NORDVIK

Ravnkollbakken 42

3 soverom | 86 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Ravnkollbakken 42

Innhold

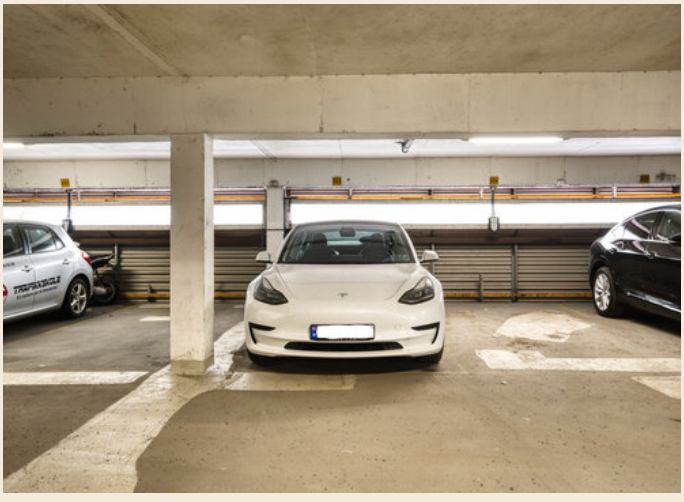
4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
33	Tilstandsrapport
51	Egenerklæringsskjema
58	Andre vedlegg
161	Nabolagsprofil
163	Kontaktinfo
166	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
169	Forbrukerinformasjon om budgivning
170	Budskjema

Salgsoppgave produsert 18.04.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og moderne 4-roms i 5. etasje | Innglasset balkong | Garasje m/lader | Rolig og barnevennlig nær marka og turområder

Prisantydning	**3 400 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**4 281 841,-**
Fellesgjeld	**872 055,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**9 937,-**
BRA-i	**86 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1970**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Ravnkollbakken 42

Velkommen til en innbydende og arealeffektiv 4-roms bolig med en gjennomtenkt planløsning som utnytter hver kvadratmeter optimalt. Her får du delikate og tidsriktige interiørvalg som skaper en lun og moderne atmosfære – et hjem du kan flytte rett inn i.

Boligen ligger i et familievennlig område med flotte turmuligheter rett utenfor døren, perfekt for både små og store. Samtidig er det kort vei til sentrum med gode kollektivforbindelser, noe som gir en enkel og fleksibel hverdag. Dette er et hjem som kombinerer komfort, stil og beliggenhet på beste vis.

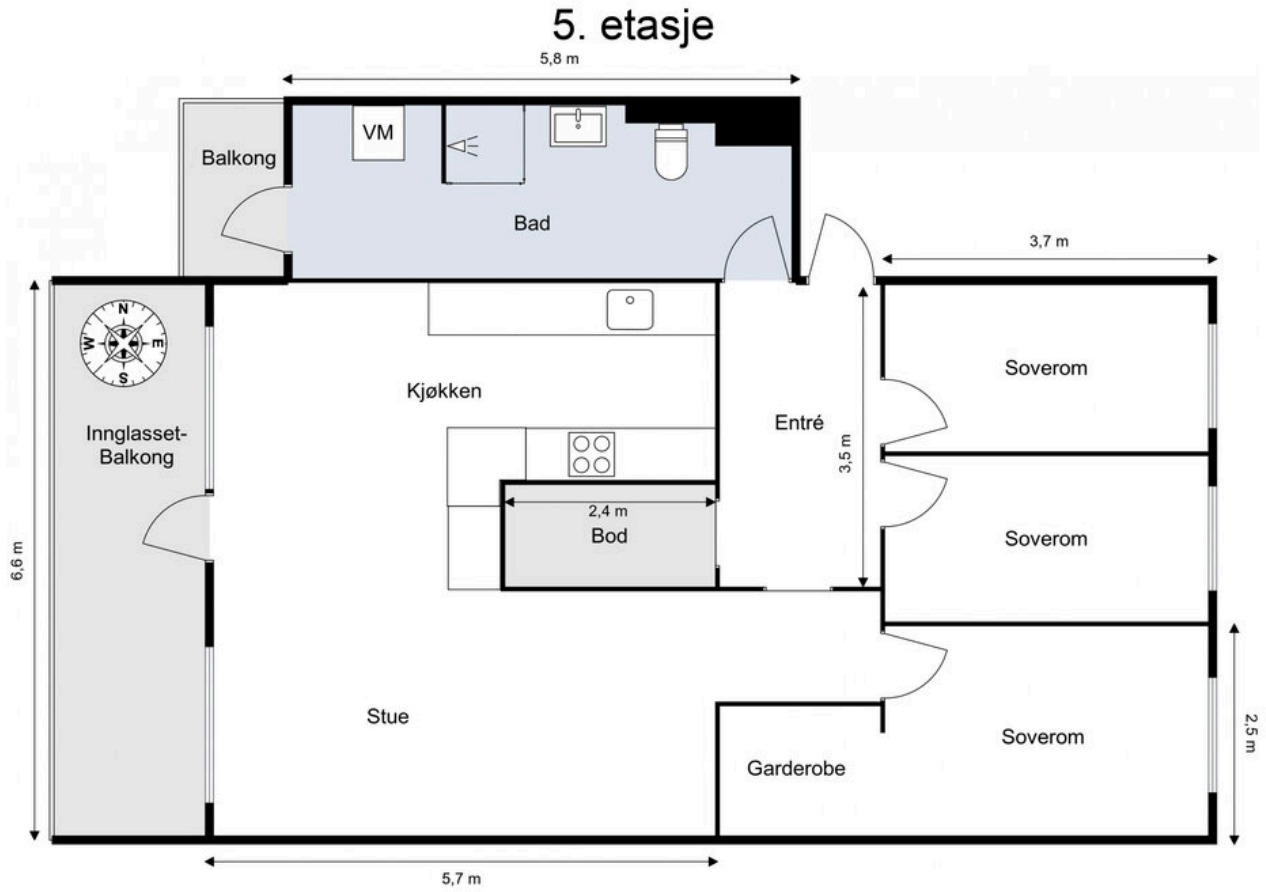
Verdt å vite

- Ingen dok.avgift
- Tre gode soverom
- Garasjeplass m/lader
- Nær marka og fine turmuligheter
- Nytt baderom i regi av brl. 2025
- Vestvendt innglasset balkong ca. 13 m²

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 86 kvm
Total BRA: 99 kvm

Ravnkollbakken 42, 0971 Oslo



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme





Fra stuen er det utgang til en vestvendt, innglasset balkong på ca. 13 m² med flott og frodig utsyn.





Utsyn fra balkongen.

Her kan du enkelt innrede med utemøbler, grill og beplantning. Grilling på veranda er kun tillatt ved bruk av gassgrill eller elektrisk grill ihht husordensreglene.



Lyst og moderne kjøkken i delvis åpen løsning mot stuen, som gir en sosial og funksjonell planløsning med god skap- og benkeplass.





Stuen er romslig og har god plass til både spisegruppe og sittegruppe med TV-møbel.

Takhøyden ble målt til 2,38 og gulvet er belagt med laminat. Det er malt balkongdør med 3-lags glass, prod. 2009, og vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 2009.







For økt trygghet er det montert både komfyrvakt og vannstoppsystem.





Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn, samt kullfilterventilator over kokeplass.

Det er fliser på vegg over benkeplate og overskap som gir gode oppbevaringsmuligheter.



Stuen er romslig og har god plass til både spisegruppe og sittegruppe med TV-møbel.





Stuen og kjøkkenet har fått montert på lekre spiler som gir et moderne og varmt uttrykk.

Borettslaget har gjennom Romsås Vaktmestersentral avtale med Telia om levering av TV- og internett via fibernett . En enkel TV- og internett-pakke inngår i felleskostnadene, men den enkelte beboer kan selv tegne abonnement for utvidelse av tjenestepakken.



Hovedsoverommet har en svært god størrelse med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement.





I tilknytning til soverommet er det et praktisk walk-in closet med gode oppbevaringsmuligheter, som i dag benyttes i kombinasjon med hjemmekontor.



111067855642 79







Det første soverommet har plass til en 120 seng og har egen plass til kontor.





Praktisk nisje på rommet til kontor.

Leiligheten har en romslig og praktisk entré med gode oppbevaringsmuligheter for sko og yttertøy, blant annet i en egen nisje.








Comfort



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0270/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Ravnkollbakken 42, 0971 OSLO
Gnr 96, bnr 59 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 452 i Ravnkollen Borettslag, org.nr. 951133914

Selgere
Susanne Theresa Vik
Mattias Robert Nilsson

Kjøpesum og omkostninger
3 400 000,- (Prisantydning)
872 055,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 272 055,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 281 841,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 291 341,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1970

Etasje
5

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 86 kvm
BRA-e: 5 kvm
BRA-b: 13 kvm
Totalt BRA: 104 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
5. etasje:
BRA-i: 86 kvm. Entré, bod, 3 soverom, bad/vaskerom, kjøkken, og stue
BRA-b: 13 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 99 kvm.
TBA: 2 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. 2 boder
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Intervju med selger:

- Hva kommer du til å savne med boligen og området? -
Boligen ligger i et svært barnevennlig og trygt område med lite trafikk, noe som gir en rolig hverdag uten bekymringer. Området oppleves åpent og oversiktlig, med gode uteområder hvor barn kan leke fritt. Dette skaper et godt bomiljø både for små og store, og er noe jeg virkelig vil savne.

- Beskriv naboene dine og nabolaget ditt -
Nabolaget består av hyggelige og imøtekommende naboer, noe som bidrar til et godt og inkluderende bomiljø. Området er rolig og fredelig, med en behagelig atmosfære som gjør det til et trygt og trivelig sted å bo.

- Hvem er naboene, og hvordan er nabolaget (alder, barn, husdyr, trygghet etc.) -
Nærmiljøet er svært praktisk med kort avstand til senter, kollektivtransport, skoler og barnehager - alt innen gangavstand. Dette gjør hverdagen enkel og effektiv, enten det gjelder handling, pendling eller levering og henting.

Mine favoritturer i området går til Groruddammen, et hyggelig badevann med fine turmuligheter rundt. Her kan man nyte rolige spaserturer, bade om sommeren og oppleve naturen tett på i hverdagen.

Standard
Leiligheten har beliggenhet i byggets 5. etasje, med adkomst via heis til mellom plan og trappeoppgang siste halv-etasje.

Leiligheten inneholder: Entré , bad/vaskerom med utgang til balkong, 3 soverom, innvendig bod, kjøkken, og stue med utgang til innglasset balkong.

ENTRÉ:
Velkommen inn! Leiligheten har en romslig og praktisk entré med gode oppbevaringsmuligheter for sko og yttertøy, blant annet i en egen nisje. I tilknytning til entréen finner du også et walk-in closet som gir ekstra fleksibilitet for oppbevaring. Her ligger alt til rette for en ryddig og funksjonell hverdag. Fra entréen er det adkomst til bad/vaskerom, kjøkken, stue og alle soverommene.

STUE MED UTGANG TIL INNGLASSET BALKONG:
Stuen er romslig og har god plass til både spisegruppe og sittegruppe med TV-møbel. Fra stuen er det utgang til en vestvendt, innglasset balkong på ca. 13 m² med flott og frodig utsyn. Balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av stuen og legger til rette for hyggelige stunder med familie og venner. Her kan du enkelt innrede med utemøbler, grill og beplantning.

Grilling på veranda er kun tillatt ved bruk av gassgrill eller elektrisk grill ihht husordensreglene.

DELVIS ÅPEN KJØKKENLØSNING:
Lyst og moderne kjøkken i delvis åpen løsning mot stuen, som gir en sosial og funksjonell planløsning med god skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte, nymalte fronter og heltre benkeplate med laminat/sponkjerne, utstyrt med nedfelt vaskekum. Det er fliser på vegg over benkeplate og overskap som gir gode oppbevaringsmuligheter. Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn, samt kullfilterventilator over kokeplass. For økt trygghet er det montert både komfyrvakt og vannstoppsystem. Det er også plass til et hyggelig kjøkkenbord for frokost og morgenkaffe.

BADEROM / VASKEROM MED UTGANG TIL LUFTEBALKONG:
Leiligheten har et pent og flislagt bad/vaskerom med moderne uttrykk, nytt i regi av borettslaget i 2025. Himling med malte plater og innfelte downlights gir god belysning, mens flislagte vegger og gulv med elektrisk gulvvarme bidrar til et komfortabelt og praktisk rom. Badet er innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin, og rommet har mekanisk ventilasjon som sikrer godt inneklima.

Her er det utgang til luftebalkong på ca 2 m².

SOVEROM I
Hovedsoverommet har en svært god størrelse med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Rommet er malt i moderne, harmoniske fargetoner som gir et stilrent og rolig uttrykk. I tilknytning til soverommet er det et praktisk walk-in closet med gode oppbevaringsmuligheter, som i dag benyttes i kombinasjon med hjemmekontor.

SOVEROM II OG III:
Soverom II og III har gode størrelser med plass til seng, skrivepult og oppbevaring. Rommene er fleksible og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor - tilpasset ulike behov.

OPPBEVARING:
Leiligheten disponerer to kjellerboder på henholdsvis ca. 2,80 m² og ca. 1,83 m².
Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Brann- og lydklassifisert entrédør.
Vinduer: Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 2009.
Balkongdør: Malt balkongdør med 3-lags glass, prod. 2009.
Overflater etc.: Himlinger med malte plater, malt betong og spiler, innfelte downlights i entré og kjøkken. Vegger med panel, malte plater, tapet og malt strietapet. Laminatbord på en vegg i bod. Gulv med laminat, vegg til vegg teppe i garderobe.
Takhøyden i stuen ble målt til 2,38 m og 2,47 m på soverom.
Innerdører: Glatt innerdør. Innerdører med 3-speil.
Ventilasjon: Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og kjøkken. Tilluft via luftespalter i vinduer.
Elektrisk anlegg: Automatsikringer.
Oppvarming: Boligen varmes opp med elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

Parkering
Medfølger det garasje- eller biloppstillingsplass: Ja
Oppgi detaljer om parkeringsplassen: I 3 etg i felles garasje rett uten for blokken, fast plass med lade stasjon

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

Borettslaget har 8 MC-plasser i P23. Kontakt styret ved ønske om å leie en slik plass. Det er gjesteparkering i nærheten av P-husene. Det er forbudt å parkere biler som eies eller disponeres av beboere på gjesteplassene. Feilparkerte biler blir ilagt kontrollavgift og/eller tauet bort av eget parkeringsselskap. Høyst nødvendig tilgang til borettslaget innenfor bommene skjer ved åpning av bom pr telefon.

Telefonnummer som benyttes for åpning av bom må være registrert hos borettslaget. Se mere på: https://vibbo.no/ravnkollen/tema/bom Andre henvendelser rettes på e-post til bom@ravnkollen.no

Parkering innenfor bommene er ikke tillat og vil bli ilagt kontrollavgift. 20 minutter synlig av- og pålessing er tillat. Borettslaget tilstreber et bilfritt område innenfor bommene og ber om at innkjøring begrenses.

Modernisering og påkostninger
Hvilke utbedringer, oppgraderinger eller påkostninger er gjort?: Badet pusset opp via BRL oktober 2025. Nytt gulv i stue, kjøkken, bod og gang 2025. Nye teppeflis i garderobe og balkong 2026, malt om stue, kjøkken,gang,bod 2026. Kjøkken fra 2022 og noen utbedringer 25/26

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sans Bygg med OBOS prosjekt, ferdig i oktober 2025 i denne leilighet.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sans Bygg med OBOS prosjekt, ferdig i oktober 2025 i denne leilighet.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sans Bygg med OBOS prosjekt, ferdig i oktober 2025 i denne leilighet.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Trygg Elektro, JC Elektro, Royal Elektro.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Aneo, lade abonnemang.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Via våtroms rehab av Sans Bygg/Trygg VVS og OBOS prosjekt Rørleggertjenesten.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja.
Beskriv: Ventilasjon i bad etter utført våtromsrehab av Sans Bygg og OBOS prosjekt.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja.
Beskriv: Har vart veggdyr i 2020 som kom fra nabo. Det var Rentokil som utbedret og fikset dette hos meg smat alle andre leiligheter som var berørte.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Takst kommer utføres av takstmann via megler når denne skall ut til salg, så blir i 2026.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Meglerfirma kommer legge med boligens areal som dem henter in fra rette steder.

