal i form av innglasset balkong, som fungerer som en skjermet forlengelse av oppholdsrommene store deler av året.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.01.2026	

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 branntekniske 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

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene.

Det forutsettes at boligen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med deavgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feilog mangler som ikke avdekkes ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra eiendomsverdi.no
Arealene er angitt ihht målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selvom de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.

Taksten er utført av en uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling.
Kunden/rekvirent plikter å lese gjennom takst dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk.

enova

Energiattest



Adresse **Ravnkollbakken 79, 0971 OSLO**	
Dato for energimerking **08.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-244455**
Byggeår **1970**	Bygningsnummer **81576009**
Gårdsnummer **96**	Bruksnummer **62**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0701**



Bygningsinformasjon

Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **82 m²**	Oppvarmet bruksareal **82 m²**
Ventilasjonstype **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima * **183.13 kWh/m² per år**
Energikarakter **D**
Beregnet levert energi i lokalt klima **183.13 kWh/m² per år**

* **Beregnet vektet levert energi i normalt klima** er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Energikarakteren

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.

Ravnkollbakken 79, 0971 OSLO

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 4: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 6: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 7: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak utendørs

Tiltak 8: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 10: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Brukertiltak

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 14: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 18: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 19: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 20: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 21: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 24: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 25: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

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-7B0AT-O5EZA-6DE1G

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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 regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

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 tjeneste-pensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 900 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 46 348, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 26 366.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13
BYGNINGER

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

Tomten ble kjøpt i 1995 med tilleggsareale i 1996
Gnr.96/bnr.59 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
NÆRINGSBYGG

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

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiemaskin		
Tilgang 2014	141 310	
Avskrevet tidligere	-141 309	
Avskrevet i år	-1	
		0
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	andelsbanken
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 missforståelse 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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 10. juni kl. 18:00 og lukker 13. juni kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/372

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Andre honorar

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

Christoffer Tuft er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Heidi Andresen og Jarle Hansen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Andre honorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ved en inkurie falt framlegg og vedtakspunkt om andre honorarer ut ved årsmøtet i Ravnkollen borettslag. Under posten andre honorarer er utbetaling av honorar til utvalgene og byggekomiteen i borettslaget. For å kunne utbetale honorarer, må det derfor avholdes ekstraordinært årsmøte i borettslaget med denne saken til behandling. I borettslagets budsjett for 2024 er det foreslått kr 400 000,- til andre honorarer. Honorar til byggekomite utgjør kr 200 000,-.

Forslag til vedtak

Posten Andre honorarer settes til kr 400.000,-, hvorav honorar for byggekomite utgjør kr 200.000,-

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 10.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 13.06.24
Selskapsnummer: 372 **Selskapsnavn:** Ravnkollen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Christoffer Tuft er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Heidi Andresen og Jarle Hansen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Andre honorar

Posten Andre honorarer settes til kr 400.000,-, hvorav honorar for byggekomite utgjør kr 200.000,-

☐ For

☐ Mot

**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 ekstraordinært årsmøte 2024 for Ravnkollen Borettslag

Organisasjonsnummer: 951133914
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 10. juni kl. 18:00 til 13. juni kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 146.

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:**
> Christoffer Tuft er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **124**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Heidi Andresen og Jarle Hansen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **121**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **121**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Andre honorar

Ved en inkurie falt framlegg og vedtakspunkt om andre honorarer ut ved årsmøtet i Ravnkollen borettslag. Under posten andre honorarer er utbetaling av honorar til utvalgene og byggekomiteen i borettslaget. For å kunne utbetale honorarer, må det derfor avholdes ekstraordinært årsmøte i borettslaget med denne saken til behandling. I borettslagets budsjett for 2024 er det foreslått kr 400 000,- til andre honorarer. Honorar til byggekomite utgjør kr 200 000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Posten Andre honorarer settes til kr 400.000,-, hvorav honorar for byggekomite utgjør kr 200.000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **79**
Antall stemmer mot vedtaket: **40**
Antall blanke stemmer: **27**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

4B ARKITEKTER AS
Fredensborgveien 11
0177 OSLO

Dato: 13072010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200604174-11 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Stine Haakenstad | Arkivkode: 531

Byggeplass:	RAVNKOLLBAKKEN 79-81	Eiendom:	96/62/0/0
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 79-81

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

HJELPEMIDDEL

Blankett nr

SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§85, 86

1. Melding etter §§85,86

[ ] Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
[ ] Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
[ ] Henlegg meldingen, registrer på docuLive
[ ] Saner etter rutine 18-60

[ ] Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
[ ] Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
[ ] Henlegg meldingen, registrer på docuLive
[ ] Saner etter rutine 18-60

2. Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse

[ ] Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
[ ] Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
[ ] Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
[ ] Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

[ ] Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde Noen er innglasset, andre ikke.
[X] Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
[X] Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
[ ] Påse at klagen blir behandlet av jurist
[X] Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
[X] Saner etter rutine 18-60

3. Byggesaken har fått brukstillatelse

Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
Påse at klagen blir behandlet av jurist
Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
Saner etter rutine 18-60

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ravnkollen Brl.
Ravnkollballen 60

0971 OSLO

Olsen, Per Reidar
Holumbakken 12

1481 HAGAN

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	930059125	97/20013

Deres ref.

Vår saksbeh. Arild R. Johannessen

Dato 9. april 1997

Arbeidssted : 096/0062 Ravnkollbakken 73-89
Byggherre : Ravnkollen Brl., Ravnkollballen 60, 0971 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG UTEBODER

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigmelding foreligger i fra ansvarshavende.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

R.P. Rasch-Olsen
Overingeniør

Arild R. Johannessen
Avd.ing.II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 22 66 - 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspl.: 8.00 - 15.00. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

OSLO KOMMUNE **APPROBASJON**

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Trondheimsveien 5 (02)662020

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	096/0062 Ravkollen Brl. Romsås	Journalnr 91/2796-Ø
Arbeidets og bygningens art	Innglass/Balkonger Boligblokker	Innlevert 15.09.91
Byggherre	Ravnkollen Brl. v/Lasse Hansen Ravnkollbakken 60, 0971 OSLO	
Anmelder	Alf Bastiansen Ark.Kontor A/S Normannsgt. 44, 0655 OSLO	

EG/EG

Oslo, den 26. mars 1992

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1 og 2 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Fargen på rammene må være lik pr. blokk.

Fargen på glassene må være lik for alle blokkene, eventuelt kan svak toning godtas.

Dersom det er rømningsluker på de aktuelle balkongene må disse opprustes så de tilfredstiller kravet til B 30 konstruksjon.
Det må påsees at eventuelle rømningsveier ikke stenges.

Treverk beises/males som blokka forøvrig.

FØR BYGGETILLATELSE (TILLATELSE TIL IGANGSETTING) KAN GIS, MÅ FØLGENDE PUNKTER VÆRE ORDNET:

A. Ansvarshavende være godkjent.

ARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES FØR ANSVARSHAVENDE HAR FÅTT IGANGSETTINGS-TILLATELSE. OM KLAGEADGANG, SE VEDLAGTE ORIENTERING.

NB! Vær oppmerksom på at eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner vil bli gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Ellen Gulbrandsen
Ing.II

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 1

KA/GK.

KOPI

Oslo, den 27.11.74.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted — Journalnr.

Arbeidets art: 96. bnr. 1. Blokk 239-240. Romsås (vei 5115), Område 2, Tun 5. — Avsluttende synsforretning: 60/1080

Bygningens art: Nybygg. — 20.10.72.

Bygningens bruk: Boligblokk.

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

Arkitekt: Romsåsteamet v/ark. Alex Christiansen, Skjolden 1, 1310 Blommenholm.

