EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.01.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260011
Addresse	Ravnkollbakken 33		
Postnr.	0971	Sted	OSLO
Selgers navn	Anita Lesteberg		

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?

desember 2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

desember 2021

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

tryg forsikring

Polise/avtalenr.:

3833242

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 og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

rehabilitering av baderom og rør. pluss kjøkkenarmatur og felles varmtvannsbereder

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Ligger i min boligmappe

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

se boligmappe

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

se boligmappe

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:

se boligmappa

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

se boligmappe

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

Beskrivelse:

ja, men det ble fikset av SANS bygg som rehabiliterer badene

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:

se boligmappe

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

se boligmappe

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

etterkontroll etter endt rehabilitering

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

sement i rør, ble fikset

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller 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

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 og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Ved baderomsrehabilitering. lamper og stikk konttakter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

se boligmappa

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

Av hvem?:

Før jeg flyttet inn, ligger i boligmappa

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

ukjent

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

Initialer selger:
A L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Alle må vedlikeholde veranda/terrasse med mailing, Det det samme gjelder gjerder. Fargekoder ligger på Vibbo

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Baderomsrehabiliteringen når den er ferdig

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

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 12.01.2026

Signert av *Anita Lesteberg*

Initialer selger:
A L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Ravnkollbakken 33
0971 OSLO
Gnr./Bnr.: 96/60
Oslo kommune

Rapportdato: 19.02.2026
Befaringsdato: 18.02.2026
Referansenummer: 15079482

Areal

Leilighet
Bruksareal: 61 m² (BRA-i: 48 m²)
Felles bodbygg
Bruksareal: 4 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal: 65 m² (BRA-i: 48 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Ståle Gran Skøien
91886203

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	18.02.2026
Referansenummer	15079482
Meglerforetakets oppdragsnummer	4-26-0011
Hjemmelshaver/selger	Anita Lesteberg
Bygningssakkyndig inspektør	Ståle Gran Skøien
Tilstede på befaringen	Anita Lesteberg
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	-7 °C
Rapportdato	19.02.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Ravnkollbakken 33
Postnummer/sted	0971 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	96/60
Andelsnr.	11
Tomt	Eiet tomt: 19909 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1971		
Felles bodbygg	1998		

Tomtebeskrivelse
Andelsleilighet i Ravnkollen Borettslag beliggende i bydel Grorud, Oslo kommune. Borettslaget består av 661 andeler og har felles tomt. Fellesområder opparbeidet med asfalterte internveier, sittebenker, lekeapparater, plenarealer, trær, prydbusker og diverse beplantning. Felles bod og felles forsamlingslokale.

Byggemåte
Boligbygg over åtte etasjer samt underetasje. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av mur- og betongkonstruksjoner. Fasader utført i teglstein samt felter med glassbyggerstein og panel. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med takpapp/membran (taket er ikke besiktiget). Entrédør med kikkehull og sikkerhetslås. Balkongdør og vinduer med karmer av tre og aluminium i 2- og 3-lags glass fra 1999 og byggeår. Tilknyttet felles varmtvann.

Oppvarming
Oppvarming med elektrisitet og gulvvarme på bad.

Boligen inneholder
Leilighet beliggende i byggets underetasje. Adkomst via felles trappegang med heis. Leiligheten har callinganlegg. Leiligheten består av entré, bad, stue, kjøkken og soverom. Utgang fra stue til innglasset platting.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Kjøkken		Innredning	9	
		Annet	9	
Andre rom		Overflate gulv	10	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	10	
Terrasse / platting		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fordelingen mellom primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) omtalt under kommentar til arealmålingen. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje	48		13	61	
	Entré, bad, stue, kjøkken, soverom		Innglasset platting med tilstøtende vegg		
SUM	48		13	61	
	Total bruksareal: 61 m²				

	Bruksareal (BRA)				
Felles bodbygg	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Bodbygg		4		4	
		Bod			
SUM		4		4	
	Total bruksareal: 4 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er målt på tilfeldig valgte steder. Bad er målt til 2,24 meter. Øvrige rom er målt til 2,36 meter.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Mottatt og signert. Datert 12.01.2026.
Godkjent plantegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent fasadetegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent snittegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Fremlagt dokumentasjon vedrørende el-kontroll av boligen. Utført av Holth Elektro AS. Datert 10.11.2021. Registrerte avvik er utbedret av elektrofaglig person.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Fremlagt FDV-dokumentasjon vedrørende rehabilitering av bad i 2025. Utført av Sans Bygg AS.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Se punkt over.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av dokumentasjon og eventuelle tilsynsrapporter tilknyttet elektriske anlegg og komponenter, se rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg».

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom fra 2025. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himling av malt flate med downlights. Vegghengt servantskap med dører. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Stikkontakter og speilskap med belysning på vegg over servant. Dusj på gulv med innfellbare glassdører. Dusjarmatur tilkoblet veggmontert hånddusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Mekanisk avtrekk plassert i himling. Vannrør av typen rør-i-rør og forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør med stoppekraner, vannmåler og lekkasjestoppere plassert i vegg over toalett. Opplegg for vaskemaskin.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

TG 1	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (entré). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 54,6 prosent, ved 17,9 celsius med duggpunkt på 8,7 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
TGIU	Ventilasjon	Effekten til felles mekanisk avtrekk på våtrommet ble ikke tilstrekkelig funksjonstestet på befaringstidspunktet, da selger opplyser om at anlegget er tidsinnstil for hele bygget og har noe lavere effekt på enkelte tider av døgnet. Konsekvens er at funksjonen er ukjent og bør undersøkes videre.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk bad



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Kontroll i tilliggende konstruksjon

Kjøkken

Kjøkken med delvis åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra 2016 og 2021 med slette fronter. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum i kompositt med ett-greps armatur. Stikkontakter under overskap. Integrerte hvitevarer. Kjøleskap med frysedel, oppvaskmaskin, komfyr og mikro i høyskap samt nedfelt platetopp. Ventilator plassert på vegg. Mekanisk avtrekk plassert på vegg. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Lekkasjeføler plassert under oppvaskkum.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon

TG 1	Ventilator	Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast). Ventilatoren er funksjonstestet, men effekten i en brukssituasjon er ikke kjent.
TG 2	Innredning	Innredningen bærer stedvis preg av slitasje og enkelte skader. Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard.
	Annet	Arbeidene på kjøkkenet bærer stedvis preg av manglende fagmessig utførelse. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand, utførelse og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