Bygningssakkyndig
Ole-Christian Eng

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 2009.

Eldre vinduer: Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 2005 og 1999.

Dører: Brann- og lydklassifisert entrédør. Malt balkongdør med 3-lags glass, prod. 2009.

Balkongdør: Malt balkongdør til innglasset balkong med 2-lags glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Vestvendt innglasset balkong på ca. 13 m². Gulv med vegg til vegg tepper. Rekkverk i stålkonstruksjoner med glassbyggerstein. Utgang fra stue/kjøkken.

Vestvendt balkong på ca. 2 m². Gulv med betong. Rekkverk i stålkonstruksjoner. Utgang fra bad/vaskerom.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av betong.

TG2
Eldre vinduer
Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for når det vil være nødvendig med utskiftninger er vanskelig å si noe om.

Balkongdør
Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Det er vanskelig å si når strakstiltak vil være nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting er 20 - 60 år.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må balkongdør skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

5. etasje - kjøkken - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes å etablere mekanisk/forsert avtrekk fra kokesonen dersom borettslagets vedtekter tillater dette, for å bedre luftkvaliteten og redusere risiko for fuktskader og luktproblemer. Dersom det ikke er tillatt å etablere mekanisk avtrekk, må man være oppmerksom på at kullfilterventilator gir begrenset effekt, noe som kan medføre dårligere inneklima og økt risiko for opphopning av matos og fukt.

TG3
Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Avviket ble målt i entréen og i stuen.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

TGIU
5. etasje - bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Varmtvannstank
Sentralt varmtvannsberedning.

Helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Rekkverkshøyden ved åpning av vinduer på innglasset balkong ble målt til 1,13 m. Dagens krav ved fallhøyde over 10 meter er 1,20 m. Det er ikke krav om utbedring nå, men kan bli aktuelt ved fremtidig rehabilitering eller myndighetspålegg.
Konsekvens/tiltak:
Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Innbo og løsøre
Følger med boligen: Kjøl/fryser , oppvaskmaskin , vaskemaskin , ventilator med kull filter. | Følger ikke med boligen: Alt følger med
Hvilke fastmonterte gjenstander følger ikke med boligen i salget?: Lamper i stue.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

Energi og oppvarming

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

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

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Boligen varmes opp med elektrisk oppvarming.
- Elektrisk gulvvarme på bad.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 7800 kWh | Strømkostnad forrige år: 13500 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Nei

Økonomi

Felleskostnader
Kr 9 937,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. d.d. kr 9.937,- pr. md.

Felleskostnadene inkluderer bl.a. personalkostnader, styrehonorar, avskrivninger, revisjonshonorar, forretningsførerhonorar, konsulenthonorar, drift og vedlikehold, forsikringer, kommunale avgifter, ladekostnader EL-bil, andre anlegg, kostnader sameie, energi/fyring, TV-anlegg/bredbånd og andre driftskostnader.Felleskostnader etter avdragsfri periode: Kr. Det gjøres oppmerksom på at fire av lånene har avdragsfrihet. Dette vil si at når avdragsfriheten utløper vil avdragene på lånet, og boligens andels fellesgjeld, løpe.

Ihht informasjon fra årsregnskapet fra årsmøtet 2026 er det forventet at avdragene for denne leiligheten vil utgjøre kr. 100,- (fra januar 2027), kr. 100,- (fra mars 2027), kr. 100,- (fra mars 2028) og 2 700,- (fra mai 2039).

Nordea: Første avdrag er 01/04-2039. Potensiell endring i felleskostnader fra 01/05-2039
Handelsbanken 2 lån: Første avdrag er 15/3-2027. Potensiell endring i felleskostnader fra 01/05-2027
Handelsbanken 1 lån: Første avdrag er 15/3-2028. Potensiell endring i felleskostnader fra 01/05-2028

Mer informasjon om regnskapet finnes under "Avdragsfrihet på lån" i innkallingen til årsmøtet 2026. Det gjøres oppmerksom på at den estimerte endringen av felleskostnadene er betinget av at lånets avdrags- og rentebetingelser forblir uendret. Borettslagets styre bestemmer om og når felleskostnadene skal økes.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 230 240,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 920 960,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

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

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 661 andelsleiligheter og OBOS er forretningsfører. Av borettslagets 661 leiligheter har 632 biloppstillingsplasser i p-hus. De har 3 p-hus, henholdsvis betegnet P21, P22 og P23.

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

- Vaktmestertjenester utføres av Romsås vaktmestersentral (RVS).

- Renhold utføres av Romsås Vaktmestersentral SA
- Styret har kontor i Ravnkollbakken 60 og kan treffes er mandager 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 kortterminal eller Vipps.
- 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.
- Postkasseskilt og endring av navn på ringetablå bestilles på borettslagets kontor eller ved å sende epost til styret.
- Info om varmtvann: Varmtvannet betales ved at måleren i skapet blir fjernavlest og det blir sendt ut egen faktura på faktisk forbruk. Per nå blir det fakturert 2 ganger per år, men styret jobber med å få til en á-konto løsning.

Grendehuset i Ravnkollbakken 36

Beboere kan leie borettslagets grendehus i Ravnkollbakken 36 til festligheter og andre arrangementer. Lokalet har serveringsutstyr til om lag 35 personer og opplegg for avspilling av musikk fra medbragt mediespiller. Bestilling av lokalet skjer kun ved personlig henvendelse til borettslagets kontor og leien må betales ved bestilling. Kode for tilgang til grendehuset sendes digitalt før leiens start.

Det er i siste styreperiode avholdt 22 styremøter og i tillegg 12 byggemøter i pågående våtromsrehabilitering. Arbeidet med våtrommene startet 31. oktober 2022 og vil bli ferdigstilt i mai-måned 2026. Fremdriftsplan for rehabiliteringen ligger på Vibbo og beboere kan der se når egen oppgang/leilighet vil være under rehabilitering.

Ved årets årsmøte ble følgende saker vedtatt:
Sak 9: Opprette kunstutvalg med budsjett på 15.000,-.
Sak 11: Etablere smådyr- og fugleoaser på egnede plasser.
Sak 14: RKB 36 leies ikke ut enkeltdager i helger/høytider, bare hele helger. Utleie på enkeltdager mandag – torsdag fortsetter som før.
Sak 15: §§ 8.6, 8.7, 8.8 i husordensreglene endres til nyt punkt 8.6: Lading av elektrisk kjøretøy i p-hus administreres av ekstern tilbyder.
Sak 4 fra ekstra ord. årsmøte juni 2024: Posten Andre honorarer settes til kr 400.000,-, hvorav honorar for byggekomite utgjør kr 200.000,-

Informasjon i forbindelse med våtromsrehabilitering:
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. 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.

ÅRSMØTE 2026

- Sak 9 - Videoovervåking bommene:
Det ble foreslått å etablere videoovervåking ved bomområdene for å forebygge hærverk, redusere misbruk og øke tryggheten for beboerne.

Overvåkingen vil kun dekke bomområdet og gjennomføres i tråd med gjeldende personvernregler (GDPR). Opptak lagres i en begrenset periode og slettes automatisk, og kun styret vil ha tilgang ved behov. Området vil være tydelig skiltet.

Forslaget ble vedtatt, og styret har fått fullmakt til å etablere løsningen.

- Sak 10 - Endring av husordensreglene § 2 ALMINNELIGE ORDENSREGLER. Pkt 14:
Det ble foreslått en presisering av husordensreglene § 2, punkt 14, som omhandler vedlikehold og utforming av inngjerdede grøntområder tilknyttet leilighetene.

Den nye bestemmelsen tydeliggjør andelseiers ansvar for vedlikehold, samt krav til høyde på beplantning og innsynsskjerming. I tillegg stilles det krav om at utforming, farge og uttrykk skal harmonere med byggets helhet og omkringliggende hager.

Forslaget ble vedtatt og er innarbeidet i husordensreglene.

- Sak 11 - Tillegg til husordensreglene §2:
Det ble foreslått å innføre et nytt punkt i husordensreglene § 2 som forbyr røyking i alle fellesarealer, inkludert oppganger, heiser, kjellere, boder og garasjeanlegg, samt i umiddelbar nærhet til disse områdene.

Forslaget ble vedtatt og er innarbeidet i husordensreglene.

- Sak 13 - Stoppe gjennomføring av vedtak:
Det ble foreslått å oppheve vedtaket fra 2024 om etablering av smådyr- og fugleoaser i borettslaget, etter nærmere vurdering fra styret, grøntutvalget og ekstern gartner.

Bakgrunnen er blant annet hensyn til sikkerhet, økt vedlikeholdsbehov, risiko for uønskede insekter, samt manglende helhet i uteområdene. Faglige anbefalinger tilsier også at tiltaket vil ha begrenset effekt.

Som alternativ foreslås det å heller legge til rette for økt biologisk mangfold gjennom planting av insektvennlige planter.

Forslaget ble vedtatt.

Forretningsfører
OBOS Forkjøp

Forkjøpsrett
Borettslaget, og boligbyggelagets medlemmer, har forkjøpsrett. Disse har en frist til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Kontakt megler for mer informasjon eller se https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 872 055,-

BORETTSLAGET HAR FØLGENDE LÅN:

Bank: Nordea Bank Abp, Filial I Norge
Lånenr.: 907508
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,54%
Restsaldo 278 443 615,00
Innfrielsesdato: 26.04.2050
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
IN-avtale: Nei
Avdragsfrihet til og med april 2039.
Restsaldo: 467 874,00
Kapitalkostnader: 6 480,47

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 93727003086
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,30%
Restsaldo 6 504 926,00
Innfrielsesdato: 15.12.2044
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
IN-avtale: Nei
Restsaldo: 10 932,49
Kapitalkostnader: 230,99

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 94927048269
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,30%
Restsaldo 90 000 000,00
Innfrielsesdato: 15.12.2062
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei
Avdragsfrihet til og med mars 2027.
Restsaldo: 151 242,00
Kapitalkostnader: 668,09

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 94927084915
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,30%
Restsaldo 90 000 000,00
Innfrielsesdato: 15.09.2064
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
IN-avtale: Nei
Avdragsfrihet til og med mars 2027
Restsaldo: 151 254,00
Kapitalkostnader: 2 004,22

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 94927114644
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,05%
Restsaldo 54 000 000,00
Innfrielsesdato: 15.09.2032
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
IN-avtale: Nei
Avdragsfrihet til og med mars 2028
Restsaldo: 90 752,54
Kapitalkostnader: 1 145,85

Det gjøres oppmerksom på at fire av lånene har avdragsfrihet. Dette vil si at når avdragsfriheten utløper vil avdragene på lånet, og boligens andels fellesgjeld, løpe.

Ihht informasjon fra årsregnskapet fra årsmøtet 2026 er det forventet at avdragene for denne leiligheten vil utgjøre kr. 100,- (fra januar 2027), kr. 100,- (fra mars 2027), kr. 100,- (fra mars 2028) og 2 700,- (fra mai 2039).

Nordea: Første avdrag er 01/04-2039. Potensiell endring i felleskostnader fra 01/05-2039
Handelsbanken 2 lån: Første avdrag er 15/3-2027. Potensiell endring i felleskostnader fra 01/05-2027
Handelsbanken 1 lån: Første avdrag er 15/3-2028. Potensiell endring i felleskostnader fra 01/05-2028

Mer informasjon om regnskapet finnes under "Avdragsfrihet på lån" i innkallingen til årsmøtet 2026.

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

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

oppsigelsesdato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
BUDSJETT 2026:

SUM DRIFTSINNTEKTER: 71 091 000,-
SUM DRIFTSKOSTNADER: - 40 819 550,-
DRIFTSRESULTAT: 30 271 450,-
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER: -29 564 000,-
ÅRSRESULTAT: 707 450,- (OVERSKUDD)

Se mer info om borettslagets regnskap og likviditet i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt, og interessenter bes sette seg godt inn i gjeldende regler for borettslaget.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Nye andelseiere skal sende melding til styret hvis kjæledyr inngår i husstanden. Hundeeiere forventes å delta i årlig plukke-opp-etter-hunden-dugnad. Det forutsettes at man setter seg inn i reglene - vedlegg 1 i husordensreglene. Se disse for nærmere informasjon.

Borettslagets forsikring
Protector AS
Polisenr. 1363893

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 39 975 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt i forbindelse med felles visning.

Radonmåling
Er det gjort radonmåling eller tiltak i boligen: Nei

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
VELKOMMEN TIL RAVNKOLLBAKKEN 42!

I Ravnkollbakken 42 vil du bo sentralt på Romsås og få umiddelbar nærhet til omfangsrike turmuligheter i marka. Badestranda "Svarttjern" ligger også i nærheten ca. 5-10 minutters gange og byr på et herlig badevann som vedlikeholdes og kontrolleres av Oslo kommune på sommerstid. Dette er et veletablert og tilbaketrukket boligområde som ligger høyt i terrenget og nyter godt av gode solforhold dagen gjennom. Det nærmeste nabolaget er utpreget barnevennlig, med store og moderne lekeplasser i et bilfritt miljø. En kort rusletur unna boligen ligger blant annet et utendørs treningsanlegg med en rekke ulike apparater.

Tur/severdigheter:
Fra nabolaget går det turvei direkte opp til Røverkollen, og ved Romsås kirke litt lenger ned starter lysløypen med forgreninger helt opp til Lilloseter. Et omfattende vei- og løypenett fortsetter videre inn i Nordmarka mot utallige markastuer som blant annet Kikut markastue og Ullevålseter sportsstue med fler. Det er ypperlige for både fotturer, sykling eller med skiene fastspent vinterstid. For innendørs trening er Fresh Fitness på Romsås senter eller Bare Trening på Kalbakken gode alternativer. Romsås bad byr på 25 meters bassenglende, plaskebasseng for de små samt badstue. Ca. 10 minutter med bil finnes Groruddalen Golfbane for den golf-interesserte.

Skoler/barnehager:
Ravnkollen barnehage ligger 3 minutter gange fra boligen.
Skoler på alle 10 trinn er lett tilgjengelig i nærområdet; både Svarttjern skole med trinn fra 1. til 4. og Bjøråsen skole med 5. til 10. trinn samt Tiurleiken skole ca. 13 min unna. Ved Bjøråsen skole ligger også idrettshall og kunstgressbane, mens flotte lekeområder venter på Humleby-Romsås lekesenter like utenfor døren. Det eksisterer også en rekke barnehager i nærområdet, inkludert Lilleslottet rett utenfor bygget.

Dagligvarebutikker og forretninger:
Dagligvarene kan du enkelt handle ved nærbutikken Joker i nabolaget, som også holder søndagsåpent. Større shoppingmuligheter er det på Grorud Nærsenter med en rekke forretninger og servicetilbud, inkludert MENY, ett av Vinmonopolets utsalg, bank, apotek og serveringssteder. Senteret er lett tilgjengelig innenfor sykkelavstand, ett stopp unna med T-banen eller med egen bil ved avkjøring fra Trondheimsveien.

Kollektivtilbud i nærområdet:
En 12 minutters gåtur unna boligen ligger Romsås T-banestasjon med 7 avganger i timen mot Jernbanetorget. Linje 5 tar deg til Jernbanetorget på 22 minutter. I motsatt retning tar banen deg til Stovner og Vestli på henholdsvis 3 og 6 minutter. Det stopper også flere busser i Trondheimsveien eller Svarttjern, i tillegg passerer lokalbussen 63 rett i nærheten og tar deg raskt bort til Grorud som er endestasjon for en rekke bussruter videre ut i de fleste himmelretninger.