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

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

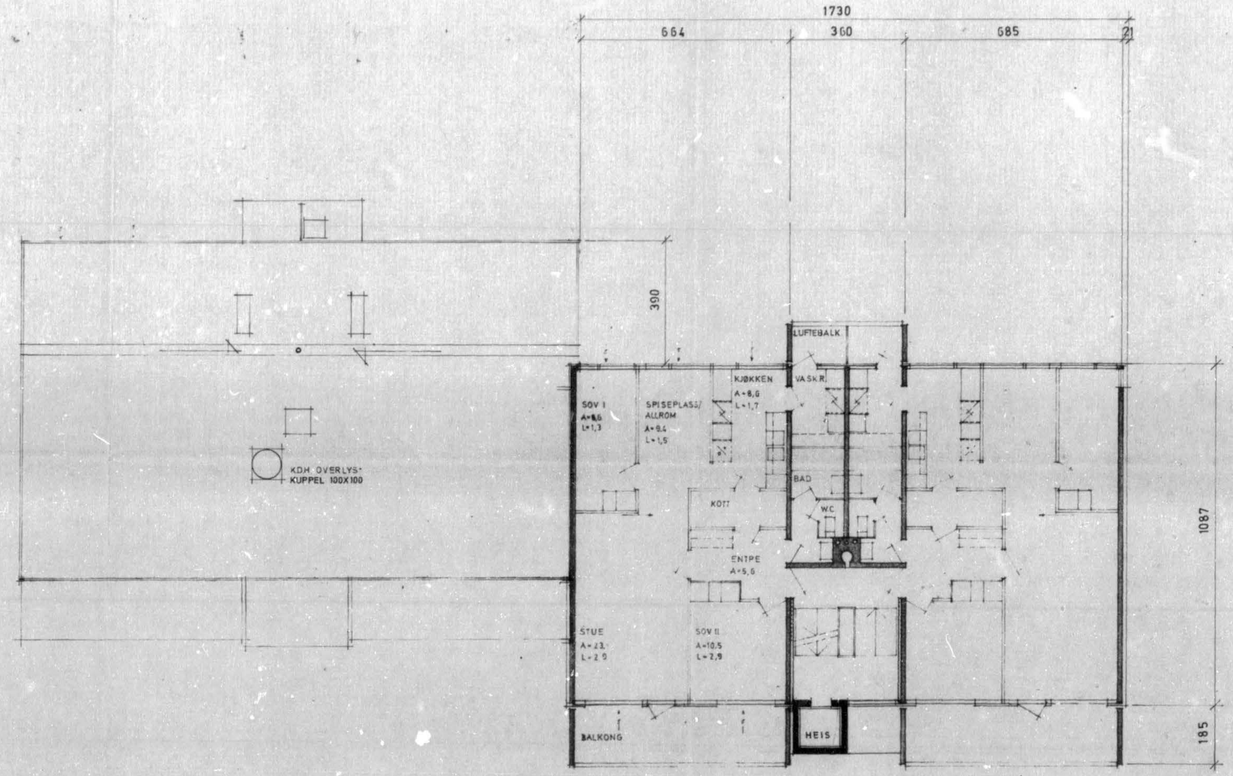
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen.

Overingeniør.
Kr. Andersen.

Det gjøres merksom på at bygningslovens § 132 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
30 JAN 1971

ANMELDELSE RETTELSE 20.01.71

10

ROMSÅS J-2106	DATO: 30.05.69.	OBOS 372
LEILIGHETSPLAN - TAKPLAN	SIGN: J.B.	
PLAN 4.5.6.7.8 ETG. BLOKKREKKE 239 . 240	MÅL: 1:100	

ROMSÅS-TEAMET
ALEX CHRISTIANSEN · TRYGVE KLEIVEN · RANDI KLIPPGEN · OLAV HOLM
ALF HALVORSEN · NILS ALM ROSLAND · ALF BASTIANSEN · ARK. MNAL
TELF.: 54 22 58 · 54 22 59 SKJOLDEN 1 · BLOMMENHOLM

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Propr AS
RAVNKOLLBAKKEN 79

Dato: 14.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86524967
8932288

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.96 BNR. 62

Vi viser til bestilling av 20260114 for RAVNKOLLBAKKEN 79.

GNR. 96 BNR. 62

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.08.1972.