Tekniske anlegg

Vannrør av typen rør-i-rør og forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør med stoppekraner, vannmåler og lekkasjestoppere plassert på bad. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken i kombinasjon med tilluftsventiler ved vindu og i vegg. Tilknyttet felles varmtvann. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Innvendig stoppekran	
TGIU	Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Anlegget er felles for flere boenheter, og er derfor ikke en del av undersøkelsene i denne rapporten. Funksjonen er vurdert indirekte under andre sjekkpunkter i rapporten.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Vegg- og himlingsflater av malte flater samt spilepanel. Slett innerdør mot bad. Foldedør mot soverom. Skyvedørsgarderober.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon	
TG 1	Annet	Skyvedørsgarderobe i entré bærer noe preg av ufagmessig utførelse. Justeringer/tiltak kan iverksettes ved behov.
TG 2	Overflate gulv	Synlige deler av gulvenes overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov. Gulvets overflatemateriale i stue har tegn til svelleskader. Overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument ble gjennomført, uten at det ble registrert forhøyede verdier. Eksakt årsak er ikke kjent, men vurdert til å være fra vannsøl. Konsekvens er at det kan foreligge bakenforliggende skader som ikke lar seg oppdage ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Støpt gulv mot grunn. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Følgende rom er målt: Kjøkken og stue. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Underetasje	
TG 1	Underetasje	I kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 3 mm. I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 3 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Vinduer og ytterdører

Entrédør med kikkehull og sikkerhetslås. Balkongdør og vinduer med karmer av tre og aluminium i 2- og 3-lags glass fra 1999 og byggeår.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Ytterdører og omramming	
TG 2	Vinduer og omramming	TG2 gjelder vindu i soverom. Vinduet viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.

Terrasse / platting

Utgang fra stue til innglasset platting. Plattingen er belagt med fliser. Utebelysning og stikkontakter.

TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Det er registrert bom (hulrom og riss/sprekker i flisfuger) i enkelte gulvfliser. Konsekvens er at forholdet kan skyldes bakenforliggende feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Ukjent.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Ukjent årstall.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Eier er ikke kjent med at det er utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i felles trappegang. Leiligheten har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Ikke relevant.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Ja. Tidligere bod ved kjøkken brukes i dag som en del av kjøkkenet (rom for varig opphold). Endring av tilleggsarealer til et rom for varig opphold er en søknadspliktig bruksendring. Det er ikke dokumentert at bruksendringene er byggemeldt og godkjent, og vurderes derfor som en mulig ulovlig bruksendring. Det er ikke tatt stilling til om bruksendringen vil kunne godkjennes av kommunen. Forholdet må undersøkes videre.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Ja. Det er registrert forhold som tyder på en mulig ulovlighet. Det er uklart hvilke konsekvenser dette kan ha, men det kan bli nødvendig å søke om godkjenning i ettertid. Kommunen kan kreve endringer eller tilpasninger til dagens løsning, for eksempel hvis dagens krav ikke er oppfylt. Slike forhold kan gi ekstra kostnader og praktiske utfordringer. Det bør derfor gjøres ytterligere undersøkelser for å få en fullstendig oversikt over forholdet, og hvilke tiltak som eventuelt er nødvendige.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Entrédøren er plassert mellom to brannceller, og det stilles derfor krav til visse branntekniske egenskaper. Det vurderes at entrédørens branntekniske egenskaper ikke oppfyller kravene på befaringstidspunktet. Branntekniske vurderinger i denne rapporten gjøres opp mot kravene som var gjeldende på befaringstidspunktet, men kravene ikke nødvendigvis har tilbakevirkende kraft.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Nei, komfyrvakt er ikke montert i kjøkken. Det anses som sannsynlig at det foreligger krav om komfyrvakt i boligen. Vurderingen baserer seg på alderen til relevante el-installasjoner. Forholdet påvirker brannsikkerheten, og må kartlegges av en kvalifisert elektrofaglig person.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Det er registrert forhold som tyder på behov for en utvidet kontroll og kartlegging av branntekniske forhold som gjelder for boligen. Bare en slik tilleggsundersøkelse av fagpersoner med brannfaglig spesialkompetanse kan gi en full oversikt over forholdene og avdekke om det er behov for tiltak.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for en utvidet undersøkelse av radonforhold i boligen. Det er kun målinger og eventuelle tilleggsundersøkelse av personer med spesialkompetanse som kan gi en fullstendig oversikt over forholdet og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