Offentlig kommunikasjon
Romsås T-banestasjon har 7 avganger i timen mot Jernbanetorget. Linje 5 tar deg til Jernbanetorget på 22 minutter. I motsatt retning tar banen deg til Stovner og Vestli på henholdsvis 3 og 6 minutter. Det stopper også flere busser i Trondheimsveien eller Svarttjern, i tillegg passerer lokalbussen 63 rett i nærheten og tar deg raskt bort til Grorud som er endestasjon for en rekke bussruter videre ut i de fleste himmelretninger.

Se ruter.no for mer info.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 27.11.1974.
Ferdigattesten gjelder for Ravnkollbakken 42-46 - Boligblokk - Ferdigattest - 1974.

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 11.12.1998.
Ravnkollbakken 42-46 - Oppføring boder, baldakiner mm - Ferdigattest - 1998.

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 12.07.2010.
Ravnkollbakken 42-46 - Fasaderehab - Ferdigattest - 2010.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Bad og vaskerom er i dag ett rom, på tegninger er dette adskilte rom. Det er tettet en av to dører til bad.
Det foreligger ferdigattest.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger (S-1470, 03.07.68). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

951133914/452:
30.03.2026 - Dokumentnr: 356001 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og

omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan

en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 55 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 21 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 125,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-

Samlet skal selger betale kr. 136 150,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 18. april 2026

Megler
Camilla Pitz Jacobsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90913164

Meglerforetaket
Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Ravnkollbakken 42 , 0971 OSLO

OSLO kommune

gnr. 96, bnr. 59

Andelsnummer 452

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 08.04.2026 **Rapportdato:** 12.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22539-1370 **Referansenummer:** MF2071

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Ole-Christian Eng

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Rapportansvarlig



Ole-Christian Eng

oce@takstkonsulent1.no

957 91 910

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1971. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2018 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

2018:
- Pusset opp kjøkken.

2025:
- Bad ble pusset opp i sin helhet, i regi av borettslaget.

Videre opplyser eier at det er skiftet gulv, bygget garderober og lettvegger.

Opplysninger er hentet fra selger egenerklæringsskjema.

Andelsleilighet - Byggeår: 1971

UTVENDIG Gå til side

Vestvendt innglasset balkong på ca. 13 m². Gulv med vegg til vegg tepper. Rekkverk i stålkonstruksjoner med glassbyggerstein. Utgang fra stue/kjøkken.

Vestvendt balkong på ca. 2 m². Gulv med betong. Rekkverk i stålkonstruksjoner. Utgang fra bad/vaskerom.

Boligblokk bygget i 1971. Bygningen antas fundamentert med betong til fjell og stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger antas oppført med betong, utvendig med forblendet med teglstein. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie e.l. (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater, malt betong og spiler, innfelte downlights i entré og kjøkken. Vegger med panel, malte plater, tapet og malt strietapet. Laminatbord på en vegg i bod. Gulv med laminat, vegg til vegg teppe i garderobe. Takhøyden i stuen ble målt til 2,38 m og 2,47 m på soverom.

Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene i eldre boliger. Dette anses som mindre avvik.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom: Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Ikea kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplaten har en heltre overflate med laminat/sponkjerne, nedfelt vaskekum. Overskap. Fliser på vegg over benkeplate. Integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er montert komfyrvakt og vannstoppsystem. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp med elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

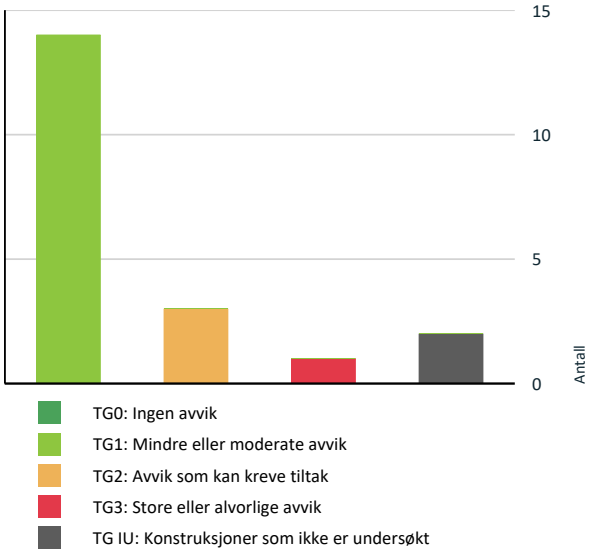
Andelsleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Bad og vaskerom er i dag ett rom, på tegninger er dette adskilte rom. Det er tettet en av to dører til bad.

Det foreligger ferdigattest.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Våtrom > 5. etasje > bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Eldre vinduer Gå til side

Utvendig > Balkongdør Gå til side

Kjøkken > 5. etasje > kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1971

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 2009.

TG 2 Eldre vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 2005 og 1999.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for når det vil være nødvendig med utskiftninger er vanskelig å si noe om.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør. Malt balkongdør med 3-lags glass, prod. 2009.

Årstall: 1993

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Malt balkongdør til innglasset balkong med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Det er vanskelig å si når strakstiltak vil være nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må balkongdør skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vestvendt innglasset balkong på ca. 13 m². Gulv med vegg til vegg tepper. Rekkverk i stålkonstruksjoner med glassbyggerstein. Utgang fra stue/kjøkken.

Tilstandsrapport

Vestvendt balkong på ca. 2 m². Gulv med betong. Rekkverk i stålkonstruksjoner. Utgang fra bad/vaskerom.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk bygget i 1971. Bygningen antas fundamentert med betong til fjell og stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger antas oppført med betong, utvendig med forblendet med teglstein. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie e.l. (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med malte plater, malt betong og spiler, innfelte downlights i entré og kjøkken. Vegger med panel, malte plater, tapet og malt strietapet. Laminatbord på en vegg i bod. Gulv med laminat, vegg til vegg teppe i garderobe. Takhøyden i stuen ble målt til 2,38 m og 2,47 m på soverom.

Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene i eldre boliger. Dette anses som mindre avvik.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av betong.

Årstall: 1993

Vurdering av avvik:

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

Avviket ble målt i entréen og i stuen.

Konsekvens/tiltak

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

Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatt innerdør. Innerdører med 3-speil.

- Dør til soverom går i karm og behøver en liten justering.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp med elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk ventilasjon.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Smøremembran med ukjent utførelse. 2 stk plastsluk.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap, vaskeromsinnredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2026

Tilstandsrapport

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ikea kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplaten har en heltre overflate med laminat/sponkjerne, nedfelt vaskekum. Overskap. Fliser på vegg over benkeplate. Integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er montert komfyrvakt og vannstoppsystem. Kullfilterventilator over kokeplass.

Årstall: 2018

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å etablere mekanisk/forsert avtrekk fra kokesonen dersom borettslagets vedtekter tillater dette, for å bedre luftkvaliteten og redusere risiko for fuktskader og luktproblemer. Dersom det ikke er tillatt å etablere mekanisk avtrekk, må man være oppmerksom på at kullfilterventilator gir begrenset effekt, noe som kan medføre dårligere inneklima og økt risiko for opphopning av matos og fukt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber og rør i rør. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll. Fordelerskap er plassert på badet.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og kjøkken. Tilluft via luftespalter i vinduer.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sentralt varmtvannsberedning.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

Sikringsskap er plassert på gangen rett utenfor leiligheten.

- Det ble utført tilsyn av det elektriske anlegget 12.12.2019. Avvik er lukket.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent I hvertfall under nåværende eier.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæringer fra nåværende eier.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Det ble utført tilsyn 12.12.2019. Avvik er lukket.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

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

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





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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Rekkverkshøyden ved åpning av vinduer på innglasset balkong ble målt til 1,13 m. Dagens krav ved fallhøyde over 10 meter er 1,20 m. Det er ikke krav om utbedring nå, men kan bli aktuelt ved fremtidig rehabilitering eller myndighetspålegg.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

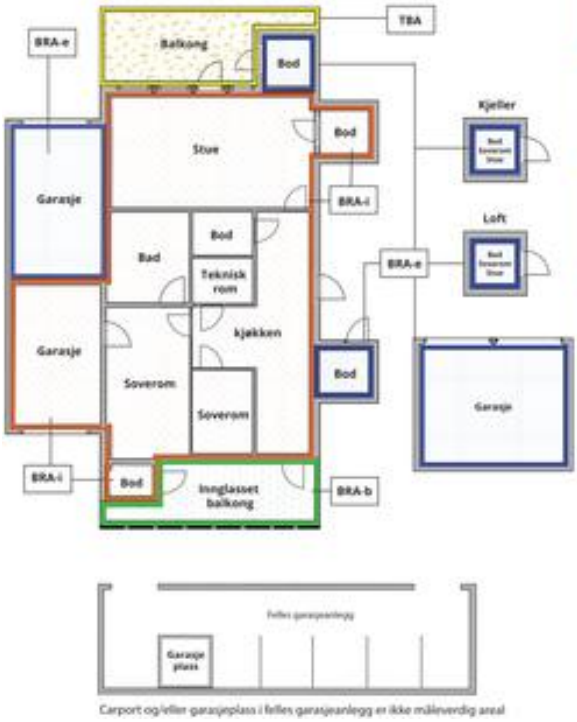
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. etasje	86		13	99	2
Kjeller		5		5	
SUM	**86**	**5**	**13**		**2**
SUM BRA	**104**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5. etasje	Entré, bod, 3 soverom, bad/vaskerom, kjøkken, og stue		Innglasset balkong
Kjeller		2 boder	

Kommentar

Fellesareal:

- 2 stk. kjellerboder på henholdsvis ca. 2,80 m² og ca. 1,83 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Bad og vaskerom er i dag ett rom, på tegninger er dette adskilte rom. Det er tettet en av to dører til bad.

Det foreligger ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se kort sammendrag av tilstand.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Ole-Christian Eng	Takstingeniør
	Mattias Robert Nilsson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	96	59		0	39955.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ravnkollbakken 42, 0971 Oslo

Hjemmelshaver
Ravnkollen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
523/RAVNKOLLEN BORETTSLAG	951133914	523	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS, Org nr. 934 261 585	Mattias Robert Nilsson og Susanne Theresa Vik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
452	85 829	872 144

Kommentar
Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	12.04.2026	Meglerbrev er gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	12.04.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegning	12.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
9. apr. 2026

Oppdragsnummer
20-0270/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ravnkollbakken 42, 0971 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Susanne Theresa Vik, Mattias Robert Nilsson

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3833242
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Helt nytt bad og rør opplegg via Sans Bygg med OBOS prosjekt, ferdig i oktober 2025 i denne leilighet.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Helt nytt bad og rør opplegg via Sans Bygg med OBOS prosjekt, ferdig i oktober 2025 i denne leilighet.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Helt nytt bad og rør opplegg via Sans Bygg med OBOS prosjekt, ferdig i oktober 2025 i denne leilighet. Dette sendes ut når hele prosjektet på BRL er ferdigt. Går att frem skaffe via styret.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Er ett BRL så dette er om noe utført via BRL før vi eide.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Er ett BRL så dette er om noe utført via BRL før vi eide.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Trygg Elektro, JC Elektro, Royal Elektro opplastet i boligmapp,.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Utført i 2019 og opprettet 1 avvik rett etter dette, dokument ligger i boligmappa.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Aneo, lade abonnement sitter på parkerings plass i lukket garasje anlegg.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Via våtroms rehab av Sans Bygg/Trygg VVS og OBOS er det utført arbeider med soil rør og vann i leiligheten. Nytt bad og helt nye rør og soil fra leiligheten.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Ventilasjon i bad etter utført våtromsrehab av Sans Bygg og OBOS prosjekt.

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Det er skiftet gulv i leilighten, bygget garderober og lettvegger. Kjøkken byttet og pusset opp i 2018 og noe i 2025.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Helt nytt bad 2025 og nytt røropplegg til kjøkken innen det ikke vart noen skade eller problemer under den tid vi eide.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke pipe eller fyrings muligheter.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Eldre vindu om der er problemer med disse tas det via BRL.

---

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

Ja

Beskriv: 1 feil som rettedes etter eltilsyn i 2019, dokumentasjon ligger i boligmappa.

---

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

Ja

Beskriv: Skjeve gulv i noen deler av leiligheten som følger og er like i alle leiligheter i disse blokkene.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Helt nytt røropplegg og sluker i 2025, ikke noe ellers under tiden vi eide.

---

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

Ja

Beskriv: Har vart veggdyr i 2020 som kom fra nabo. Det var Rentokil som utbedret og fikset dette hos meg samt alle andre leiligheter som var berørt.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstmann har lagd takst i april 2026.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Arealoppmålinger var utført innfor salg når vi kjøpte leiligheten i 2018 via megler firma da. Taktmann utførte alt dette nå i april 2026.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Er noen nabo varsel om endring av bruk på bygg, 2 tun lengre opp ved det øverste grasje anlegget, i den gammle Joker butikken ved barnehagen på øvre delen av Ravnkollbakken Borettslag.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Er index regulering vart år, ellers om det høyes så varsles det fra BRL ang dette om det er noe prosjekt som skall utføres.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 20-0270/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Mattias Robert Nilsson	**2026-04-09**	**Susanne Theresa Vik**	**2026-04-09**

Identifikasjon

Mattias Robert Nilsson

Identifikasjon

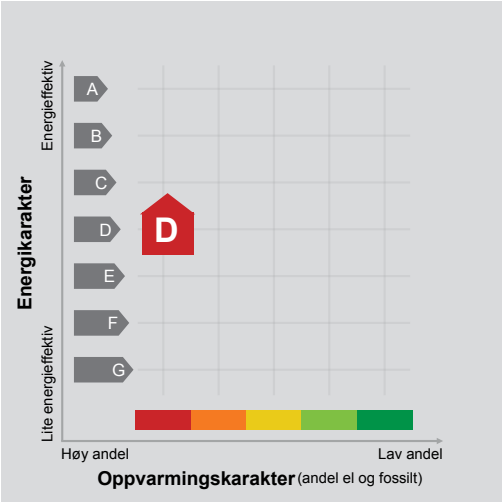
Susanne Theresa Vik

Signicat

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester RAVNKOLLEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	14
Postnummer	0971
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	96
Bruksnummer	59
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81532982
Merkenummer	Energiattest-2025-241021
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1971
Bygningsmateriale:	
BRA:	80
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (14)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Ravnkollbakken 48	81532982	H0101	0	0	123
Ravnkollbakken 42	81532990	H0101	0	0	103
Ravnkollbakken 48	81532982	H0201	0	0	212
Ravnkollbakken 42	81532990	H0201	0	0	192
Ravnkollbakken 48	81532982	H0301	0	0	304
Ravnkollbakken 42	81532990	H0301	0	0	284
Ravnkollbakken 48	81532982	H0401	0	0	396
Ravnkollbakken 42	81532990	H0401	0	0	376
Ravnkollbakken 42	81532990	H0501	0	0	452
Ravnkollbakken 48	81532982	H0501	0	0	466
Ravnkollbakken 42	81532990	H0601	0	0	514
Ravnkollbakken 48	81532982	H0601	0	0	528
Ravnkollbakken 42	81532990	H0701	0	0	574
Ravnkollbakken 48	81532982	H0701	0	0	584

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1971

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei

Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	67 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m²
Oppvarmet BRA	80 m²
Totalt BRA	80 m²
Oppvarmet luftvolum	182 m³
U-verdi for yttervegger	0,33 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,66 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	233,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,50 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,61
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,73
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,20
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	25.2.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	93,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,1 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	161,5 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12 067 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	150,84 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9 025 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	150,84 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12 067 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	12 067 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12 067 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	83,0 %

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

26. mars 2026 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 møtet. 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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fastsettelse andre honorar
8. Videoovervåkning
9. Videoovervåking bommene
10. Endring av husordensreglene § 2 ALMINNELIGE ORDENSREGLER. Pkt 14
11. Tillegg til husordensreglene §2
12. Markiseduk – utseende
13. Stoppe gjennomføring av vedtak
14. Forslag til sak på årsmøtet i Ravnkollen borettslag
15. Valg av tillitsvalgte
16. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
17. Valg av valgkomité
18. 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 protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i møtet er valgt.

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 overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 372 Ravnkollen Borettslag.pdf
2. 372 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 936 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 936 000.