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

9109 m²

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

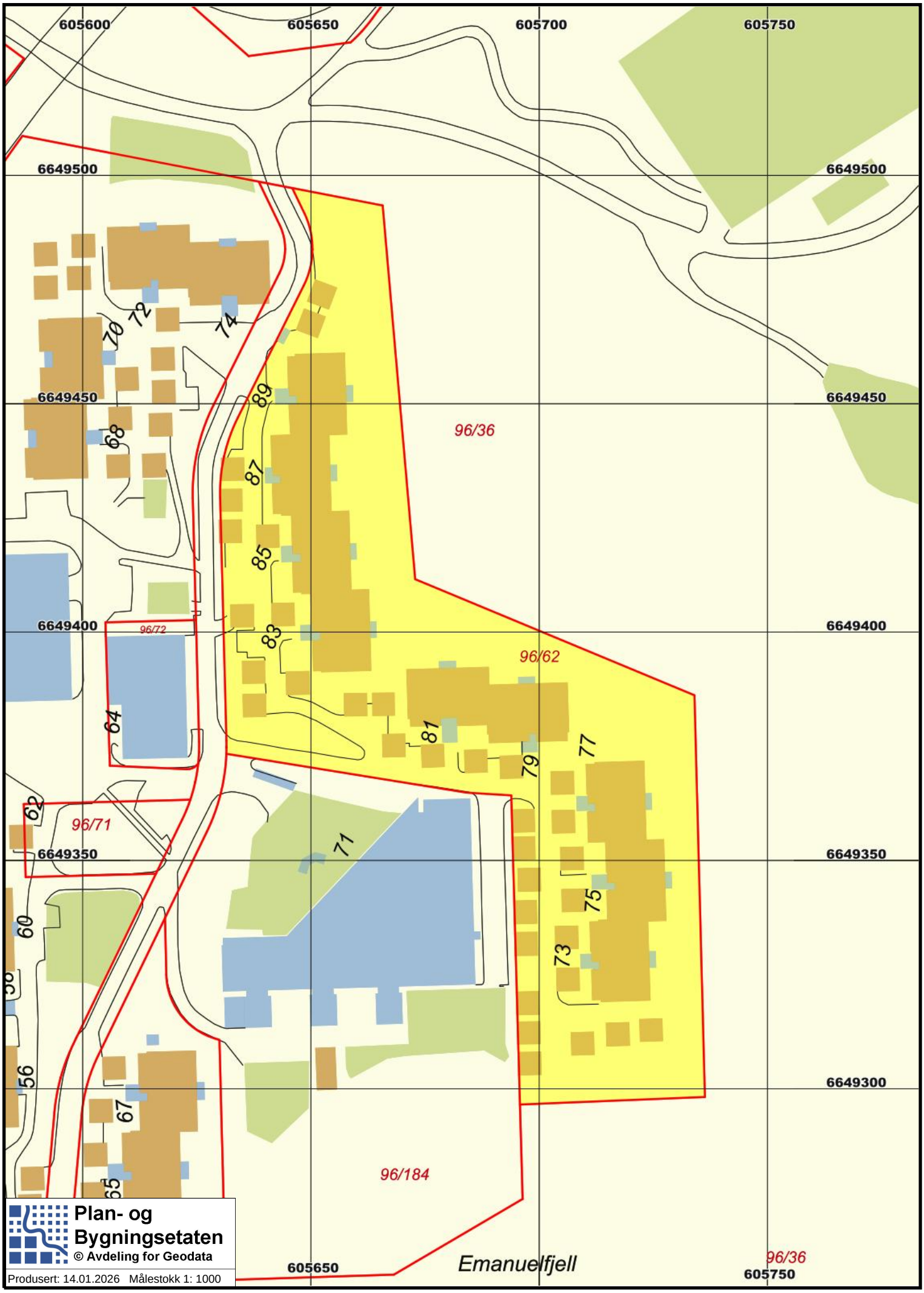
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