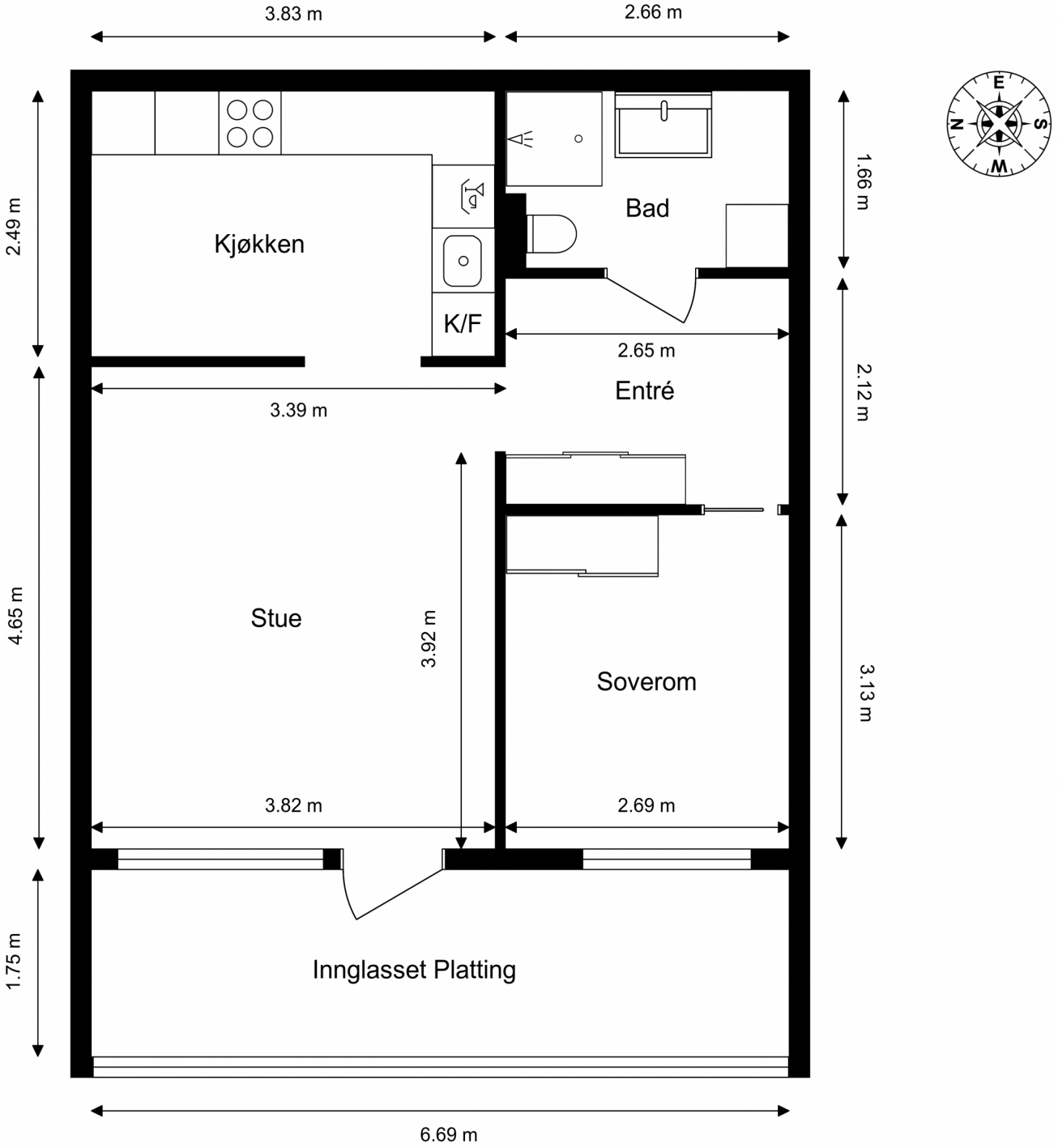


Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 91886203

Ravnkollbakken 33, 0971 OSLO

Leilighet - Underetasje



Ordernr. 15079482

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

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

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**

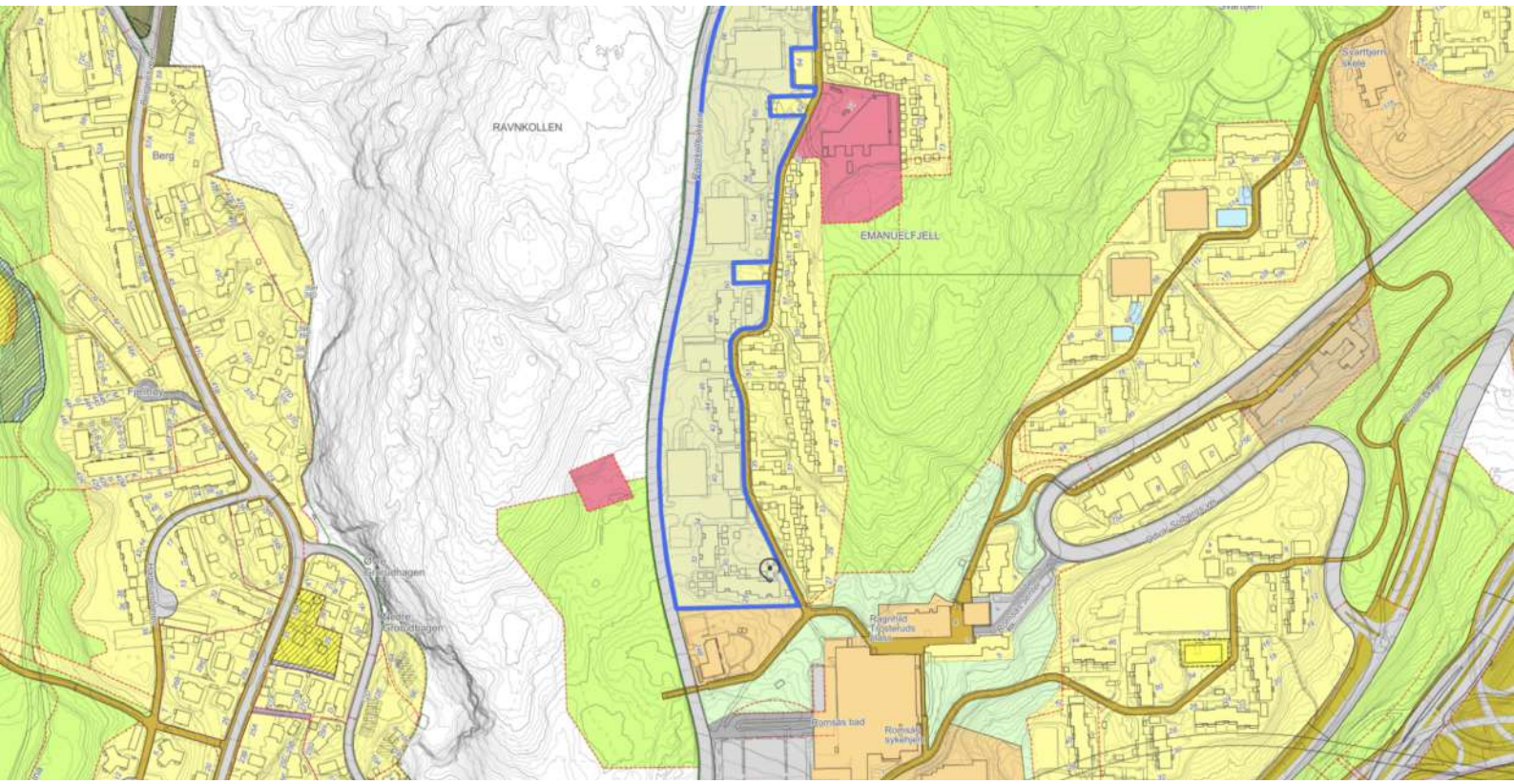
Antall stemmer for vedtaket: **121**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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%)**


RÅVNKOLLEN
EMANUELFJELL
Berg
Fjellsiden
Romsås bad
Romsås sykehjem
Ragnhild Torstenuds vei
Svartbjørn skole

Oslo

31268

Endret regulering av vei 5114 og 5115 (Romsås).

31268 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 04.09.1968

Vedtatt av: Bygningsrådet

Vedtaksdokumenter: 196802377

Lovverk: PBL 1985 eller før

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-1470

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

1869

Bebyggelsesplan for boligområde 2 på Romsås, Gnr.96 Bnr.1 m.fl. Endring av reguleringsplanen.