Sak 7

Fastsettelse andre honorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Andre honorar foreslås satt til kr. 279 000.

Forslag til vedtak

Andre honorar settes til kr. 279 000.

Sak 8

Videoovervåkning

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Formålet er å ivareta liv og helse samt å forebygge og oppklare straffbare handlinger, herunder innbrudd og hærverk som borettslaget den senere tid har vært utsatt for.

Et ytterligere formål er å forhindre ulovlig hensetting av gjenstander i fellesområder.

Borettslaget opplever stadig økende problemer med forsøpling og lagring av gjenstander både i kjellerarealer og utendørs.

Dette skaper hindringer ved eventuell evakuering og syketransport, øker brannfaren og fører til ekstra arbeid og kostnader knyttet til opprydding.

Videoovervåkede områder vil bli tydelig skiltet i samsvar med gjeldende regelverk.
Skiltingen vil være godt synlig i de områdene som overvåkes og skal opplyse om hvem som er ansvarlig for behandlingen av opptakene samt kontaktinformasjon for eventuelle spørsmål.

Opptak skal kun lagres så lenge det er nødvendig for formålet, jf. personvernregelverket.

Styret fastsetter interne rutiner for sletting, lagringstid og tilgangskontroll, herunder hvem som kan se opptak og i hvilke situasjoner dette kan skje.

En beslutning om å etablere videoovervåking vil bli innarbeidet i borettslagets vedtekter, og tiltaket vil ikke iverksettes uten gyldig vedtak.

Styret ønsker følgende punkt lagt til i vedtektene:

§12 Videoovervåking

Styret har fullmakt til å etablere videoovervåking ved behov i fellesarealene både inne og ute, i henhold til enhver tids gjeldende lovverk.

Forslag til vedtak

Styret, kan ved behov etablere videoovervåking i borettslaget. §12 legges inn i vedtektene.

Sak 9

Videoovervåking bommene

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Bakgrunn:
Det har over tid vært utfordringer knyttet til skadeverk på bomutstyr samt situasjoner som har medført økte vedlikeholdskostnader og sikkerhetsmessige bekymringer. Styret mener at etablering av videoovervåking ved bomposisjon vil kunne forebygge skadeverk, redusere misbruk og bidra til økt trygghet for beboerne.

Formål:
Formålet med videoovervåkingen er å:

- Forebygge og dokumentere hærverk
- Øke tryggheten i området
- Redusere borettslagets kostnader knyttet til reparasjoner og vedlikehold
- Ha dokumentasjon ved eventuelle forsikringssaker eller politianmeldelser

Personvern og behandling av opptak:
Videoovervåkingen vil bli etablert og driftet i tråd med gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven og GDPR.

- Kameraene vil kun dekke selve bomområdet og ikke private inngangspartier eller uteplasser.
- Opptak vil lagres i en begrenset periode (for eksempel 7–14 dager) før automatisk sletting.
- Kun styreleder og eventuelt ett styremedlem vil ha tilgang til opptakene ved behov.
- Det vil bli tydelig skiltet om videoovervåking i området.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen godkjenner at styret gis fullmakt til å etablere videoovervåking ved borettslagets bomposisjoner i tråd med fremlagt forslag og gjeldende lovverk.

Sak 10

Endring av husordensreglene § 2 ALMINNELIGE ORDENSREGLER. Pkt 14

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Nåværende tekst:

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..

Ny tekst:

Andelseier har ansvar for vedlikehold av det inngjerdede grøntområdet utenfor leiligheten. Beplantning, innsynsskjerming m.m. i hager som vender mot tun skal ikke overstige takhøyden på inngangspartiets baldakin. I hager som vender mot terreng skal høyden på beplantning og innsynsskjerming m.m. ikke overstige 1,70 meter. All beplantning og innsynsskjerming skal ha en farge, type og utforming som harmonerer med byggets uttrykk og ikke skiller seg vesentlig fra det som er etablert i tilgrensende hager.

Forslag til vedtak

Endringen legges inn i husordensreglene §2, pkt. 14

Sak 11

Tillegg til husordensreglene §2

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

§ 2 ALMINNELIGE ORDENSREGLER.

Røyking er forbudt i alle fellesarealer, herunder oppganger, heiser, kjellere og garasjehus, samt i umiddelbar nærhet av disse områdene.

Forslag til vedtak

Punktet legges inn i husordensreglene §2

Sak 12

Markiseduk – utseende

Forslag fremmet av:
Mats Olsson

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Markiseduk er nå hvit med blå striper, blås stripe blir tilnærmet hvit over tid. I tillegg er ikke andre elementer på bygninger blå. Forslår at vi faser ut dagens stripede markiseduk med helhvit om det ikke medfører økte kostnader. Dette kan gi en liten kostnadsbesparelse.

Styrets innstilling

Forslaget avvises.

Endring av farge på makiseduk er ansett som fasadeendring fordi det påvirker bygningens utseende, karakter og utsyn. Fasadeendring er ikke tillatt i borettslaget jf. borettslagets vedtekter pkt 4-3. Oppsett av markiser i borettslag er søknadspliktig og fargene ble av Plan- og bygningsetaten i Oslo godkjent ved fasaderehabiliteringen i 2007-2010

Forslag til vedtak

Markiseduk er nå hvit med blå striper, blås stripe blir tilnærmet hvit over tid. I tillegg er ikke andre elementer på bygninger blå. Forslår at vi faser ut dagens stripede markiseduk med helhvit om det ikke medfører økte kostnader. Dette kan gi en liten kostnadsbesparelse.

Sak 13

Stoppe gjennomføring av vedtak

Forslag fremmet av:
Ronny Søbstad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Generalforsamlingen vedtok i 2024 (Sak 11) å etablere smådyr- og fugleoaser i Ravnkollen borettslag. Etter nærmere vurdering, dialog med grøntutvalget og faglige vurderinger fra ekstern gartner, fremmes følgende motforslag for å stoppe gjennomføringen av dette vedtaket.

Begrunnelse for motforslaget

1. Sikkerhetsmessige utfordringer

- Etablering av vannspeil, små dammer eller andre fuktige biotoper kan innebære risiko for barn.

- Ved større dybder kan slike innretninger kreve fysisk sikring, gjerder eller andre tiltak – noe som bryter med ønsket om åpne og trygge fellesområder.

2. Vedlikeholdsansvar og ressursbruk

- Alle konstruerte elementer i uteområdene krever regelmessig vedlikehold. Det er uklart hvem som skal bære dette ansvaret.

- Løsninger som inkluderer rennende vann krever betydelig mer oppfølging (pumper, strøm, rengjøring, vintertømming).

- Borettslaget er allerede avhengig av stor frivillig innsats i uteområdene. Ytterligere vedlikehold vil øke presset på de få frivillige som allerede gjør mye arbeid.

3. Tiltrekning av uønskede insekter

- Små vannflater blir lett stående med stillestående vann.

- Dette tiltrekker mygg og andre insekter – ikke ønskelig i fellesområder som brukes av barn, beboere og besøkende.

4. Belastning på fellesområdene

- Ravnkollen har i dag et stort antall ulike installasjoner og løsninger ute. Dette skiller oss fra andre borettslag hvor områdene er mer helhetlig planlagt.

- For å skape ryddige og funksjonelle uteområder bør nye tiltak komme som del av en helhetlig plan, ikke enkeltstående prosjekter.

- Grøntutvalget har vurdert tiltaket og mener det ikke passer naturlig inn i dagens struktur og behov.

5. Kostnader og prioriteringer

- Det eksisterende vedtaket omtaler frivillig innsats, men tar ikke høyde for reelle kostnader ved etablering, drift og vedlikehold.

- Borettslaget har per i dag andre prioriterte behov som bedre svarer på fellesskapets interesser.

6. Faglige anbefalinger

- Grøntutvalget har hatt befaring sammen med gartner, og rapporten de mottok fraråder etablering av fugleoaser.

- Fugler etablerer seg der de naturlig trives, og ulike arter stiller ulike krav. Kunstige fugleoaser vil derfor ha begrenset effekt.

- Det finnes allerede mange naturlige vannkilder i området rundt borettslaget.

- Det mest hensiktsmessige tiltaket – dersom målet er økt biologisk mangfold – er å introdusere flere insektvennlige planter. Dette vil støtte både pollinatorer og fugler på naturlig vis uten risiko og uten behov for konstruksjon eller teknisk drift.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget

Forslag til vedtak

1. Generalforsamlingen opphever vedtaket om etablering av smådyr- og fugleoaser i Ravnkollen borettslag. 2. Styret bes heller vurdere tiltak for å øke biologisk mangfold gjennom planting av insektvennlige planter, basert på gartnerfaglige anbefalinger og i samråd med grøntutvalget.

Sak 14

Forslag til sak på årsmøtet i Ravnkollen borettslag

Forslag fremmet av:
Tom Kristensen/ Brit Guldbjørnrud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Siden fredag 11. april 2025 har vi vært plaget av urimelig støy fra leiligheten over oss. Etter nesten ett år med daglig oppussing, er det gått så langt at vi har måtte flytte til en midlertidig leilighet. Situasjonen er uakseptabel da vi for tiden betaler to husleier. Vi ber derfor Styret i Ravnkollbakken borettslag ta opp følgende sak under årets generalforsamling.

Husordensreglene §3 (3) Regler om ro i leiligheten

Ved større og/eller langvarige oppussingsprosjekter i borettslagets leiligheter, skal det søkes om tillatelse på forhånd. Varighet og tidsperspektiv for det støyende arbeidet skal på forhånd avklares/godkjennes av Styret, og varsles til øvrige naboer i oppgangen. Naboene skal ha mulighet for tilsvar før arbeidet igangsettes.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget

Forslag til vedtak

Ved større og/eller langvarige oppussingsprosjekter i borettslagets leiligheter, skal det søkes om tillatelse på forhånd. Varighet og tidsperspektiv for det støyende arbeidet skal på forhånd avklares/godkjennes av Styret, og varsles til øvrige naboer i oppgangen. Naboene skal ha mulighet for tilsvar før arbeidet igangsettes. Legges til i borettslagets husordensregler.

Sak 15

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Jan Harald Haugen
- Marethe Borchgrevink

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

- Katrine Roos
- Lisa Gregersen
- Thomas Holmesland

Vedlegg

1. 372 Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 16

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 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:

- Jan Harald Haugen
- Merethe Borchgrevink

Sak 17
Valg av valgkomité

Roller og kandidater

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

- Heidi Trøen
- Torunn Knutsen
- Vegard Håland

Sak 18
Valg av underutvalg

Roller og kandidater

Valg av 5 grøntutvalg Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som grøntutvalg:

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

Valg av 4 søppelbilutvalg Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som søppelbilutvalg:

- Bjørn Borchgrevink
- Ingebjørg Skjelvik
- Jonas Wik
- Katrine Johansen

Valg av 4 velferdsutvalg Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som velferdsutvalg:

- Bjørn Borchgrevink
- Guoste Tamulynaite
- Irina Tanase
- Pelle Lima-Strandh

Styrets årsrapport

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

- **Styreleder:** Jon Tommy Kojen
- **Nestleder:** Thomas Holmesland
- **Styremedlem:** Merethe Borchgrevink
- **Styremedlem:** Paula Søbstad
- **Styremedlem:** Lisa Gregersen
- **Styremedlem:** Cristoffer Edvinsson (frem til Januar 2026)

Delegater til OBOS' generalforsamling

- **Delegater:**•Jon Tommy Kojen•Paula Søbstad
- **Varadelegater:**•Merethe Borchgrevink•Cristoffer Edvinsson

Valgkomité

- Pher Lima-Strandh
- Heidi Trøen
- Vegard Håland

Grøntutvalg

- Beathe Engelsen
- Paula V. J. dos Santos Søbstad
- Ronny Søbstad
- Christian Østgaard
- Linda Aas

Velferdsutvalg

- Fatima Mohammed Arrale
- Guoste Tamulynaite
- Irina Tanase
- Heidi Trøen

Grønn utvikling

- Anita Lesteberg
- Frøy Olsen

Kunstutvalg

- Pher Lima-Strand

- Thor-Olav Zylla

Styrets arbeid

Det er i perioden avholdt:

- **22 styremøter**
- **3 styreseminarer**
- **8 byggemøter** knyttet til den pågående våtromsrehabiliteringen

Det er i tillegg gjennomført oppgangsvise beboermøter i forbindelse med rehabiliteringen, samt flere møter med enkeltbeboere om spørsmål knyttet til prosjektet.

En betydelig del av styrets arbeid består av å håndtere henvendelser fra beboere og samarbeidspartnere, samt å finne løsninger på ulike problemstillinger som oppstår i et stort borettslag.

Styret har i perioden hatt møter med leverandører og aktører knyttet til blant annet:

- varmtvannsmåling
- solcelleanlegg
- taktekking
- bomsystem
- radonmåling
- grunnarbeider
- elektriske installasjoner
- garasjeanlegg
- fasaderens
- gartnertjenester

Styrets arbeid har i stor grad vært knyttet til oppfølging av **våtromsrehabiliteringen**, som er det største pågående prosjektet i borettslaget.

Det har også vært arbeidet aktivt med å **øke aktiviteten i borettslagets utvalg**, noe som har gitt gode resultater.

Styrekontoret har vært **åpent for beboere på mandager i partalsuker**.

Borettslaget er også representert i styret til **Romsås Vaktmestersentral (RVS)** ved styreleder og nestleder.

I perioden har det vært avholdt:

- **10 styremøter**
- **2 styreseminarer**

for styret i RVS.

Utvalgenes arbeid

Grøntutvalget

Grøntutvalget bestod i 2025 av 5 **medlemmer**.

Fem av medlemmene har vært aktive gjennom sesongen, og har fra **april til oktober** arbeidet seg gjennom alle tunene i borettslaget.

Hovedfokus har vært:

- rydding i grøntområdene
- beskjæring av busker
- fjerning av **invasive arter**

På grunn av manglende vedlikehold over tid er det et betydelig etterslep i grøntområdene. Arbeidet utføres på **frivillig basis**, og styret ber derfor om forståelse for at det vil ta tid før alt vedlikehold som er ønskelig kan gjennomføres.

En oversikt over større oppgaver er oversendt styret, med ønske om at disse utføres av vaktmester.

Grøntutvalget har også hatt et sosialt fellesskap gjennom året, med flere hyggelige samlinger.

Videre arbeid vil inkludere **kartlegging av bruk av grøntområdene**, med mål om å gjøre dem enda mer attraktive for beboerne.

Utvalget har behov for **flere medlemmer**, og oppfordrer interesserte beboere til å ta kontakt.

Grønn utvikling

Utvalget for **Grønn utvikling** har i 2025 hatt som mål å fremme bærekraftige løsninger og miljøvennlige tiltak i borettslaget.

Utvalget har bestått av **to medlemmer** og styrets representant **Thomas Holmesland**.

Det er avholdt 2 **møter** i løpet av året.

Arbeidsområder

Kartlegging av ansvarsområder
Et viktig arbeid har vært å definere hvilke oppgaver som naturlig faller inn under utvalgets ansvarsområde.

Varmepumper
Innhentet priser og undersøkt muligheter for installasjon av varmepumper uten at det bryter med husordensreglene.

Kunstutvalget

I perioden **2024–2025** ble **Kunstutvalget** etablert.

Målet med utvalget er å arrangere en **samlende kunstutstilling for Ravnkollen Borettslag**.

Det ble avholdt kunstutstilling på Romsås Kulturhus Mai 2025

Underregnskap Ravnkollbakken 40

OBOS har implementert dette i regnskapet for borettslaget under note 2 (Forretningslokale).

Oversikt over heiser (tilstand)

Det er laget en kostnadsoversikt over heiser som viser at det jevnt over er ingen heiser som skiller seg ut fra mengden med tanke på service og vedlikehold. Styret vil jobbe fremover med utskifting av heiser når det er behov.

Vaskehall

Det ble undersøkt priser for oppsett av vaskehall hvor prisene varierte fra en til tre millioner kroner, driftskostnadene vil ligge på 30.00-80.000,- i året.