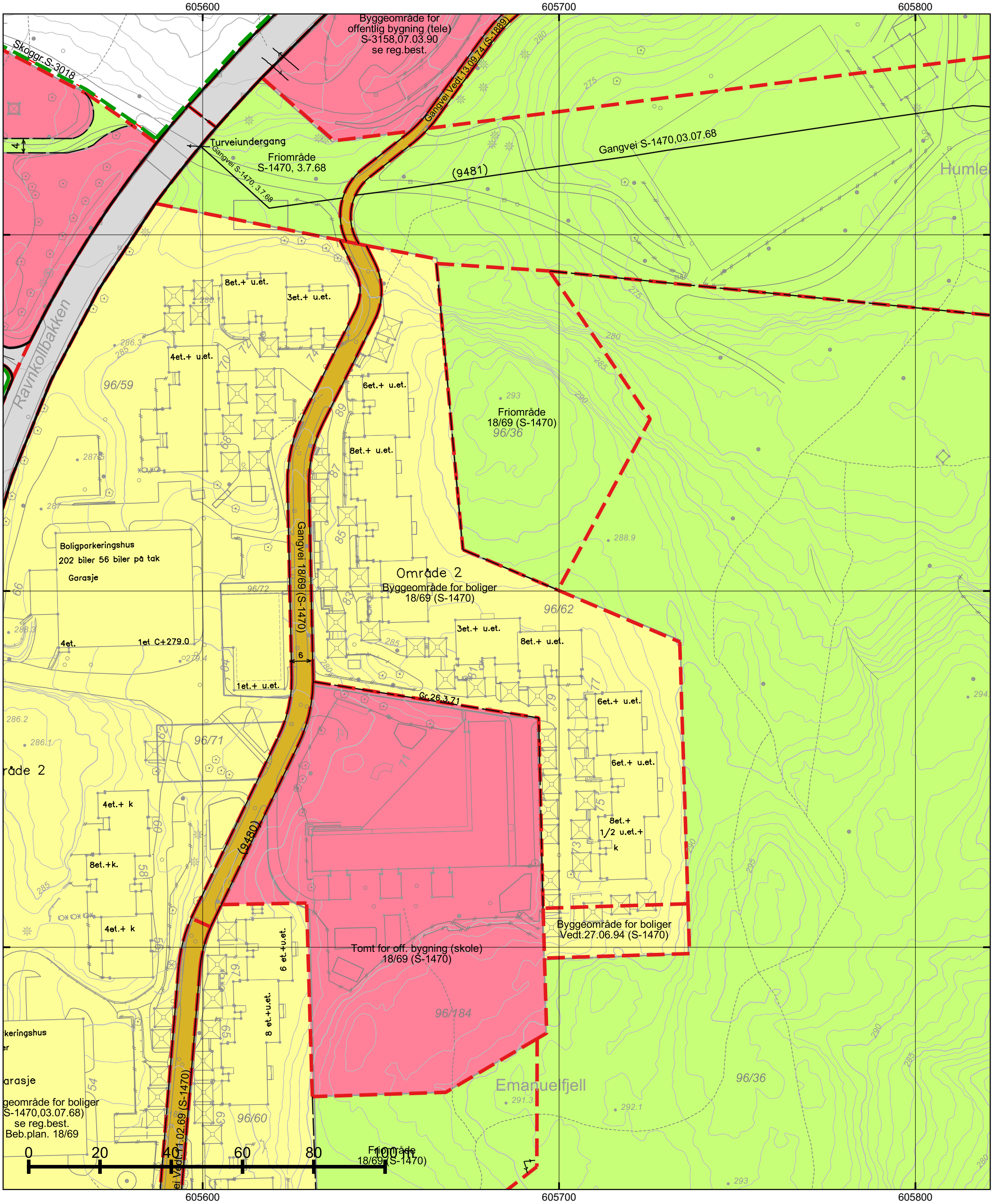
Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 14.01.2026 Målestokk 1: 1000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