1869 er en bebyggelsesplan.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 196902866

Vedtaksdato: 22.01.1969
Vedtatt av: Bygningsrådet
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-1470

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Bebyggelsesplan for boligområde 2 på Romsås, gnr.96, bnr. 1
m.fl. Endring av reguleringsplanen. (Kart Z-2).

7918/68
7.12.68. Romsåsteamet v/arkitekt Alex Christiansen har med skriv av 7.12.68, på vegne av OBOS, sendt inn forslag til bebyggelsesplan for boligområde 2 på Romsås. Skrivet har i det vesentlige følgende ordlyd:

"Reguleringsplanen for Romsås (stadfestet 3.7.68) er inndelt i 5 boligområder og omfatter i alt ca. 2600 leiligheter.

Denne første bebyggelsesplan som herved fremlegges gjelder boligområde 2, omfatter ca. 650 leiligheter.

Fremdriftsplanen forutsetter at utbyggingen skal ta til 1. september 1969 og at hele Romsåsområdet skal være utbygget i 1973.

Forslag til reguleringsendringer.

I forbindelse med detaljplanleggingen av vei 5115 er det blitt vedtatt en forskyvning av veitraceèn, slik at boligområde 2 er blitt smalere. Grensen for boligområdet mot friområdet er justert uten at det offentlige friområde av denne grunn er beskåret i nevneverdig grad.

I nordenden av området vil vei 5115 ligge på en høy fylling slik at et mindre areal av friområdet blir fullstendig ubrukelig. Dette areal er foreslått innlemmet i boligområde 2 og beregnes oppfylt med overskuddsmasse. Som en følge av dette og for å oppnå bedre sammenheng mellom turvei og hovedgangvei, forutsettes turveiundergangen nord for området flyttet ca. 25 m lengre nord. Dette vil føre til at undergangen kan bygges betydelig billigere.
Flytting av turveigangen berører ikke bebyggelsesplanen direkte og bør etter vår mening behandles som egen sak.

Videre har vi i den nordligste del oppnådd å frilegge for bebyggelse en bakket kolle, samtidig som vi mener å ha etablert tiltalende plassdannelse i ly av kollen.
Ved justeringen har vi dessuten oppnådd at den delen av friområdet som er forutsatt nyttet til daginstitusjon blir lettere tilgjengelig for nødvendig biltransport samtidig som institusjonen blir billigere å bygge ut p.g.a. vesentlig kortere stikkledninger.

Lengre sør er justeringen skjedd vesentlig av produksjonstekniske grunner- for å oppnå akseptable stigningsforhold for kranbaner. Lengst i sør er boligområdet utvidet inn på det areal som er beregnet til skoletomt. Denne justeringen er skjedd for å vinne inn verdifullt boligareal, samtidig som nærmere studier har vist at gangbru for skole og turvei bør forskyves ca. 90 m sørover for at kryssingen av vei 5115 skal bli bekvem og billig. Vi kan ikke se at forskyvningen kan ha negativ betydning ut fra skolehensyn.

Alt i alt har boligområde 2 ikke fått større areal.

Beskrivelse av bebyggelsesplanen.

a) Generelt.

I samsvar med reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser inneholder det foreliggende forslag til bebyggelsesplan ca. 650 leiligheter i boligblokker av varierende høyde (fra 3-8 etasjer delvis med underetasje) Blokkene er gruppert slik at det oppstår lokale plassdannelser omkring den gjennomgående gangveien gjennom området.

Ved utforming av bebyggelsesplanen har vi tatt hensyn til det ønsket om variasjon i husgrupperingen som reguleringsplanen forutsetter, samtidig som vi har imøtekommet produksjonstekniske krav til rasjonell bygging.

b) Trafikkforhold og parkering.

Området får biladkomst ved tre avkjørsler fra vei 5115. Det er på planen vist 1,5 biloppstillingsplass pr. leilighet ved at ca. 1 biloppstillingsplass pr. leilighet etter vedtak i styret i OBOS vil bli oppført i parkeringshus samtidig

med boligene. Resten av parkeringen etableres etter behov på parkeringsplasser. Etappevis utbygging er vist på planen.
Vanlig biltrafikk til området skal stoppe ved de såkalte bilbrygger som ligger i rimelig nærhet fra boligene. Ca. 10% av leilighetene vil få mellom 100 og 120 m gangavstand. De andre ligger nærmere. Strengt nødvendig kjøring (syke-, renhold- og brannbiler etc.) kan skje på hovedgangveien og når det er nødvendighet helt frem til inngangene.

c) Bolighus og boder.
Bygningene er delt opp i små enheter som gir gode muligheter for tilpassning av hver enhet til det kuperte fjellterrenget.

Hver enhet består av to leiligheter om en fast kjerne med trapperom, bad, WC og vaskerom. Denne kjerne er lik for hele bebyggelsen. Utenom kjernen er leilighetene meget fleksible og gir mulighet for en variert rominndeling og leiligheter av forskjellig størrelse.

Alle trapperom og innganger vender ut mot hovedgangveien, i hus over 4 etasjer forsynes trapperommet med heis.

Den nederste etasjen ligger på inngangsiden hevet en 1/2 etasje over terreng. Dette forhold sammen med de utvendige bodene gir en god avskjerming.

Mot syd eller vest får leilighetene innebygde balkonger over hele leilighetsbredden. En rekke leiligheter får vinduer mot 3 sider.

For å oppnå minimal fjellsprengning er boligene planlagt med klesboder og vaskerom på leilighetsplan og bare matbod i kjeller. Sportsboder er plassert på bakken i forbindelse med inngangene, og arealet er utvidet slik at hver leilighet får en egen bod. Disse bodene ser vi som et viktig moment i bebyggelsesplanen, idet de vil bidra til å dele opp utearealene i varierte mindre uterom, som gir gode muligheter til å utikle varierte småbarnslekeplasser.

Bodene er ikke vist på hovedplanen, men illustrert på en skisse som viser et utsnitt, idet vi forutsetter at den def. plassering kan skje ved byggemelding.

d) Lek.
Lekeplasser for større og mindre barn - sandkasselekeplasser, sklier, ballplass etc. - er innpasset på en måte som ikke slavisk følger den av bygningsrådets vedtatte norm for lekeplasser, men på en måte som vi tror skal gi minst like god standard. Selve boligområdet er særpreget ved stor tetthet og trygghet m.h.t. biltrafikk. P.g.a. oppdelingen i mange blokker med mange innganger vil avstanden til f.eks. sandkasselekeplass i enkelte tilfelle bli noe større enn normen forutsetter, men på den annen side vil bodene nær inngangen gi rike muligheter for å supplere med flere enkle småbarnlekeplasser hvor behovet tilsier det.