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 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: MTTP4-EEC0E-INM1U-IFNZ7-U6TDV-0HFCT

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."

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-05 13:50:39 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: MTTP4-EEC0E-INM1U-IFNZ7-U6TDV-0HFCT

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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. 951133914, KLIENTNR. 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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**19 931 033**	**11 689 069**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-57 332 895	-78 402 557
Endring anl. middel	15, 16	352 717	-2 508 567
Tillegg for nye langsiktige lån	19	84 000 000	90 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-188 199	-683 007
Red. annen langs. gjeld		0	-130 500
Endr. Innsk./avsetn. øremerk. Bankkto		-30 200	-33 405
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**26 801 423**	**8 241 964**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**46 732 456**	**19 931 033**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		53 766 576	31 766 740
Kortsiktig gjeld		-7 034 120	-11 835 707
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**46 732 456**	**19 931 033**

RAVNKOLLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 951133914, KLIENTNR. 372

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	64 213 513	60 991 634	64 212 000	70 936 000
Andre inntekter	3	527 155	469 328	100 000	155 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**64 740 668**	**61 460 962**	**64 312 000**	**71 091 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-611 857	-737 990	-825 000	-790 000
Styrehonorar	5	-900 000	-900 000	-900 000	-936 000
Avskrivninger	16	-352 716	-213 423	0	0
Revisjonshonorar	6	-33 975	-26 366	-42 000	-42 000
Forretningsførerhonorar		-536 830	-516 185	-546 000	-560 000
Konsulenthonorar		-428 279	-2 712 345	-140 000	-185 000
Drift og vedlikehold	7	-72 324 329	-90 508 296	-8 087 000	-11 845 000
Forsikringer		-1 831 590	-1 725 271	-2 072 000	-2 300 000
Kommunale avgifter	8	-8 211 741	-7 535 662	-8 417 000	-8 971 400
Ladekostnader EL-bil		-190 090	-228 107	0	-200 000
Andre anlegg	9	-109 127	0	0	0
Kostnader sameie		-5 956 368	-5 997 732	-6 453 000	-7 150 000
Energi/fyring	10	-1 253 836	-2 639 985	-2 500 000	-2 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 646 457	-3 578 103	-3 800 000	-4 000 000
Andre driftskostnader	11	-1 401 825	-1 220 491	-1 320 500	-1 340 150
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-97 789 021**	**-118 539 955**	**-35 102 500**	**-40 819 550**
DRIFTSRESULTAT		**-33 048 353**	**-57 078 993**	**29 209 500**	**30 271 450**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	132 623	209 601	0	0
Finanskostnader	13	-24 417 165	-21 533 166	-23 487 000	-29 564 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-24 284 542**	**-21 323 565**	**-23 487 000**	**-29 564 000**
ÅRSRESULTAT		**-57 332 895**	**-78 402 557**	**5 722 500**	**707 450**
Overføringer:					
Udekket tap:		-57 332 895	-78 402 557		

RAVNKOLLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 951133914, KLIENTNR. 372

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	321 495 920	321 495 920
Tomt		2 425 958	2 425 958
Forretningsbygg	15	6 796 155	6 970 416
Andre varige driftsmidler	16	3 858 292	4 036 748
Øremerkede bankinnskudd		1 294 476	1 056 066
SUM ANLEGGSMIDLER		**335 870 802**	**335 985 108**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		47 337	72 417
Forskuddsbetalte kostnader		1 079 644	908 174
Andre kortsiktige fordringer	17	19 641	0
Driftskonto OBOS-banken		48 584 680	30 415 296
Driftskonto OBOS-banken II		44 427	0
Kortkonto OBOS-banken		41 338	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 810	2 401
Innestående i andre banker (Nordea, Dnb)		3 856 574	283 295
Sparekonto OBOS-banken		88 125	85 156
SUM OMLØPSMIDLER		**53 766 576**	**31 766 740**
SUM EIENDELER		**389 637 378**	**367 751 848**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 661 * 100		66 100	66 100
Udekket tap	18	-148 989 863	-91 656 968
SUM EGENKAPITAL		**-148 923 763**	**-91 590 868**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	519 001 597	435 189 796
Borettsinnskudd	20	11 318 400	11 318 400
Avsetning bomiljøtiltak		1 207 023	998 812
SUM LANGSIKTIG GJELD		**531 527 020**	**447 507 008**

KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		6 082 233	7 757 794
.			
Skyldige offentlige avgifter	21	12 305	8 514
Påløpte renter		3 446 163	4 000 136
Energiavregning	22	-2 525 000	0
Annen kortsiktig gjeld	23	18 419	69 263
SUM KORTSIKTIG GJELD		**7 034 120**	**11 835 707**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**389 637 378**	**367 751 848**
Pantstillelse	24	741 158 400	636 798 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.03.2026
Styret i Ravnkollen Borettslag

Jon Tommy Kojen	Lisa Helene Gregersen	Paula V. J. D. Santos Sobstad
Thomas Emilson Holmesland	Merethe Borchgrevink	

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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

Antenneplasser	35 338
Felleskostnader	63 666 436
Forretningslokale	490 803
Garasje	19 250
Parkering	1 656
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**64 213 513**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Diverse, søppelgebyr	8 000
Forsikringserstatning	45 749
Vipps utleie	124 596
Nettbetalinger utleie	44 050
Nøkler	50 800
Reparasjonsgarasje	3 960
Salg av veirett	250 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**527 155**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-144 409
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-260 500
Påløpte feriepenger	-18 419
Arbeidsgiveravgift	-186 589
Andre personalkostnader, styretelefon	-1 939
SUM PERSONALKOSTNADER	**-611 857**

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 2024/2025	-900 000
SUM STYREHONORAR	**-900 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-72 416

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-33 975
SUM REVISJONSHONORAR	**-33 975**

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Obos Prosjekt	-2 826 405
Sans Bygg as	-64 874 324
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-67 700 729**
Drift/vedlikehold bygninger	-507 372
Drift/vedlikehold VVS	-175 467
Drift/vedlikehold elektro	-510 140
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-487 675
Drift/vedlikehold heisanlegg	-2 384 862
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-135 549
Drift/vedlikehold brannsikring	-74 860
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-241 986
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-6 688
Kostnader leiligheter, lokaler	-15 287
Egenandel forsikring	-82 000
Kostnader dugnader	-1 716
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-72 324 329**

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

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER	
Eiendomsskatt	-56 846
Vann- og avløpsgebyr	-5 419 652
Renovasjonsgebyr	-2 735 243
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-8 211 741**

NOTE 9

ANDRE ANLEGG, FORRETNINGSBYGG	
INNTEKTER	
Felleskostnader forretningsbygg se note 2	490 803
SUM INNTEKTER	**490 803**
KOSTNADER	
Handelsbanken lånerenter HANBAN se note 13	**-365 074**
Strøm	-109 127
SUM KOSTNADER	**-474 201**
SUM ANDRE ANLEGG	**16 602**

NOTE 10

ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-1 753 836
Andre fyringskostnader (Avsatt kostn 2024 som skal avregnes mot beboere, estimat)	500 000
SUM ENERGI / FYRING	**-1 253 836**

NOTE 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-572 479
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-79 094
Annen leiekostnad	-4 761
Diverse utstyr	-22 441
Annet driftsmateriale	-66 910
Renhold ved firmaer	-198 307
Andre driftskostnader	-12 899
Kontor- og datarekvisita	-39 636
Trykksaker	-50 101
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 790
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-10 288
Andre kostnader tillitsvalgte	-72 416
Andre kontorkostnader	-57 768
Telefon/bredbånd	-8 162
Telefon, annet	-17 587
Porto	-270
Drivstoff	-6 116
Vedlikehold biler/maskiner	-31 458
Kontingenter	-132 200
Gave, fradragsberettiget	-580
Bank- og kortgebyr	-3 790
Velferdskostnader	-12 772
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 401 825**

NOTE 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	92 998
Renter av sparekonto i OBOS-banken	33 169
Renter bank	1 095
Andre renteinntekter	5 361
SUM FINANSINNTEKTER	**132 623**

NOTE 13

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter Nordea	-14 324 483
Pantegjeldsrenter Handelsbanken HANBAN	-365 074
Pantegjeldsrenter Handelsbanken HANBA1	-4 924 126
Pantegjeldsrenter Handlesbanken HANBA2	-4 305 017
Pantegjeldsrenter Handelsbanken HANBA3	-498 057
Renter på leverandørgjeld	-408
SUM FINANSKOSTNADER	**-24 417 165**

NOTE 14
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
Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 15
FORRETNINGSBYGG/LOKALER

Kostpris/bokført verdi 2014	8 713 026
Avskrevet tidligere	-1 742 610
Avskrevet i år	-174 261
SUM LEILIGHETER	**6 796 155**

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasje		
Tilgang 2015	3 000	
Avskrives ikke		3 000
Reparasjonsgarasje		
Tilgang 2012	1 003 372	
Avskrives ikke		1 003 372
Solcelleanlegg		
Tilgang 2024	2 880 931	
Avskrevet tidligere	0	
Avskrevet i år	-144 047	
		2 736 884
Andel avfallskomprimator		
Tilgang 2013	43 605	
Avskrevet tidligere	-43 604	
Avskrevet i år	-1	
		0
Gressklipper4, løvblåser og batteri		
Tilgang 2024	141 100	
Avskrevet tidligere	-20 156	
Avskrevet i år	-20 158	
		100 786
Gressklipper3		
Tilgang 2021	95 000	
Avskrevet tidligere	-66 500	
Avskrevet i år	-14 250	
		14 250
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**3 858 292**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-178 456**

NOTE 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer, korr.innkreving av felleskostnader	19 641
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**19 641**

NOTE 18
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 19
LANGSIKTIG GJELD

Nordea Bank		
Lånet er et annuitetslån m. rentebytteavale (SWAP) m. variabel margin til banken.		
Flytende rente. Rentesatsen 31.12.25 var 5,54%.		
Løpetiden er 40 år, avdragsfritt til 01.04.39		
Opprinnelig 2010	-306 000 000	
Nedbetalt tidligere	27 556 385	
Nedbetalt i år	0	
		-278 443 615
Svenska Handelsbanken HANBAN		
Flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,30 %.		
Løpetiden er 27 år.		
Opprinnelig 2017	-8 333 951	
Nedbetalt tidligere	1 587 770	
Nedbetalt i år	188 199	
		-6 557 982
Svenska Handelsbanken HANBA1		
Flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,30 %.		
Løpetiden er 40 år, avdragsfritt frem til 01.03.27		
Opprinnelig 2023	-60 000 000	
Økning 2024	-30 000 000	
Økning i år	0	
Nedbetalt tidligere/i år	0	
		-90 000 000

Svenska Handelsbanken HANBA2		
Flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,30 %.		
Løpetiden er 40 år, avdragsfritt frem til 01.03.27		
Opprinnelig 2024	-60 000 000	
Økning i år	-30 000 000	
Nedbetalt tidligere/i år	0	
		-90 000 000
Svenska Handelsbanken HANBA3		
Flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,05 %.		
Løpetiden er 7 år, avdragsfritt frem til 01.03.28		
Opprinnelig 2025	-54 000 000	
		-54 000 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-519 001 597**

Punkt om avdragsfrihet på lån følger etter note 24

NOTE 20
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-11 318 400
SUM BORETTSINNSKUDD	**-11 318 400**

NOTE 21
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-4 810
Skyldig arbeidsgiveravgift	-7 495
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-12 305**

NOTE 22
ENERGIAVREGNING 2024 og 2025, under oppstart
INNTEKTER

A-kontoinnbetaling	0

KOSTNADER

Administrasjon, avsatt/estimert	425 000
Strøm vedr. varmtvannstanker som etableres over flere år, avsatt/estimert	2 100 000
SUM KOSTNADER	**2 525 000**

SUM ENERGIAVREGNING.	**2 525 000**

Innkreving i 2026 iht avregning fra Ista, som er under utarbeidelse

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE 23
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-18 419
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-18 419**

NOTE 24
PANTSTILLELSE

Borettsinnskudd	11 318 400
Pantelån	519 001 597
TOTALT	**530 319 997**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

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

Avdragsfrihet på lån
Selskapet har 4 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 felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under. Alle tall er avrundet til nærmeste 100 kroner.

Nordea: Første avdrag er 01/04-2039. Potensiell endring i felleskostnader fra 01/05-2039
Handelsbanken 2 lån: Første avdrag er 15/3-2027. Potensiell endring i felleskostnader fra 01/05-2027
Handelsbanken 1 lån: Første avdrag er 15/3-2028. Potensiell endring i felleskostnader fra 01/05-2028

Leilighetsnr	Nordea	Handelbanken	Handelsbanken	Handelsbanken
41, 42	1 500	100	100	100
11, 12, 13, 14, 15, 16	1 600	100	100	100
17, 18, 31, 33, 35, 36	1 600	100	100	100
37, 47, 51, 52, 53, 54	1 600	100	100	100
55, 56, 57, 58, 59, 67	1 600	100	100	100
68, 69, 70, 71, 73, 76	1 600	100	100	100
80, 83, 84, 90, 91, 92	1 600	100	100	100
75	1 600	100	100	100
29, 30, 32, 34, 38, 48	1 800	100	100	100
49, 50, 60, 74, 77, 78	1 800	100	100	100
79, 81, 82, 89	1 800	100	100	100
1, 2, 3, 4, 5, 6	1 900	100	100	100
7, 8, 9, 10, 19, 20	1 900	100	100	100

21, 22, 25, 26, 27, 28	1 900	100	100	100
39, 40, 43, 44, 85, 86	1 900	100	100	100
87, 88	1 900	100	100	100
432	2 400	100	100	100
119, 120, 121, 139, 140, 141	2 600	100	100	100
142, 219, 220, 221, 222, 239	2 600	100	100	100
240, 241, 242, 319, 320, 321	2 600	100	100	100
322, 339, 340, 341, 342, 419	2 600	100	100	100
420, 421, 422, 439, 440, 441	2 600	100	100	100
442, 541, 542, 641, 642, 741	2 600	100	100	100
742, 841, 842	2 600	100	100	100
172, 301	2 600	100	100	100
111, 112, 113, 114, 115, 116	2 700	100	100	100
117, 118, 122, 129, 130, 131	2 700	100	100	100
132, 133, 134, 135, 136, 137	2 700	100	100	100
138, 147, 148, 149, 150, 151	2 700	100	100	100
152, 153, 154, 155, 156, 157	2 700	100	100	100
158, 159, 160, 167, 168, 169	2 700	100	100	100
170, 171, 173, 174, 175, 176	2 700	100	100	100
177, 178, 179, 180, 181, 182	2 700	100	100	100
183, 184, 211, 212, 213, 214	2 700	100	100	100
215, 216, 217, 218, 229, 230	2 700	100	100	100
231, 232, 233, 234, 235, 236	2 700	100	100	100
237, 238, 247, 248, 249, 250	2 700	100	100	100
251, 252, 253, 254, 255, 256	2 700	100	100	100
257, 258, 259, 260, 267, 268	2 700	100	100	100
269, 270, 271, 272, 273, 274	2 700	100	100	100
275, 276, 277, 278, 279, 280	2 700	100	100	100
281, 282, 283, 284, 311, 312	2 700	100	100	100
313, 314, 315, 316, 317, 318	2 700	100	100	100
329, 330, 331, 332, 333, 334	2 700	100	100	100
335, 336, 337, 338, 347, 348	2 700	100	100	100
349, 350, 351, 352, 353, 354	2 700	100	100	100
355, 356, 357, 358, 359, 360	2 700	100	100	100
367, 368, 369, 370, 371, 372	2 700	100	100	100
373, 374, 375, 376, 377, 378	2 700	100	100	100
379, 380, 381, 382, 383, 384	2 700	100	100	100
411, 412, 413, 414, 415, 416	2 700	100	100	100
417, 418, 429, 430, 431, 433	2 700	100	100	100
434, 435, 436, 437, 438, 447	2 700	100	100	100
448, 449, 450, 451, 452, 453	2 700	100	100	100
454, 455, 456, 457, 458, 459	2 700	100	100	100
460, 467, 468, 469, 470, 471	2 700	100	100	100
472, 475, 476, 477, 478, 479	2 700	100	100	100
480, 481, 482, 483, 484, 511	2 700	100	100	100
512, 513, 514, 515, 516, 517	2 700	100	100	100
518, 529, 530, 531, 532, 533	2 700	100	100	100

534, 535, 536, 537, 538, 547	2 700	100	100	100
548, 549, 550, 551, 552, 553	2 700	100	100	100
554, 555, 556, 557, 558, 559	2 700	100	100	100
560, 567, 568, 569, 570, 571	2 700	100	100	100
572, 575, 576, 577, 578, 579	2 700	100	100	100
580, 581, 582, 583, 584, 611	2 700	100	100	100
612, 613, 614, 615, 616, 617	2 700	100	100	100
634, 635, 636, 637, 638, 647	2 700	100	100	100
648, 649, 650, 651, 652, 653	2 700	100	100	100
654, 655, 656, 657, 658, 659	2 700	100	100	100
660, 667, 668, 669, 670, 671	2 700	100	100	100
672, 675, 676, 677, 678, 679	2 700	100	100	100
680, 681, 682, 683, 684, 713	2 700	100	100	100
714, 715, 716, 717, 718, 733	2 700	100	100	100
734, 735, 736, 737, 738, 749	2 700	100	100	100
750, 751, 752, 753, 754, 757	2 700	100	100	100
758, 759, 760, 769, 770, 771	2 700	100	100	100
772, 775, 776, 779, 780, 781	2 700	100	100	100
782, 813, 814, 815, 816, 817	2 700	100	100	100
818, 833, 834, 835, 836, 837	2 700	100	100	100
838, 849, 850, 851, 852, 853	2 700	100	100	100
854, 857, 858, 859, 860, 869	2 700	100	100	100
870, 871, 872, 875, 876, 879	2 700	100	100	100
880, 881, 882	2 700	100	100	100
101, 102, 103, 104, 105, 106	2 900	100	100	100
107, 108, 109, 110, 123, 124	2 900	100	100	100
125, 126, 127, 128, 143, 144	2 900	100	100	100

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 og tidligere styremedlemmer med nyttig kompetanse. For at arbeidet skal fortgå kontinuerlig er Thomas Holmesland forespurt om å sitte enda et år til. Styret utøkes med en person for å muliggjøre opplæring i en overgangsperiode.