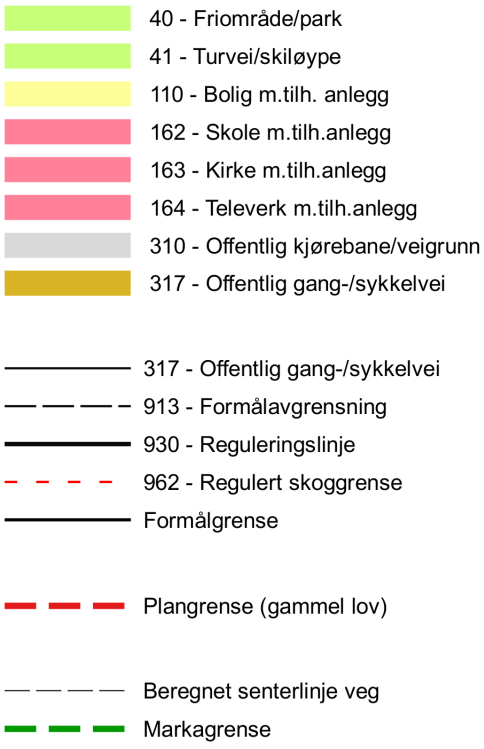
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

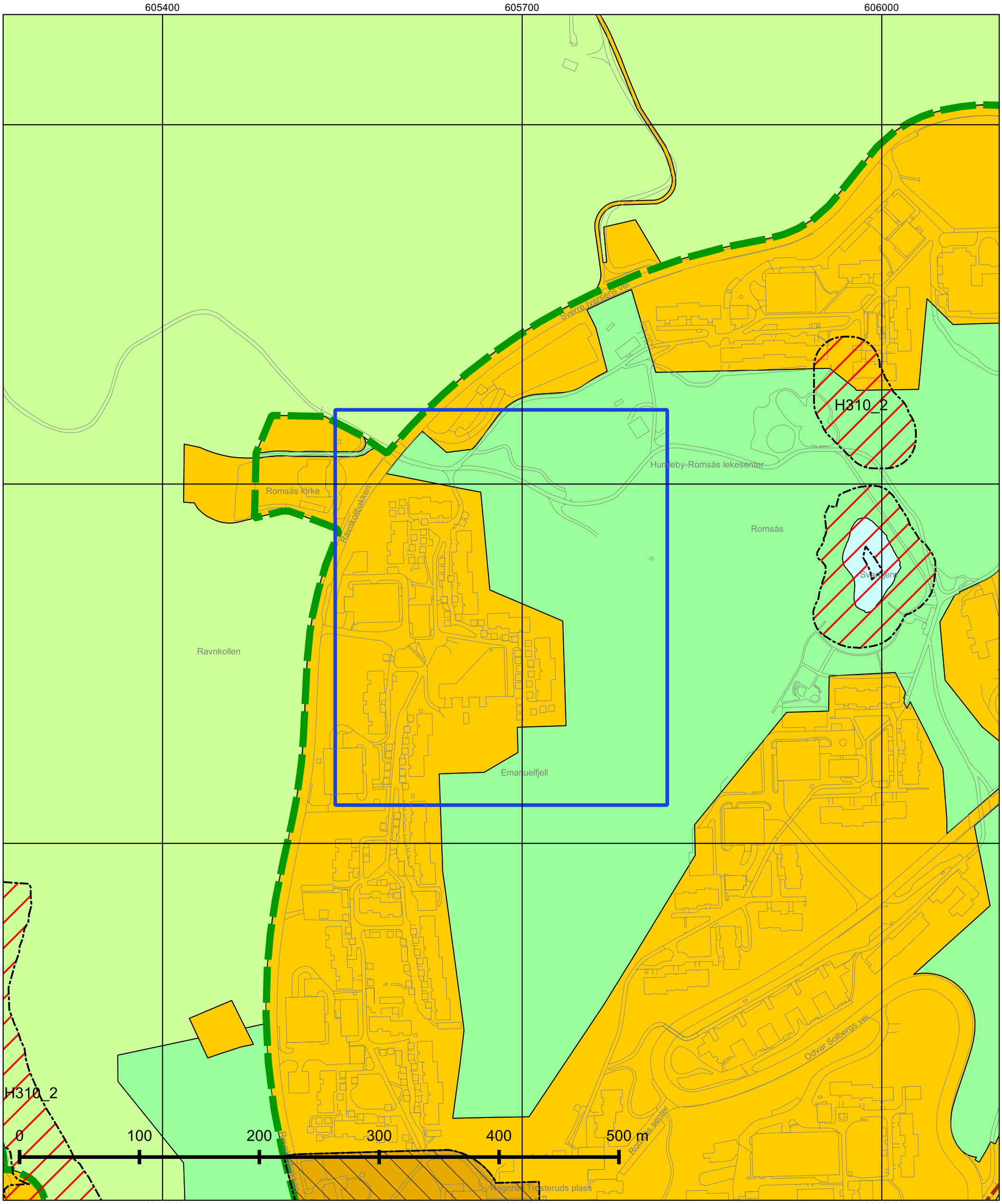
PlottID/Best.nr: 151673/ 86524967
Adresse: Ravnkollbakken 79
Gnr/Bnr: 96/62
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151673/86524967
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Nabolagsprofil

Ravnkollbakken 79 - Nabolaget Ravnkollen/Emanuelfjell - vurdert av 95 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Godt voksne

Offentlig transport

Romsås kirke Linje 4B, 63, 63N	2 min 0.2 km
Romsås Linje 4, 5	8 min 0.6 km
Grorud T T-bane, buss	18 min 1.6 km
Grorud stasjon Linje L1	7 min 3.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 11.7 km

Skoler

Svarttjern skole (1-3 kl.) 177 elever, 12 klasser	9 min 0.8 km
Tiurleiken skole (4-7 kl.) 235 elever, 12 klasser	11 min 0.9 km
Grorud skole (1-7 kl.) 315 elever, 17 klasser	21 min 1.8 km
Bjøråsen skole (8-10 kl.) 185 elever, 10 klasser	9 min 0.7 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 295 elever, 13 klasser	5 min 2.7 km
Bjerke videregående skole 464 elever	8 min 5.8 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	10 min 4.7 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

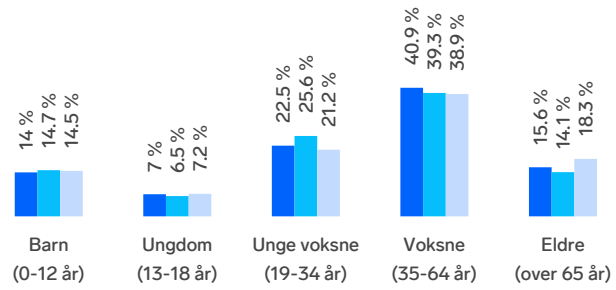
Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ravnkollen/Emanuelfjell	2 450	1 112
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ravnkollen barnehage (1-5 år) 73 barn	1 min 0.1 km
Faghjem	6 min
Tiurleiken barnehage (1-5 år) 59 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Kiwi Romsås	10 min
Joker Svarttjern Søndagsåpent	11 min 0.9 km