Det er vist 5 kvartalslekeplasser på steder hvor det er naturlig å innpasse lekeapparater, men hele det indre boligområdet omkring gangveien vil gi en rekke lekemuligheter. Størrelsen av plassene har vi derfor ikke lagt stor vekt på.

På den største kvartalslekeplassen er avsatt plass for ev. bygg for barn (parktante, hobbylokaler etc.)

Ballfeltet er plassert mellom to parkeringsarealer og inntil vei 5115. Tilsynelatende ser dette farlig ut, men for det første går veien her ca. 4 m høyere enn ballfeltet, og dessuten forutsettes inngjerding og beplantning på de tre nevnte sider av ballfeltet.

Feltet er plassert på en av de få flatene innen området, og ligger sentralt i bebyggelsen og inntil gangveien.

e) Butikker og boservice.

Det er etterhvert etablert en rekke kiosker i våre boligstrøk, som gir god fortjeneste for eierne og fungerer som et kontaktpunkt for beboerne. Område 2 ville normalt gi kundeunderlag for en større nærhetsbutikk, men på planen er innpasset to "superkiosker", kiosker med relativt stort vareutvalg (i realiteten små nærhetsbutikker), idet vi mener to slike enheter vil betjene området bedre enn en konvensjonell butikk. Da den viste grunnflate er

ca. 300 m2 med mulighet for underetasje, er det rikelig mulighet for innpassing av annen boligservice som selvbetjeningsvaskeri, pakkemottaking, hjemkjøpssentral etc. Lignende anlegg er realisert av HSB i Sverige.

f) Næringsvirksomhet.

På bebyggelsesplanen er det vist tre bygninger på tils. ca. 2000 m2 gulvareal, merket H og beregnet på næringsvirksomhet. Disse tomter egner seg dårlig til boliger, men vil danne en verdifull skjerming mot garasjeanleggene. Vi mener dessuten at næringsvirksomhet (arbeidsplasser) vil virke berikende på boligmiljøet.

Vi vil i denne forbindelse ikke be om at disse bygninger eller deres anvendelse godkjennes eller bestemmes, men foreslår at bebyggelsesplanen godkjennes med forbehold om at bygningsrådet senere tar standpunkt til disse spørsmål.

Den søndre delen av boligområde 2 ligger ca. 170 meter fra heisen ned til den påtenkte (men formelt ikke vedtatte) tunnelbanestasjon. Omkring tunnelbanestasjonen vil man søke å innpasse lekelederplass, og mest mulig sosial service av forskjellig art. Her vil også butikkene for hele området bli lokalisert. Ca. 80 m sør for området vil det komme en turveibru som vil gi kontakt med skoleidrettsplass og Ravnkollbakkene. Mellom turveibrua og tunnelbanen skal skolebygningene innpasses."

Kopi av dette skriv + kopi av bebyggelsesplanen ble av arkitekten samtidig sendt 11 stk. kommunale kontorer, 2 stk. statlige kontorer og Oslo og Omland friluftsråd. Samtidig ble disse kontorer innbudt til et møte i Akerssalen hvor bebyggelsesplanen ble fremlagt til diskusjon og modell demonstrert. Med skriv av 19.12.68 ba byplankontoret de samme kontorer om at de måtte ha bemerkninger i sakens anledning, fremkom med disse innen 30.12.68.

Innkomne bemerkninger:

7977/68
16.12.68. 1. Sosialrådmannen uttaler at såvidt han kan se er det fra sosialavdelingens side ingen grunn til å motsette seg den foreslåtte forskyvning av tomt for daginstitusjon.

8106/68.
24.12.68. 2. Trafikksjefen uttaler: "Med forbehold om å kunne komme tilbake til detaljer vedrørende utformingen av parkeringshusene og kjøreadkomstene til disse når byggemelding foreligger, har jeg 5. ingen bemerkninger til planen som markerer et godt fremskritt når det gjelder trafikkdiffenrensiering i boligstrøk.

For å få en effektiv utnyttelse av parkeringshusene foreslår jeg at det i likhet med ordningen for lignende boligstrøk i Gøteborg, etableres myndighet for vaktmestrene til å påse at plasser avsatt til besøkende ikke nyttes av de fastboende.

8119/68
23.12.68. 3. Boligrådmannen uttaler: "Det fremlagte forslag til bebyggelsesplan for boligområde 2 synes boligmessig å være en god plan med hensiktsmessig plassering og avtrapping av boligblokkene, trafikkdifferensiering og garasjering. For at et godt boligmiljø skal oppnås går jeg ut fra det er en forutsetning ved planen at garasjeanleggende bygges i takt med prosjektets gjennomføring for øvrig. Boligrådmannen har for øvrig ikke noe å bemerke til planen som vil bli fremlagt i Boligutvalgets første møte i 1969."

8140/68
30.12.68. 4. Kontoret for park- og idrettsanlegg uttaler at de ikke vil motsette seg at grensene mellom boligområde 2 og friområdet endres. De er videre enig i forskyvning av turveibro over vei 5115 og undergang under vei 5115. Landskapsmessig sett er det meget ønskelig at undergangen blir bredest mulig. Tobi-kulvert kan derfor ikke anbefales.
Vedr. trafikkforholdene uttales bl.a. at de er redd for at det blir umulig å hindre dagligkjøring på gangveiene og at dette innebærer at det differensierte trafikksystem bare blir illusorisk.

Kontoret har ingen innvendinger til at lekeplassenes størrelse og plassering avviker fra vedtatt norm, men de finner det uheldig at utendørsarealene beskjæres av plasseringen av de påtenkte sportsboder på bakken istedenfor å plassere de i boligblokkene. Kontoret finner forslaget om innpassing av arbeidsplasser i boligområdet meget verdifullt og tror det kan bidra til å berike miljøet.

8141/68
30.12.68 5. Vannverket "har intet å bemerke til den bebyggelsesplan som nå er utarbeidet av Romsåsteamet. Det tas dog forbehold om at selv bygningsenheter som er plassert i lavestliggende terreng må gis en så høy sokkel at bygningene får avløp ved gravitasjon til de hovedledninger vannverket skal legge i den nord-syd-gående gangvei gjennom feltet. Det er videre ønskelig at den påtenkte turveiundergang under vei 5115 ved den nordligste del av område 2 kan bli reguleringsmessig behandlet og fastlagt samtidig med område 2."