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.

05
.
03.2025 - Valgkomiteen for Ravnkollen Borettslag

Heidi Trøen Pelle Lima-Strandh Vegard Håland

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

- Merethe Borchgrevink
- Jan Harald Haugen

Valg av 3 styremedem Velges for 1 år

- Thomas Holmesland
- Lisa Gregersen
- Katrine Roos

Valg av d til OBOS generalforsamling

Roller og kandidater

Valg av 2 d

- Jon Tommy Kojen
- Paula dos Santos Søbstad

Valg av 2 vara

- Merethe Borchgrevink
- Jan Harald Haugen

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

- Heidi Trøen
- Vegard Håland
- Torunn Knutsen

Valg av un

Roller og kandidater

Valg av 5 grøn Velges for 1 år

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

Valg av 4 søppelbilutvalg Velges for 1 år

- Bjørn Borchgevink
- Katrine Johansen
- Ingebjørg Skjelvik
- Jonas Wik

Valg av 3 velferdsutvalg Velges for 1 år

- Irina Tanase
- Guoste Tamulynaite
- Pelle Lima-Strandh

Valg av 1 velferdsutvalg Velges for 1 år

- Bjørn Borchgrevink

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 26.03.26
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
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for RAVNKOLLEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 951133914
Møtet ble avholdt 26. mars kl. 18:00, Bjøråsen skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 76
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 10

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 protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Petter Bruun-Larsen er valgt.

✓ **Vedtatt.**

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 overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 936 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 936 000.
>
> ✓ **Vedtatt. Mot 4 stemmer.**

7. Fastsettelse andre honorar

Andre honorar foreslås satt til kr. 279 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Andre honorar settes til kr. 279 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Videoovervåkning

Formålet er å ivareta liv og helse samt å forebygge og oppklare straffbare handlinger, herunder innbrudd og hærverk som borettslaget den senere tid har vært utsatt for.

Et ytterligere formål er å forhindre ulovlig hensetting av gjenstander i fellesområder.

Borettslaget opplever stadig økende problemer med forsøpling og lagring av gjenstander både i kjellerarealer og utendørs.

Dette skaper hindringer ved eventuell evakuering og syketransport, øker brannfaren og fører til ekstra arbeid og kostnader knyttet til opprydding.

Videoovervåkede områder vil bli tydelig skiltet i samsvar med gjeldende regelverk.
Skiltingen vil være godt synlig i de områdene som overvåkes og skal opplyse om hvem som er ansvarlig for behandlingen av opptakene samt kontaktinformasjon for eventuelle spørsmål.

Opptak skal kun lagres så lenge det er nødvendig for formålet, jf. personvernregelverket.

Styret fastsetter interne rutiner for sletting, lagringstid og tilgangskontroll, herunder hvem som kan se opptak og i hvilke situasjoner dette kan skje.

En beslutning om å etablere videoovervåking vil bli innarbeidet i borettslagets vedtekter, og tiltaket vil ikke iverksettes uten gyldig vedtak.

Styret ønsker følgende punkt lagt til i vedtektene:

§12 Videoovervåking

Styret har fullmakt til å etablere videoovervåking ved behov i fellesarealene både inne og ute, i henhold til enhver tids gjeldende lovverk.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

9. Videoovervåking bommene

Bakgrunn:
Det har over tid vært utfordringer knyttet til skadeverk på bomutstyr samt situasjoner som har medført økte vedlikeholdskostnader og sikkerhetsmessige bekymringer. Styret mener at etablering av videoovervåking ved bomposisjon vil kunne forebygge skadeverk, redusere misbruk og bidra til økt trygghet for beboerne.

Formål:
Formålet med videoovervåkingen er å:

- Forebygge og dokumentere hærverk
- Øke tryggheten i området
- Redusere borettslagets kostnader knyttet til reparasjoner og vedlikehold
- Ha dokumentasjon ved eventuelle forsikringssaker eller politianmeldelser

Personvern og behandling av opptak:
Videoovervåkingen vil bli etablert og driftet i tråd med gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven og GDPR.

- Kameraene vil kun dekke selve bomområdet og ikke private inngangspartier eller uteplasser.
- Opptak vil lagres i en begrenset periode (for eksempel 7–14 dager) før automatisk sletting.
- Kun styreleder og eventuelt ett styremedlem vil ha tilgang til opptakene ved behov.
- Det vil bli tydelig skiltet om videoovervåking i området.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner at styret gis fullmakt til å etablere videoovervåking ved borettslagets bomposisjoner i tråd med fremlagt forslag og gjeldende lovverk.

✓ **Vedtatt. Mot 4 stemmer.**

10. Endring av husordensreglene § 2 ALMINNELIGE ORDENSREGLER. Pkt 14

Nåværende tekst:

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..

Ny tekst:

Andelseier har ansvar for vedlikehold av det inngjerdede grøntområdet utenfor leiligheten. Beplantning, innsynsskjerming m.m. i hager som vender mot tun skal ikke overstige takhøyden på inngangspartiets baldakin. I hager som vender mot terreng skal høyden på beplantning og innsynsskjerming m.m. ikke overstige 1,70 meter.

All beplantning og innsynsskjerming skal ha en farge, type og utforming som harmonerer med byggets uttrykk og ikke skiller seg vesentlig fra det som er etablert i tilgrensende hager.

Forslag til vedtak:
Endringen legges inn i husordensreglene §2, pkt. 14

✓ **Vedtatt. Mot 3 stemmer.**

11. Tillegg til husordensreglene §2

§ 2 ALMINNELIGE ORDENSREGLER.

Røyking er forbudt i alle fellesarealer, herunder oppganger, heiser, kjellere og garasjehus, samt i umiddelbar nærhet av disse områdene.

Forslag til vedtak:
Punktet legges inn i husordensreglene §2

✓ **Vedtatt. Boder legges også inn i punktet.**

12. Markiseduk – utseende

Fremmet av: Mats Olsson

Markiseduk er nå hvit med blå striper, blås stripe blir tilnærmet hvit over tid. I tillegg er ikke andre elementer på bygninger blå. Forslår at vi faser ut dagens stripede markiseduk med helhvit om det ikke medfører økte kostnader. Dette kan gi en liten kostnadsbesparelse.

Styrets innstilling
Forslaget avvises.

Endring av farge på makiseduk er ansett som fasadeendring fordi det påvirker bygningens utseende, karakter og utsyn. Fasadeendring er ikke tillatt i borettslaget jf. borettslagets vedtekter pkt 4-3. Oppsett av markiser i borettslag er søknadspliktig og fargene ble av Plan- og bygningsetaten i Oslo godkjent ved fasaderehabiliteringen i 2007-2010

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

13. Stoppe gjennomføring av vedtak

Fremmet av: Ronny Søbstad

Bakgrunn

Generalforsamlingen vedtok i 2024 (Sak 11) å etablere smådyr- og fugleoaser i Ravnkollen borettslag. Etter nærmere vurdering, dialog med grøntutvalget og faglige vurderinger fra ekstern gartner, fremmes følgende motforslag for å stoppe gjennomføringen av dette vedtaket.

Begrunnelse for motforslaget

1. Sikkerhetsmessige utfordringer

- Etablering av vannspeil, små dammer eller andre fuktige biotoper kan innebære risiko for barn.

- Ved større dybder kan slike innretninger kreve fysisk sikring, gjerder eller andre tiltak – noe som bryter med ønsket om åpne og trygge fellesområder.

2. Vedlikeholdsansvar og ressursbruk

- Alle konstruerte elementer i uteområdene krever regelmessig vedlikehold. Det er uklart hvem som skal bære dette ansvaret.

- Løsninger som inkluderer rennende vann krever betydelig mer oppfølging (pumper, strøm, rengjøring, vintertømming).

- Borettslaget er allerede avhengig av stor frivillig innsats i uteområdene. Ytterligere vedlikehold vil øke presset på de få frivillige som allerede gjør mye arbeid.

3. Tiltrekning av uønskede insekter

- Små vannflater blir lett stående med stillestående vann.

- Dette tiltrekker mygg og andre insekter – ikke ønskelig i fellesområder som brukes av barn, beboere og besøkende.

4. Belastning på fellesområdene

- Ravnkollen har i dag et stort antall ulike installasjoner og løsninger ute. Dette skiller oss fra andre borettslag hvor områdene er mer helhetlig planlagt.

- For å skape ryddige og funksjonelle uteområder bør nye tiltak komme som del av en helhetlig plan, ikke enkeltstående prosjekter.

- Grøntutvalget har vurdert tiltaket og mener det ikke passer naturlig inn i dagens struktur og behov.

5. Kostnader og prioriteringer

- Det eksisterende vedtaket omtaler frivillig innsats, men tar ikke høyde for reelle kostnader ved etablering, drift og vedlikehold.

- Borettslaget har per i dag andre prioriterte behov som bedre svarer på fellesskapets interesser.

6. Faglige anbefalinger

- Grøntutvalget har hatt befaring sammen med gartner, og rapporten de mottok fraråder etablering av fugleoaser.

- Fugler etablerer seg der de naturlig trives, og ulike arter stiller ulike krav. Kunstige fugleoaser vil derfor ha begrenset effekt.

- Det finnes allerede mange naturlige vannkilder i området rundt borettslaget.

- Det mest hensiktsmessige tiltaket – dersom målet er økt biologisk mangfold – er å introdusere flere insektvennlige planter. Dette vil støtte både pollinatorer og fugler på naturlig vis uten risiko og uten behov for konstruksjon eller teknisk drift.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget

> Forslag til vedtak:

1. Generalforsamlingen opphever vedtaket om etablering av smådyr- og fugleoaser i Ravnkollen borettslag. 2. Styret bes heller vurdere tiltak for å øke biologisk mangfold gjennom planting av insektvennlige planter, basert på gartnerfaglige anbefalinger og i samråd med grøntutvalget.

✓ **Vedtatt.**

14. Forslag til sak på årsmøtet i Ravnkollen borettslag

Fremmet av: Tom Kristensen/ Brit Guldbjørnrud

Siden fredag 11. april 2025 har vi vært plaget av urimelig støy fra leiligheten over oss. Etter nesten ett år med daglig oppussing, er det gått så langt at vi har måtte flytte til en midlertidig leilighet. Situasjonen er uakseptabel da vi for tiden betaler to husleier. Vi ber derfor Styret i Ravnkollbakken borettslag ta opp følgende sak under årets generalforsamling.

Husordensreglene §3 (3) Regler om ro i leiligheten

Ved større og/eller langvarige oppussingsprosjekter i borettslagets leiligheter, skal det søkes om tillatelse på forhånd. Varighet og tidsperspektiv for det støyende arbeidet skal på forhånd avklares/godkjennes av Styret, og varsles til øvrige naboer i oppgangen. Naboene skal ha mulighet for tilsvar før arbeidet igangsettes.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

15. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Merethe Borchgrevink
Jan Harald Hagen

Følgende stilte til valg:
Merethe Borchgrevink
Jan Harald Hagen

Styremedlem 1år (1 år)

Følgende ble valgt:
Lisa Gregersen
Thomas Holmesland
Katrine Roos

Følgende stilte til valg:
Lisa Gregersen
Thomas Holmesland
Sajan Montana
Katrine Roos

16. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

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
Jan Harald Haugen

Følgende stilte til valg:
Merethe Borchgrevink
Jan Harald Haugen

17. Valg av valgkomité

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Vegard Håland
Torunn Knutsen
Heidi Trøen

Følgende stilte til valg:
Vegard Håland
Torunn Knutsen
Heidi Trøen

18. Valg av underutvalg

Grøntutvalg (1 år)

Følgende ble valgt:
Beathe Engelsen
Paula Søbstad
Ronny Søbstad
Christian Østgaard
Linda Aas

Følgende stilte til valg:

Beathe Engelsen
Paula Søbstad
Ronny Søbstad
Christian Østgaard
Linda Aas

Søppelbilutvalg (1 år)

Følgende ble valgt:
Bjørn Borchgrevink
Katrine Johansen
Ingebjørg Skjelvik
Jonas Wik

Følgende stilte til valg:
Bjørn Borchgrevink
Katrine Johansen
Ingebjørg Skjelvik
Jonas Wik

Velferdsutvalg (1 år)

Følgende ble valgt:
Bjørn Borchgrevink
Pelle Lima-Strandh
Guoste Tamulynaite
Irina Tanase

Følgende stilte til valg:
Bjørn Borchgrevink
Pelle Lima-Strandh
Guoste Tamulynaite
Irina Tanase

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Ingunn Tennebø
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: i.tennebo@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0270/26 . Vår ref.: 0372-1-523 Dato: 30.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Ravnkollen Borettslag
Organisasjonsnr:	951133914
Andelseier:	Vik, Susanne Theresa
Medeier:	Nilsson, Mattias Robert
Leilighetsnummer:	523
Adresse:	Ravnkollbakken 42, 0971 OSLO
Andelsnummer:	452
Gnr.	96
Bnr.	59

Borettsinnskudd: Kr. 19 400,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa- polisenummer 1363893.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