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 2026

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Egen bil

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

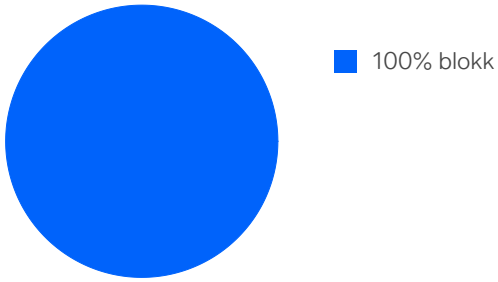
Gateparkering
Lett 90/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Sport

Humleby kunstgressbane Fotball, sandvolleyball	4 min 0.4 km
Ravnkollen borettslag ballplas Ballspill	5 min 0.4 km
Fresh Fitness Romsås	10 min
Grorud Sportssenter	22 min

Boligmasse



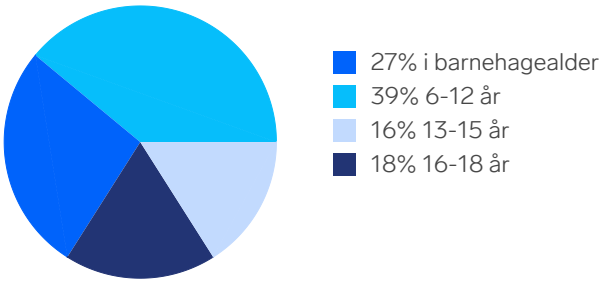
«Trygt, nærhet til skog og mark, frisk luft, nærhet til kollektivtransport og butikker»

Sitat fra en lokalkjent

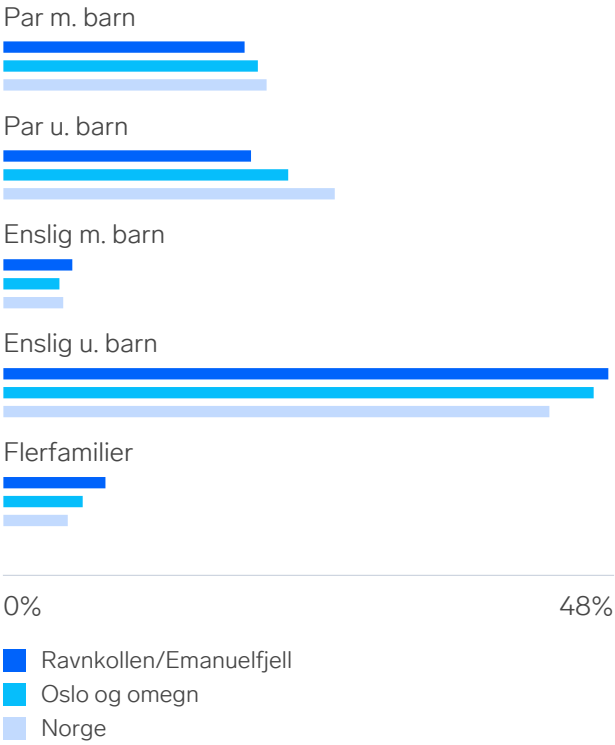
Varer/Tjenester

Grorud Senter	20 min
Apotek 1 Romsås	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