44/69
2.1.69. 6. Veivesenet uttaler at turveiundergangen under vei 5115 bør flyttes og at bredden bør reduseres til 4 eventuelt 6 m. For hovedgangveien gjennom området må det reguleres kurveutvidelser i de to skarpeste kurvene og det må reguleres sirkelkurver i de viste knekkpunkter i traseén.

Byplankontoret bemerker:
Ad 4.
Etter konferanse med arkitekt Christiansen er ny beliggenhet for turveiundergangen under vei 5115 blitt inntegnet. En har ikke funnet det riktig å foreslå noen endring (redusering) av undergangens bredde.

Vedrørende trafikkforholdene innenfor boligområdet så er dette innenfor dagens økonomiske forhold til en viss grad en konfliktsituasjon mellom den enkelte leieboers krav til bekvemmelighet (ønske om mest mulig å kunne kjøre helt frem til sin inngangsdør) kontra alminnelige krav til trafikksikkerhet (spesielt for barn), og krav til beskyttelse mot trafikkstøy o.l. Byplankontoret regner med at byggherren bør utarbeide regler for servisekjøringen på det indre gangvei nett. Med slikt utgangspunkt vil byplankontoret være tilbøyelig til å være enig med trafikksjefen i at planen markerer et fremskritt når det gjelder trafikkdifferensiering i boligstrøk.

Forslaget om å plassere sportsbodene utenfor (foran) boligblokkene må vel ansees som en form for nyskapning og eksperiment.
Parkvesenet finner forslaget uheldig. Byplankontoret vil nok tro at forslaget medfører både ulemper og fordeler, men finner likevel å kunne anbefale at eksperimentet forsøkes.

AD 5 og 6.
Som meddelt under foranstående kommentar er ny beliggenhet for turveiundergangen (under vei 5115) nu inntegnet på kartet, men noen redusering av bredden kan man ikke tilrå. Som bekjent ble hovedgangveien regulert til offentlig gangvei ved bygningsrådets vedtak i møte 18.12.68, sak 458/68. Dens bredde er på bebyggelsesplankartet målsatt til 6 m. Kurveutvidelser og sirkelkurver er også inntegnet.

Forøvrig bemerkes:
Vedr. bebyggelsens høyde og antall leiligheter:
I følge § 3 p.a i reguleringsbestemmelsene for Romsåsplanen kan boligområde nr.2 bebygges med hus i inntil 10 etasjer og med inntil 700 leiligheter. Foreliggende bebyggelsesplan viser hus i inntil 8 etasjer + underetasje og med 650 leiligheter.
Det kan videre opplyses at boligområdets brutto størrelse er ca. 88 dekar. 650 leiligheter a 85 kvm gir til sammen 55000 m2 boligflate. Dette gir en utnyttelsesgrad for boligområdet av

$$\frac{55000}{85000} = \underline{\text{ca. } 0{,}63.}$$

Vedr. boligbebyggelsens utforming o.l.: Byplankontoret har intet spesielt å bemerke til denne, idet det både i plan og i høyde er søkt utformet en variert og "levende" bygningsform. Bygningene er innplassert i terrenget på en hensynsfull måte, og de er gruppert sammen på en tiltalende måte som skulle kunne gi gode "uterom". Sol- og lysforhold synes også være ivaretatt på tilfredsstillende måte.

Vedr. garasje- parkeringsforhold m.v.:

I tillegg til det som tidligere er nevnt om disse forhold, vil byplankontoret få gjøre oppmerksom på følgende. Reguleringsplanen legges som bekjent opp til et system med biloppstillingsplassene liggende som et bånd langs den offentlige veien med boligbebyggelsen liggende innenfor dette bånd. Det oppstår selvsagt da en fare for at den del av boligene som blir liggende langs "biloppstillingsbåndet" i en viss grad vil bli sjenert av dette. Et nærmere studium av bebyggelsesplanen viser etter byplankontorets oppfatning at dette vil bli tilfelle og en vil

derfor tilrå at bygningsrådet i sitt vedtak tar et forbehold om at planen søkes bearbeidet slik at de omkringboende blir minst mulig sjenert.
Byplankontoret har forelagt dette problem for arkitekt Christiansen som ikke hadde noe å bemerke til sådant forbehold, idet de selv har vært oppmerksom på forholdet.

Vedr. saksbehandlingen:
Byplankontoret synes det er forsvarlig å tilrå at de foreslåtte endringer av reguleringsplanen vedrørende endring av tomt for offentlig bygning, endring av friområdets begrensning og endring av plassering av turveiundergang vedtas i medhold av bygningslovens § 28 nr.3 (uten ny stadfestelsessak). Eventuell godkjennelse av bebyggelsesplanen kan vedtas i medhold av regulertingsbestemmelsenes § 3 b.

Etter saken var ferdig skrevet har vi mottatt ekspedisjon av 8.1.69 fra skolerådmannen hvor han henviser til vedlagte ekspedisjon fra direktøren for byggeadministrasjonen, som blant annet bemerker:

"Det areal som er avsatt til barneskole er brukbart når det gis som vist en bredde på 87 m. Arealet må i øst-vest-retningen ha en utstrekning på ca. 165 m. Dette vil utgjøre ca. 14 mål. Det øvrige areal regner vi med blir dekket av idrettsplass m.v. vest for vei 5115.
Den viste gangvei til senter og tunnelbane bør bøyes østover allerede innenfor boligområdet slik at det faller naturlig å gå rundt skolen. Gangveien kan ikke føres over skolens område."

Ekspedisjonen medfører ingen kommentarer fra byplankontorets side.

Forslag til vedtak:

I medhold av bygningslovens § 28 nr.3 samt 3 b i reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Romsås, del av gnr.96 bnr.36 m.fl. (S-1470) vedtar bygningsrådet bebyggelsesplan for boligområde 2, endret plan for tomt for offentlig bygning (barneinstitusjon), endret plan for begrensning av friområdet, samt endret plan for turveiundergang under vei 5115, alt som vist på kart arkivstemplet Oslo byplankontor 14. desember 1968 og revidert 9.1.1969.

De på planen viste bygg for næringsvirksomhet må ikke nyttes på en slik måte at ulemper oppstår for de omkringboende.