M-Hjemmeside Hjemmeside: Styret ønsker at eksisterende og nye beboere, samt meglere, holder seg oppdatert via Vibbo på https://vibbo.no/372. Styret: Styret treffes på styrets kontor i Ravnkollbakken 60 på mandager - åpningstid kl. 17.30 18.30. Kjøp av nøkler og betaling av leie av grendehus og reparasjonsgarasje skjer via Vipps eller kortterminal. M-vaktmester Vaktmestertjeneste: Borettslagets vaktmestertjenester utføres av Romsås vaktmestersentral (RVS). RVS har kontoradresse i Romsås senter 6, og kan kontaktes på telefon 22 21 30 00, eller e-post: post@romsas.no. Åpningstid mandag til torsdag er kl. 07.00 15.30, fredag til 13.00. M-nøkleretc Nøkler/tags/garasjeportåpnere/postkasseskilt: Det er montert elektroniske låser i alle oppgangsdører. Tags til oppgangsdører og nøkler til kjellerdører og bodhus må kjøpes på borettslagets kontor. Inn- og utkjøring fra p-hus skjer kun med garasjeportåpner. Denne kjøpes på borettslagets kontor. Postkasseskilt og endring av navn på ringetablå bestilles på borettslagets kontor eller ved å sende e-post til styret. Postkasseskilt er gratis. Borettslagets styre har ikke nøkler til de enkelte leiligheter eller postkasser. M-park Parkeringshus og øvrig parkering: Borettslagets indre område innenfor bommene skal være bilfritt, jf. skilting. Samtlige 3 og 4 roms leiligheter og halvparten av 2 roms leilighetene har egen parkeringsplass i p-hus. Det er 3 p-hus og omtales som P21, P22, P23. De som ønsker ekstra parkeringsplass må enten leie parkeringsplass(er) av andre beboere eller parkere utenfor borettslagets område. Borettslaget har 8 MC-plasser i P23. Kontakt styret ved ønske om å leie slik plass. Det er gjesteparkering i nærheten av P-husene. Det er forbudt å parkere biler som eies eller disponeres av beboere på gjesteplassene. Feilparkerte biler blir bøtelagt og/eller tauet bort av eget parkeringsselskap. Beboere som har elbiler kan inngå avtale med styret om lading på uteplasser. Det etableres ikke lading inne i phus nå. Styret har inngått avtale med Ohmia om lading, og Ohmia er p.t. i gang med etablering av ladestasjoner på alle p-plasser. Avtale med Ohmia kan inngås så snart installasjon er ferdig og tillatelse fra Elvia om ekstra strømuttak fra trafostasjoner er på plass. Dette forventes være ferdig til oppstart fra 01.01.2023. M-div5 Reparasjonsgarasje og vaskeplass for biler: Reparasjonsgarasjen ved P23 kan leies ved henvendelse til borettslagets kontor. Bil-vaskeplassen ved P21 er til fri benyttelse for alle beboere i borettslaget. M-Meglerbrev Dyrehold: Dyrehold er tillatt. Nye andelseiere skal sende melding til styret hvis kjæledyr inngår i husstanden. Hundeeiere forventes å delta i årlig plukke-opp-etter-hunden-dugnad. M-Meglerbrev Grendehuset RKB 36: Beboere

kan leie borettslagets grendehus i Ravnkollbakken 36 til festligheter og andre arrangementer. Lokalet har serveringsutstyr til om lag 35 personer og opplegg for avspilling av musikk fra medbragt telefon og lignende. Bestilling av lokalet skjer kun ved personlig henvendelse til borettslagets kontor og leien må betales ved bestilling. Utlevering av nøkkel skjer i styrets treffetid. M-Tvognett TV- og bredbånd (internett): Borettslaget har gjennom Romsås Vaktmestersentral avtale med Telia om levering av TV-signaler og bredbånd (internett). En enkel TV- og bredbåndspakke inngår i felleskostnadene, med den enkelte beboer kan tegne eget abonnement for utvidelse av tjenestepakken. Digitalboks må den enkelte bestille selv hos Telia. M-Lån Merknad om lån hos Nordea type swap: Lån hos Nordea, opprinnelig kr 306 000 000,- med 40 års løpetid og kvartalsvise terminer. Det er avtalt avdragsfrihet for lånet i perioden 26.10.2020 til og med 26.04.2039. Lånet forfaller 26.04.2050. Lånet er rentesikret gjennom tilleggsavtale om rentebytte (renteswap, jf avtale nr 907508/3873188) med løpetid til 25.03.2039 og fast rente 3,9857%. Rentebytteavtale betyr at boligselskapet gjennom denne tilleggsavtalen har byttet fremtidig flytende rentebetalinger (NIBOR) til faste rentebetalinger. Den variable lånemarginen til banken kommer i tillegg til den faste renten som boligselskapet betaler i rentebytteavtalen. Dersom boligselskapet ønsker å innfri rentebytteavtalen før den utløper, må det betale over- eller underkurs. M-Lån På generalforsamlingen 22.06.21 ble det vedtatt å gjennomføre nødvendig våtroms-rehabilitering. Arbeidet er i gang fra 31. oktober 2022 og vil bli ferdigstilt i mai-måned 2026. Fremdriftsplan for rehabiliteringen ligger på Vibbo og beboere kan selv se når deres oppgang/leilighet vil være under rehabilitering. Det som skal gjøres; utskifting av alle rør og sluk, total nedstripping av våtrom og bygges opp igjen med varme i gulv, vegghengt toalett, senket tak med spotlys, fliser på alle vegger og gulv, batteri til kjøkkenvask og ny dør(er) til bad og vaskerom. Videre nytt speilskap, dusjvegger, servant med skap, nytt batteri til dusj og servant og eventuelt nytt batteri til vask på vaskerom. Det legges opp til at beboerne skal kunne bo hjemme ved at det etableres egne dusj-og toalettfasiliteter utenfor oppgangene. Andelseier skal kunne sette sitt personlige preg på bad og vaskerom ved at det fritt kan velges mellom 5 ulike gulv- og veggfliser og av øvrig utstyr kan man velge andre varianter mot tillegg i pris. I forbindelse med våtromsrehabiliteringen er det vedtatt å endre fra dagens løsning med individuelle varmtvannsberedere til felles oppvarming av tappevann.Fellesgjelden vil stige etterhvert som lånet blir konvertert til leiligheten. Det er ikke mulig å si med sikkerhet hvor mye det vil utgjøre pr leilighet. Styret tar forbehold om at det kan komme faktorer som kan medføre at felleskostnader kan øke ytterligere enn nevnte økninger. M-Eiendomsskatt Felleskostnader: Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenr.:	907508
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,54%
Restsaldo	278 443 615,00
Innfrielsesdato:	26.04.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet til og med april 2039

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	93727003086
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,30%
Restsaldo	6 504 926,00
Innfrielsesdato:	15.12.2044
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927048269
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,30%
Restsaldo	90 000 000,00
Innfrielsesdato:	15.12.2062
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet til og med mars 2027

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927084915
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,30%

Restsaldo	90 000 000,00
Innfrielsesdato:	15.09.2064
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet til og med mars 2027

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927114644
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,05%
Restsaldo	54 000 000,00
Innfrielsesdato:	15.09.2032
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet til og med mars 2028

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 9 936,72,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	9 936,72	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	223,-
Fradragsberettigede kostnader:	41 031,-
Annen formue:	85 829,-
Gjeld:	872 144,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenummer:	907508
Restsaldo:	467 874,00
Kapitalkostnader:	6 480,47
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet opphører i april 2039 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	93727003086
Restsaldo:	10 932,49
Kapitalkostnader:	230,99
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927048269
Restsaldo:	151 242,00
Kapitalkostnader:	668,09
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet opphører i mars 2027 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927084915
Restsaldo:	151 254,00
Kapitalkostnader:	2 004,22
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet opphører i mars 2027 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927114644
Restsaldo:	90 752,54
Kapitalkostnader:	1 145,85
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet opphører i mars 2028 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 872 055,03,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christoffer Nordby Tuft pr. e-post: christoffer.tuft@OBOS.no eller telefon: 22 89 62 79.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Jon Tommy Kojen, e-post: styret@ravnkollen.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

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.

Husordensreglenes vedlegg 1:

Til § 4 DYREHOLD

Dyrehold som gjelder dyr i eierforhold og pensjon er tillatt i borettslaget etter følgende regler:
1)
Hunder/katter skal alltid føres i bånd innenfor borettslagets område. Eier av hund/katt forplikter seg til omgående å fjerne ekskrementer. Det forutsettes at fører av hund må ha full kontroll over dyret.
2)
Det forutsettes at hundeeier er kjent med de til enhver tid gjeldende politivedtekter om båndtvang.
3)
Dersom det kommer klage over at dyreholdet sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter eieren seg til å fjerne dyret fra leiligheten eller fraflytte leiligheten hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
4)
Dyreeier er ansvarlig og erstatningspliktig for skade som dyret måtte påføre eiendom i borettslaget.
5)

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

6)

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

Husordensreglenes vedlegg 2:

Til § 8 PARKERING OG TRAFIKKFORHOLD

1)

Garasjehusene skal kun brukes til parkering av kjøretøy og tilhengere.

2)

Det skal ikke plasseres dekk og annet løsøre på biloppstillingsplassene. Dette blir kastet av vaktmesterne uten varsel til eier.

3)

Det skal ikke forekomme unødig opphold i parkeringshusene.

4)

Parkeringshusene skal ikke brukes til større reparasjoner av kjøretøy. Andelseierne oppfordres til å benytte seg av borettslagets reparasjonsgarasje.

5)

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

6)

Andelseier er ansvarlig for portåpner til parkeringshuset og skal overdra denne til ny andelseier ved salg av leiligheten.

7)

Parkeringshusene har rømningsveier i de øverste etasjene til bruk ved brann/ulykker. Brukere av parkeringshusene plikter å sette seg inn i bruken av disse.

8)

Det skal ikke parkeres MC og bil på samme p-plass dersom dette medfører at bilen eller MC står utenfor oppmerket felt.

Husordensreglenes vedlegg 3:

Til § 8 PARKERING OG TRAFIKKFORHOLD

Ordensregler for reparasjonsgarasjen.

1)

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

2)

Leiepris fastsettes av borettslagets styre.

3)

Spillolje helles på oljefatet i reparasjonsgarasjen. Kasserte bildeler og annet avfall fra reparasjonen skal fjerne av leietaker. Annet søppel skal kastes i søppeltønne i reparasjonsgarasjen.

4)

Det skal ikke forekomme unødig bråk og støy fra reparasjonsgarasjen og i umiddelbar nærhet. Reparasjoner skal foretas inne i garasjen.

5)

Reparasjonsgarasjen leies ikke ut på hellig- og høytidsdager.

Vedtekter

for Ravnkollen borettslag org nr 951133914.

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Ravnkollen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(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

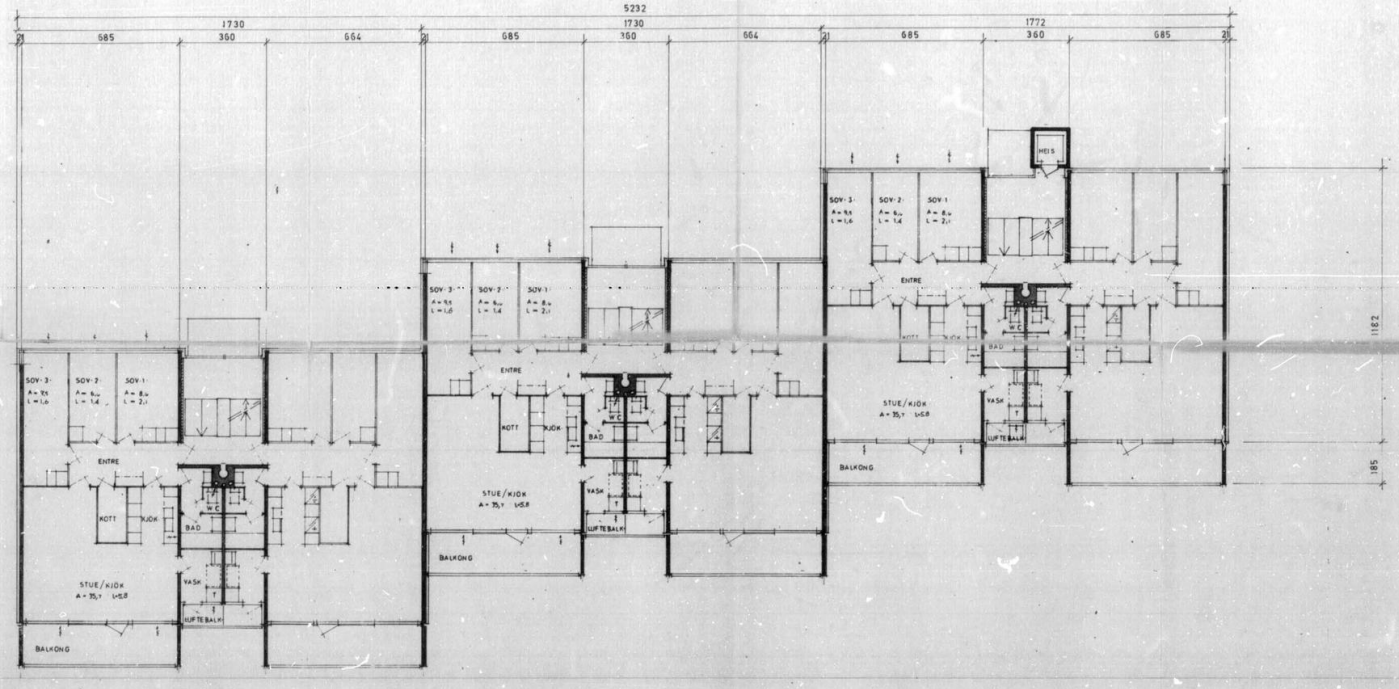
11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(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.

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



ANMELDELSE

4

ROMSÅS J-2046		DATO: 30.04.69.
LEILIGHETSPLANER		SIGN: J.B.
PLAN 4.ETG./5.ETG. BLOKKREKKE 217–218–219		MÅL: 1:100

OBOS 372

ROMSÅS-TEAMET

ALEX CHRISTIANSEN · TRYGVE KLEIVEN · RANDI KIPPGEN · OLAV HOLM
ALF HALVORSEN · NILS ALM ROSLAND · ALF BASTIANSEN · ARK. MNAL

TELF.: 54 22 58 · 54 22 59 SKJOLDEN 1 · BLOMMENHOLM

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

4B ARKITEKTER AS
Fredensborgveien 11
0177 OSLO

Dato: 12072010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200604167-11 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Stine Haakenstad | Arkivkode: 531

Byggeplass:	RAVNKOLLBAKKEN 42-46	Eiendom:	96/59/0/0
Tiltakshaver:	Ravnkollen Brl.	Adresse:	Ravnkollbakken 60, 0971 OSLO
Søker:	4B ARKITEKTER AS	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - RAVNKOLLBAKKEN 42-46

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58020
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Ravnkollen borettslag
Ravnkollbakken 60

0971 OSLO

Dato: 11 DEC 1998

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9402164-14 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode:

Byggeplass:	RAVNKOLLBAKKEN 26-50	Eiendom:	96/59//46
Tiltakshaver:	Ravnkollen Borettslag	Adresse:	Ravnkollbakken 60, 0971 OSLO
Søker:	Bastiansen Alf Arkitektkontor	Adresse:	Normanns gate 44, 0655 OSLO
Tiltakstype:	Boder/baldakiner	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest

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

Opplyst av ansvarshavende være utført i.h.t. approbasjonen.

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

Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

H.A.Rasch-Olsen
O.ing.

Arild R. Johannessen
Saksbehandler

Likelydende er sendt tiltakshaver og ansvarshavende

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks 22 66 25 65

Bankgiro 6003 05 58920
Postgiro 0800 10 41300
Org.nr. 971 040 823

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[illegible] * OSLO 5

KOPI

Oslo, den 27.11.74.

KA/GK.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 96. bnr. 1, Blokk 217-219. Romsås, Område 2, Tun 2.

Journalnr.
69/1447

Avsluttende synsforretning
15.9.72.

Nybygg.

Boligblokk.

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

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

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

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

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

For bygningssjefen.

Distriktsingeniør
XXXXXX
Overingeniör.
Kr. Andersen.

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 151 pkt. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

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.

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.