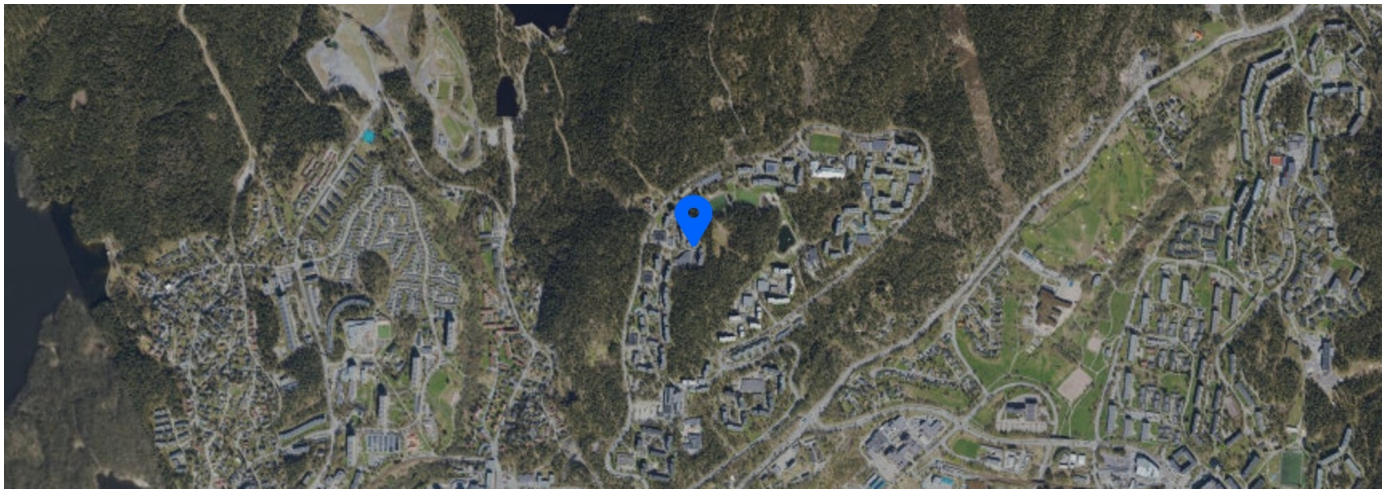
Familiesammensetning

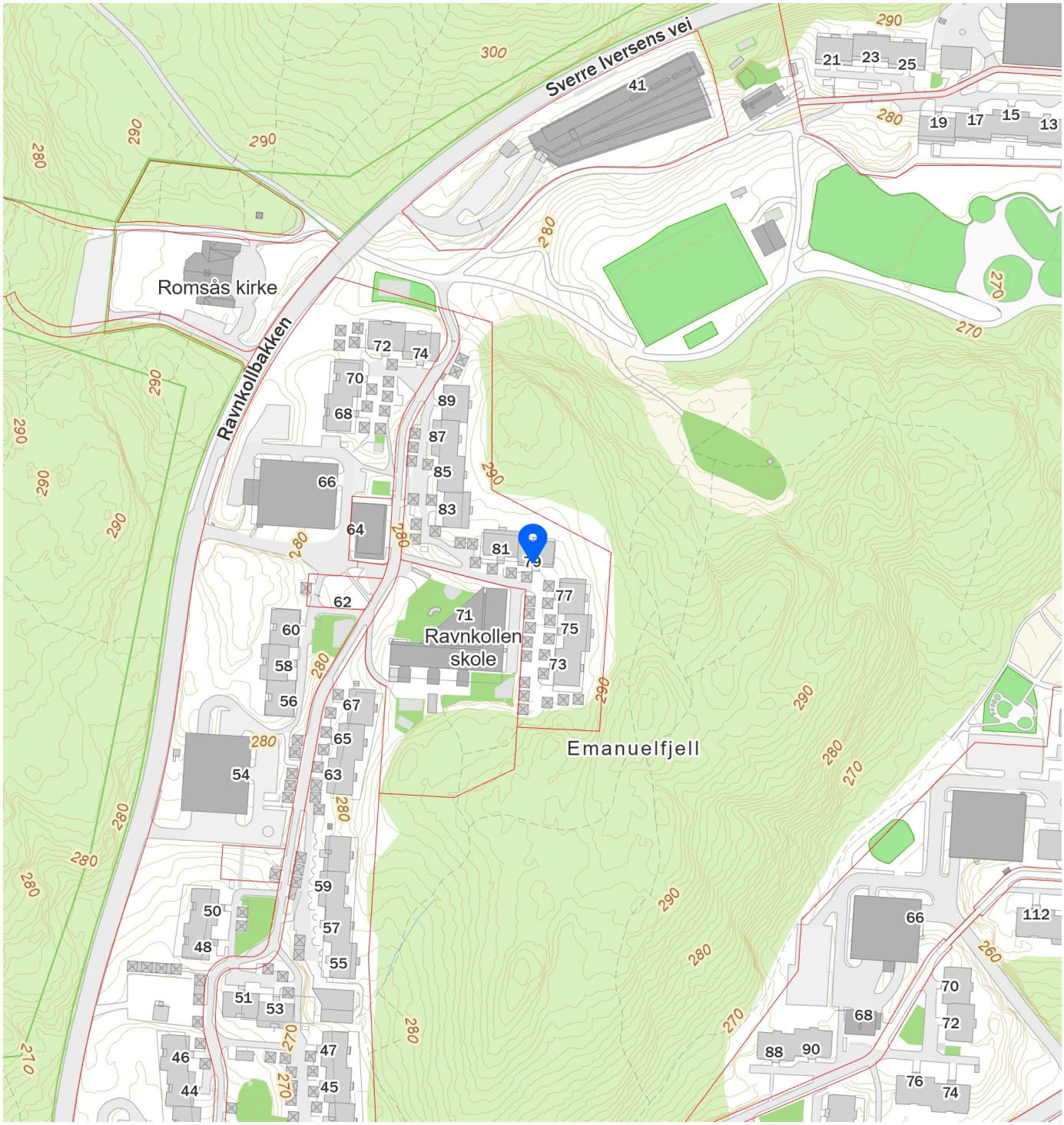


Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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 2026





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 2026