Bygningsrådet vil i prinsippet ikke motsette seg den forutsatte plassering av sportsboder.
Endelig avgjørelse for bodenes plassering tas i forbindelse med søknad om byggetillatelse.

Plan for parkeringsplasser, avkjørsler til disse, samt til garasjehus må søkes bearbeidet slik at de minst mulig sjenerer de omkringboende.

Enstemmig vedtatt.

Oslo

V110269

Endret regulering av hovedgangvei på Romsås område 2 (Vei 9480)

Vedtaksdato: 11.02.1969

Vedtatt av: Byplansjefen

Vedtaksdokumenter: 196902783

Lovverk: PBL 1985 eller før

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-1470

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Reguleringsvedtak:

Endret regulering av hovedgangvei på Romsås, område 2 (vei9480).

622/69

Byplankontoret har mottatt skriv med bilag fra siv.ing. Apeland og Mjøset A/S, på vegne av OBOS, med underretning om endring av del av hovedgangvei på Romsås (vei 9480).

Vei 9480 er vedtatt av bygningsrådet 22. januar 1969, sak 18/69.

Endringen går i korthet ut på å forskyve gangveien ca. 8 m. mot vest.

Reguleringsendringen behøver ikke å varsles da grunneieren, byggherren OBOS, veivesenet og vannverket allerede er underrettet og intet har å bemerke til forslaget.

Vedtak:

Byplansjefen vedtar med hjemmel i bygningslovens § 28 nr.3, instruks for byplansjefen endret regulering av hovedgangvei (vei 9480) på Romsås, slik som vist med oransje og brun farge på tegning, journalstemplet Oslo byplankontor 0622, 30. jan.69.

Regulering som vist med blå stiplet strek oppheves.

Nabolagsprofil

Ravnkollbakken 33 - Nabolaget Ravnkollen/Emanuelfjell - vurdert av 95 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Godt voksne

Offentlig transport

Ravnkollen Linje 4B, 63, 63N	2 min 0.2 km
Romsås Linje 4, 5	3 min 0.2 km
Grorud T T-bane, buss	13 min 1.1 km
Grorud stasjon Linje L1	7 min 2.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 11.3 km

Skoler

Tiurleiken skole (4-7 kl.) 270 elever, 13 klasser	6 min 0.5 km
Svarttjern skole (1-3 kl.) 182 elever, 13 klasser	12 min 0.9 km
Grorud skole (1-7 kl.) 325 elever, 19 klasser	16 min 1.4 km
Ammerud skole (1-7 kl.) 573 elever, 27 klasser	23 min 1.9 km
Bjøråsen skole (8-10 kl.) 157 elever, 9 klasser	14 min 1.1 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	9 min 4.2 km
Bjerke videregående skole 464 elever	7 min 5.4 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

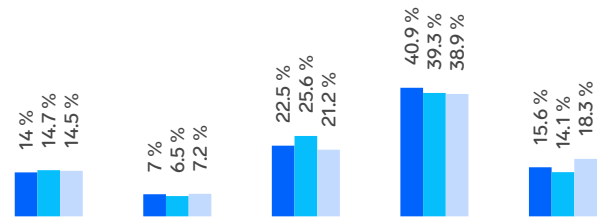
Kvalitet på skolene

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

Tiurleiken barnehage (1-5 år) 60 barn	3 min 0.3 km
Ravnkollen barnehage (1-5 år) 80 barn	6 min 0.4 km
Ross Goulet Meidapedagogikk Consulting	6 min

Dagligvare

Kiwi Romsås	5 min
Joker Svarttjern Søndagsåpent	14 min 1.1 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

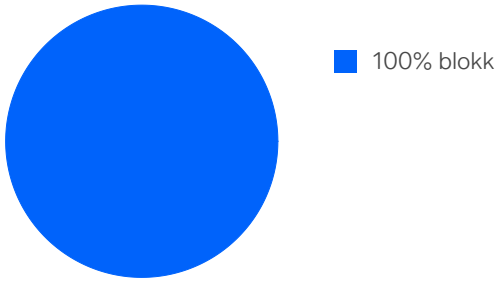
Gateparkering
Lett 90/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Sport

Ravnkollen borettslag ballplas Ballspill	4 min 0.3 km
Tiurleiken skole Aktivitetshall, ballspill	5 min 0.4 km
Fresh Fitness Romsås	5 min
Grorud Sportssenter	17 min

Boligmasse



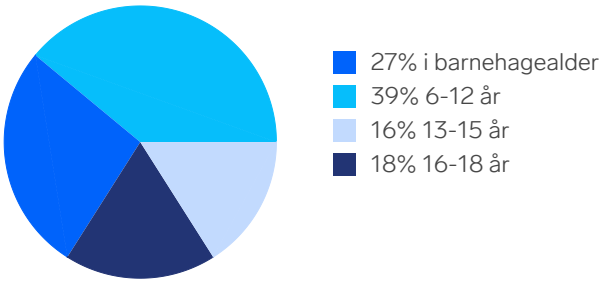
«Trygt, nærhet til skog og mark, frisk luft, nærhet til kollektivtransport og butikker»

Sitat fra en lokalkjent

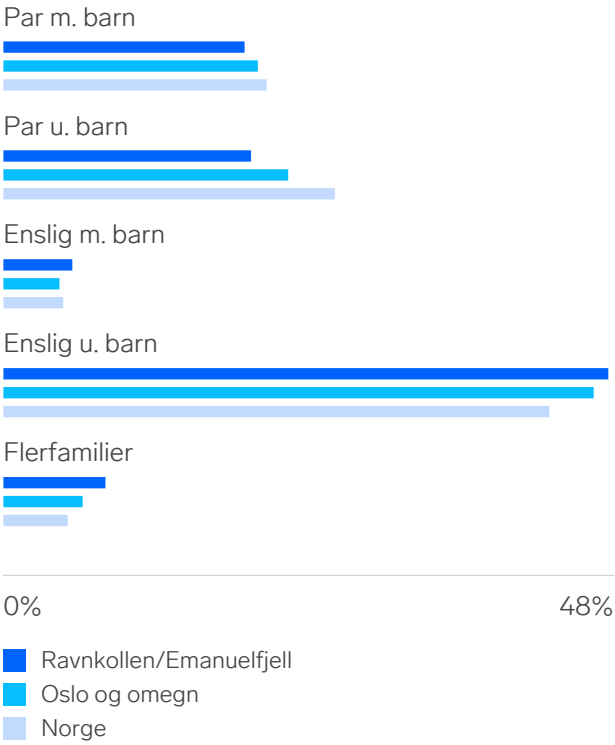
Varer/Tjenester

Grorud Senter	15 min
Apotek 1 Romsås	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



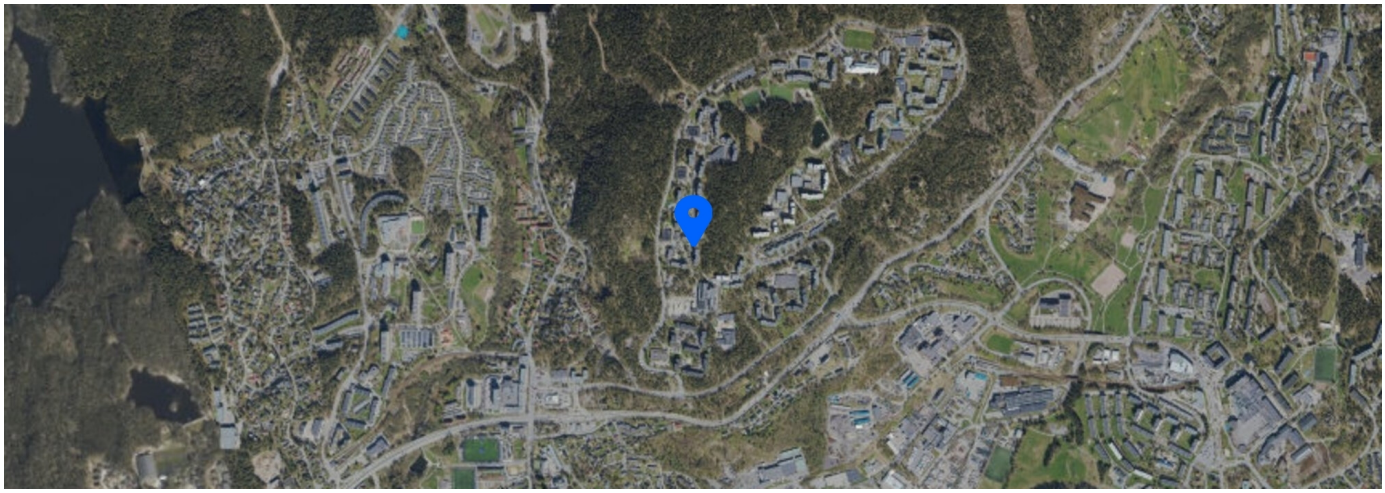
Familiesammensetning

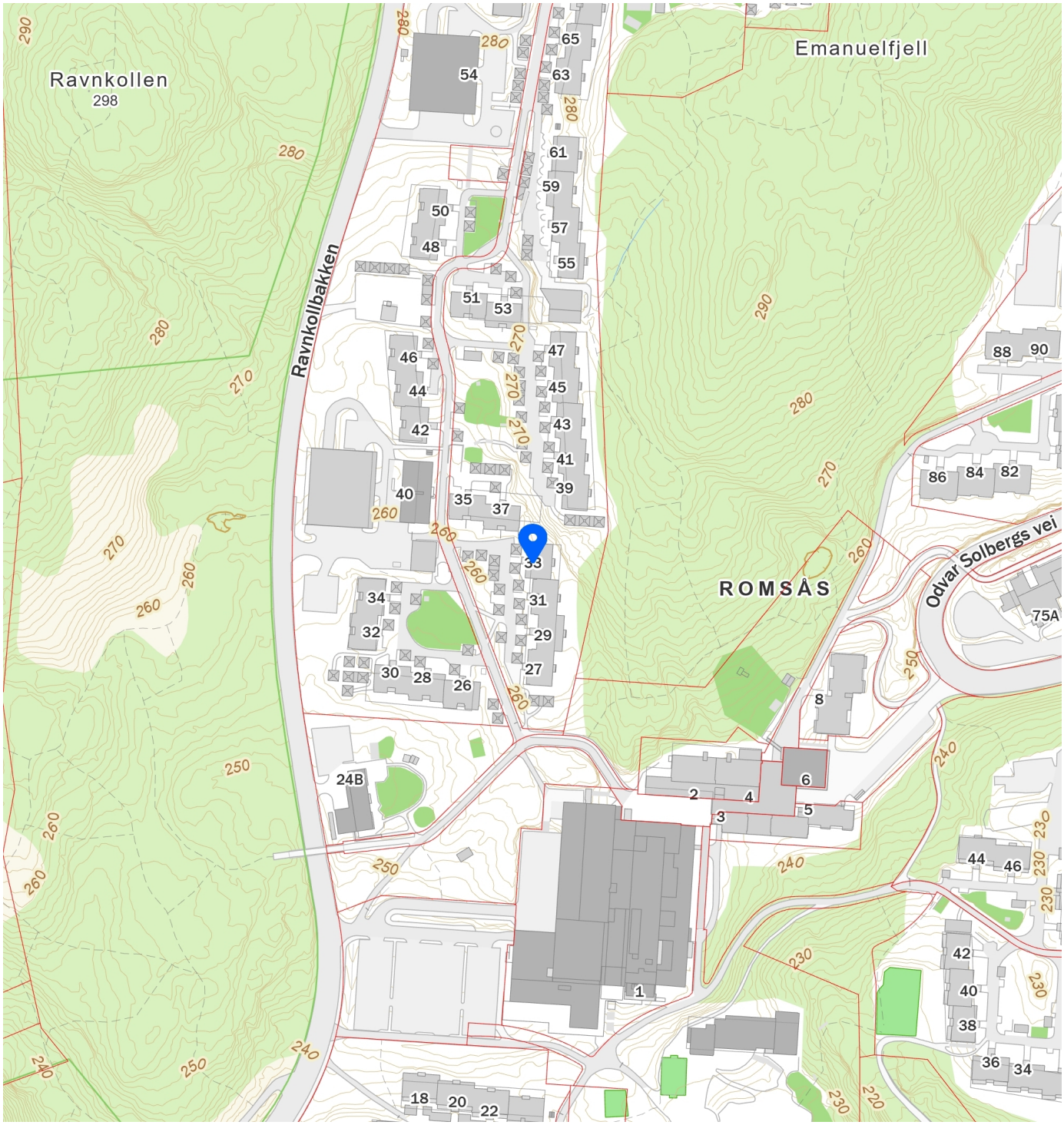


Sivilstand

		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