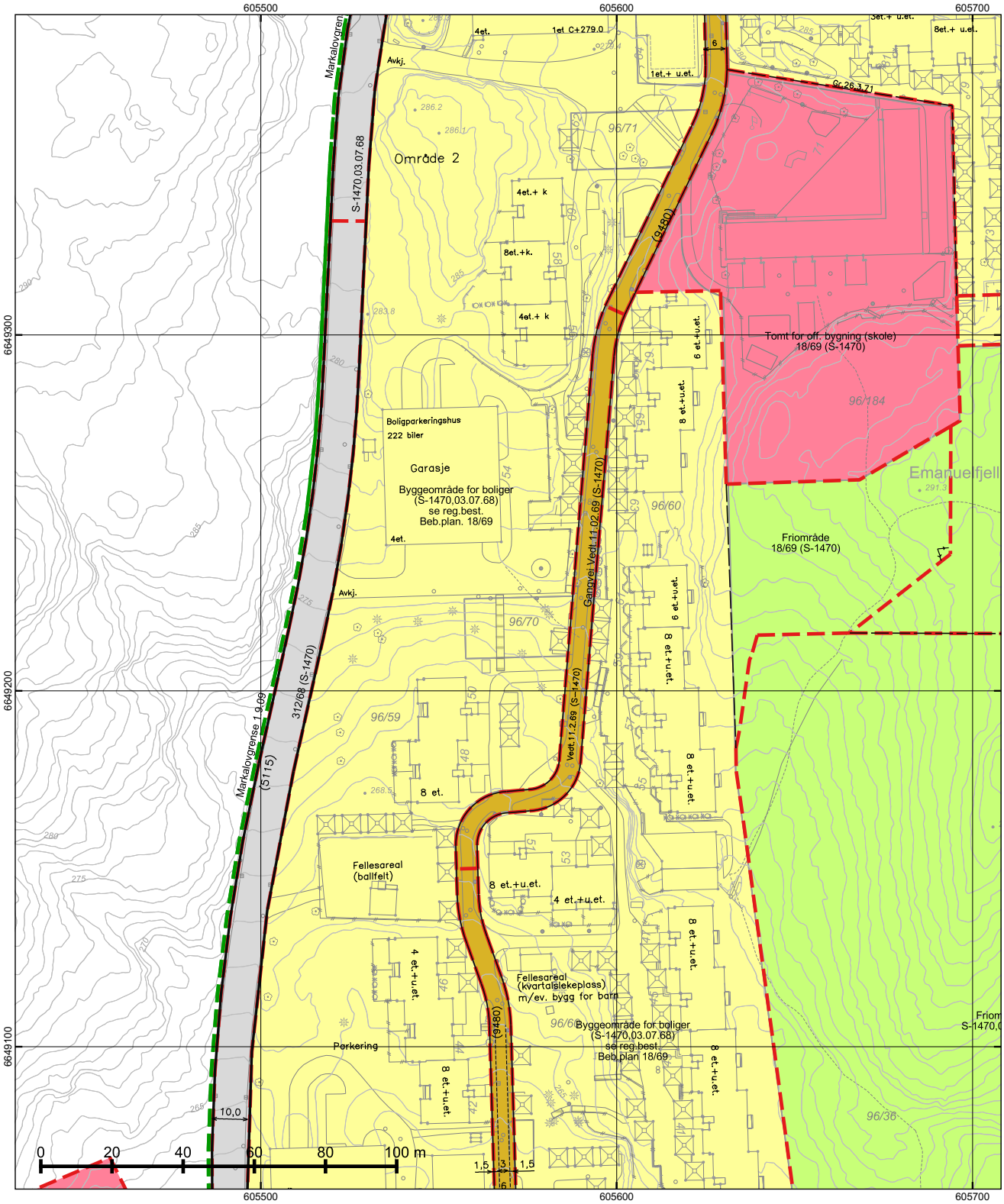
Endringen går i korthet ut på å forskyve gangveien ca. 8 m. mot vest.

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.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 155400/ 86529735
Adresse: RAVNKOLLBAKKEN 42
Gnr/Bnr: 96/59

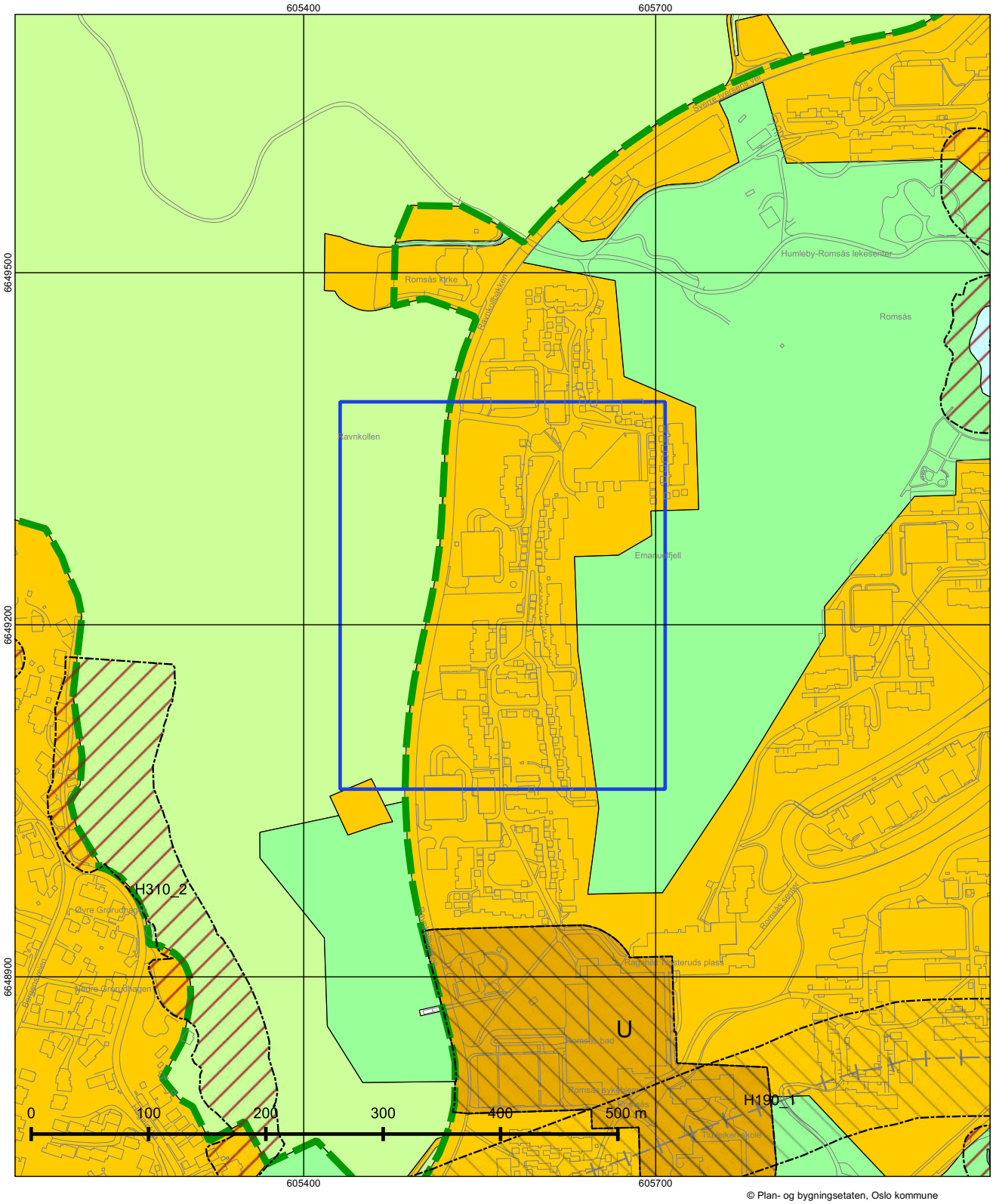
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155400/86529735
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
RAVNKOLLBAKKEN 42

Dato: 01.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529735
2049

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.96 BNR. 59

Vi viser til bestilling av 20260401 for RAVNKOLLBAKKEN 42.

GNR. 96 BNR. 59

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 28.01.1972.

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

39975 m²

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

Målestokk= 1: 5000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

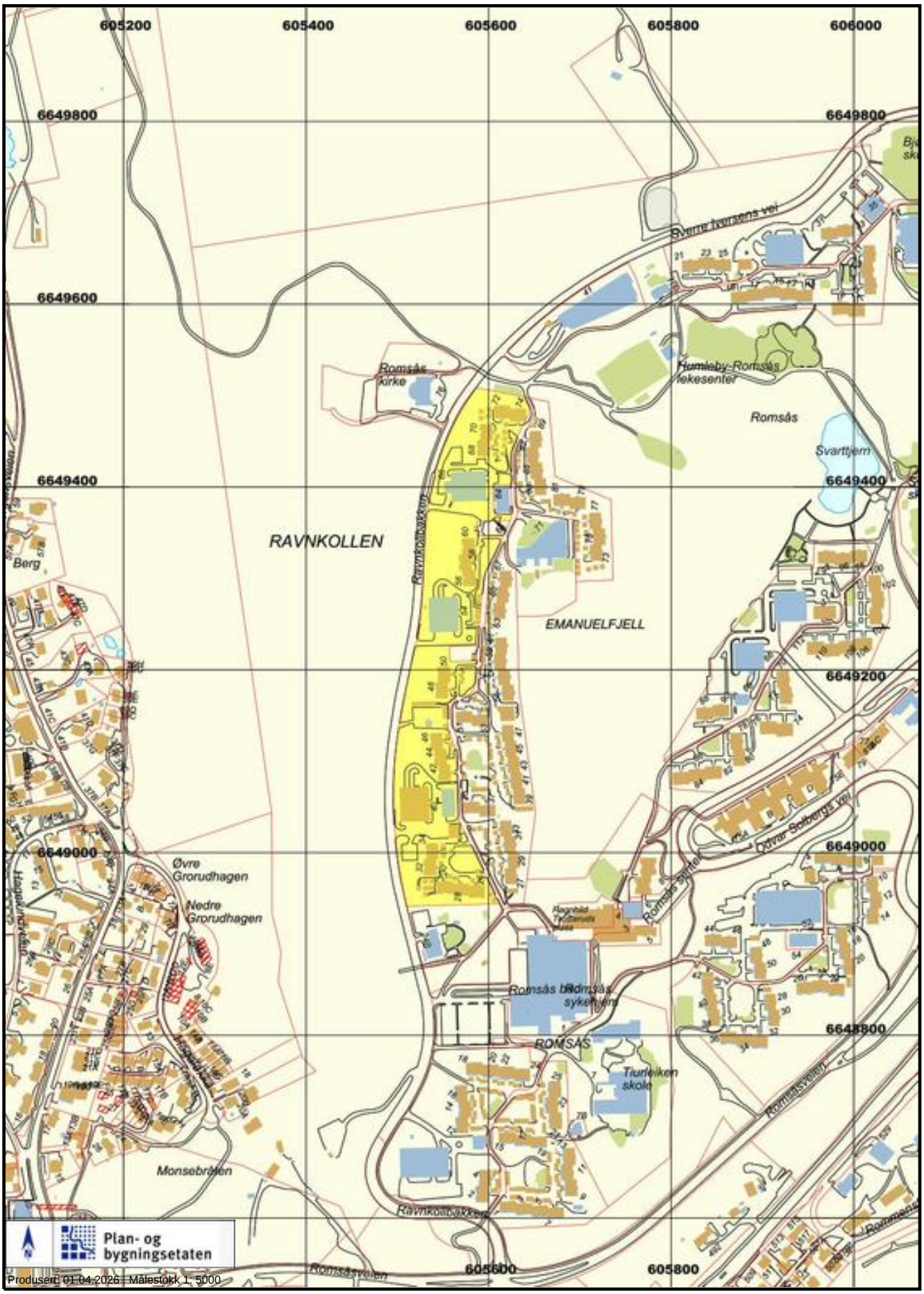
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


605200
605400
605600
605800
606000
6649800
6649600
6649400
6649200
6649000
6648800
Romsås kirke
Romsås
Svartjern
RAVNKOLLEN
EMANUELFJELL
Berg
Øvre Grorudhagen
Nedre Grorudhagen
Romsås bydelssykehjem
ROMSÅS
Monsebråten
Ravnkollbakken
Romsåsveien
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 01.04.2026 - Målestokk 1: 5000

Ravnkollbakken 42

Nabolaget Ravnkollen/Emanuelfjell - vurdert av 95 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Godt voksne

Skoler

Tiurleiken skole (4-7 kl.)	235 elever, 12 klasser	7 min 🚶 0.5 km
Svarttjern skole (1-3 kl.)	177 elever, 12 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Grorud skole (1-7 kl.)	315 elever, 17 klasser	17 min 🚶 1.4 km
Bjøråsen skole (8-10 kl.)	185 elever, 10 klasser	13 min 🚶 1 km
Groruddalen skole (8-10 kl.)	295 elever, 13 klasser	5 min 🚗 2.4 km
Stovner videregående skole	700 elever, 45 klasser	9 min 🚗 4.3 km
Bjerke videregående skole	464 elever	7 min 🚗 5.5 km

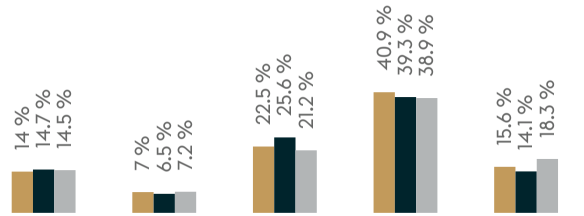
Offentlig transport

Ravnkollen	Linje 4B, 63, 63N	2 min 🚶 0.2 km
Romsås	Linje 4, 5	3 min 🚶 0.3 km
Grorud stasjon	Linje L1	7 min 🚗 2.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	18 min 🚗 11.4 km
Oslo Gardermoen		32 min 🚗

Barnehager

Faghjem		2 min 🚶
Tiurleiken barnehage (1-5 år)	59 barn	4 min 🚶 0.3 km
Ravnkollen barnehage (1-5 år)	73 barn	5 min 🚶 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Ravnkollen borettslag ballplas	4 min
Tiurleiken skole	6 min
Fresh Fitness Romsås	6 min
Grorud Sportssenter	18 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Gateparkering
Lett 90/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100



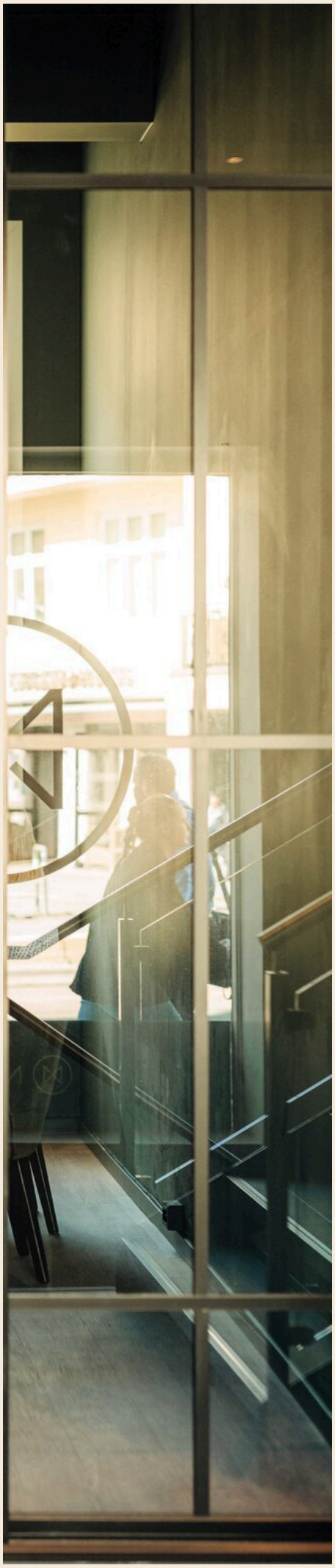
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 20-0270/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ravnkollbakken 42 0971 OSLO
Matrikkel: Gnr 96, bnr 59 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

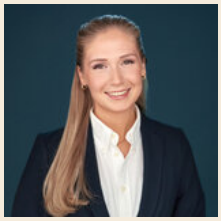
4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Camilla Pitz Jacobsen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Nydalen
c.jacobsen@nordvikbolig.no
909 13 164



Ingunn Tennebø
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Nydalen
i.tennebo@nordvikbolig.no
954 15 006

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: