NORDVIK

Ravnåsveien 47E

2 soverom | 81 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Ravnåsveien 47E

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
33	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
61	Egenerklæringsskjema
68	Andre vedlegg
123	Vedlegg
139	Kontaktinfo
142	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
145	Forbrukerinformasjon om budgivning
146	Budskjema

Salgsoppgave produsert 07.10.2026









Nøkkelinformasjon

3-roms terrasseleilighet med vestvendt terrasse på ca. 35 kvm | Garasjeplass | V.v. og fyring inkl | Trappefri adkomst

Prisantydning	**4 190 000,-**
Omkostninger	**8 972,-**
Totalpris	**4 415 699,-**
Fellesgjeld	**216 727,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 812,-**
BRA-i	**81 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1984**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Ravnåsveien 47 E! Boligen presenteres av Kristoffer og Adiam i Nordvik Nordstrand!

Boligen skiller seg ut ved at det er trappefri adkomst
Solrik beliggenhet uten gjenboere.
Parkeringsplass i garasjeanlegg.
Sydvestvendt terrasse på ca. 35 kvm.
Fritt utsyn og fantastiske solforhold
Lys kjøkkeninnredning
Lys stue med plass for spisebord.
Innvendig bod og utvendig bod
Opplegg for vaskemaskin på baderom
To soverom
Terrassebod frittstående
Sikringsskap med automatsikringer.
Varmtvann inkludert i felleskostnader.
Oppvarming inkludert i felleskostnader.

Planløsning

6. Etasje
BRA-i: 81 kvm
Total BRA: 88 kvm



6. Etasje
Ravnåsveien 47 E

taksator
André Svane Hansen
Bygningssakkyndig / Rørleggermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon
og kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

























Soverom 2





Soverom 1 - garderobeskap følger

Soverom 1



Holmlia Senter





Homlia Togstasjon

Hvervenbukta



Det følger med fast parkeringsplass med leiligheten





Boligen ligger høyt og fritt til i byggets nest øverste plan, men altså adkomst uten å nødvendigvis måtte gå i trappene.

Leiligheten til høyre og bodplass til venstre - meget praktisk



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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
44-0083/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Ravnåsveien 47E, 1254 OSLO
Gnr 185, bnr 59 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 166 i Øvre Ravnåsen Borettslag, org.nr. 948167093

Selger
Eva Birgit Heide

Kjøpesum og omkostninger
4 190 000,- (Prisantydning)
216 727,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 406 727,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 882,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
8 972,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 472,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 415 699,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 425 199,- (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
1984

Etasje
6

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 81 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 88 kvm
TBA: 37 kvm

Beskrivelse:

Kjedehus
6. etasje:
BRA-i: 81 kvm. Entré, gang, dusjbad, toalettrom, innvendig bod, 2 soverom, stue, kjøkken
BRA-e: 7 kvm. Bod på terrasse, bod i fellesareal
Total BRA: 88 kvm.
TBA: 37 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod i fellesareal 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.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealene er målt innvendig.

Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.
I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker
valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.
Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold,
herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og

rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Solforhold
Ettermiddag og kveldssol

Innhold
Velkommen til Ravnåsveien 47 E! Boligen presenteres av Kristoffer og Adiam i Nordvik Nordstrand!

- Boligen skiller seg ut ved at det er trappefri adkomst
- Solrik beliggenhet uten gjenboere.
- Parkeringsplass i garasjeanlegg.
- Sydvestvendt terrasse på ca. 35 kvm.
- Fritt utsyn og fantastiske solforhold
- Lys kjøkkeninnredning
- Lys stue med plass for spisebord.
- Innvendig bod og utvendig bod
- Opplegg for vaskemaskin på baderom
- To soverom
- Terrassebod frittstående
- Sikringsskap med automatsikringer.
- Varmtvann inkludert i felleskostnader.
- Oppvarming inkludert i felleskostnader.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

6. etasje (BRA-i):
Entré, gang, dusjbad, toalettrom, innvendig bod, 2 soverom, stue og kjøkken, målt til ca. 81,1 m².
Utgang fra stue til terrasse, målt til ca. 36,7 m².

__
6. etasje (BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 bod i fellesareal, markert nr. 6012, målt til ca. 4,6 m².
I tillegg er det bygget en frittstående egen bod på terrassen, målt til ca. 2 m².

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

Kjøkkeninnredning med glatte, folierte fronter i bøk-imitasjon.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over kjøkkenbenk.
Det er integrert oppvaskmaskin med stålfront.
Videre er kjøkkenet utstyrt med komfyr og frittstående kjøle
-/fryseskap

Flislagt dusjbad fra ukjent årstall, innredet med:
Servantseksjon med skapdører og heldekkende servant.
Speilskap med lystopp (virket ikke på befaring).
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjkabinett med skyvedører og termostatstyrt blandebatteri.
Separat toalettrom med gulvstående toalett og servant på vegg.

Laminatgulv i bod.
Ellers parkett gjennom boligen.
Vegger:
Slette, malte veggflater.
Malt tapet.
Himlinger:
Slette, malte himlingsflater.

Parkering
Det følger med garasjeplass i fellesanlegg.
Gjesteparkering på felles uteplass.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Eventuell kommentar: Har spurt min mor som jeg selger denne for via fullmakt. Hun husker ingen slike arbeid.

Boligen selges ikke som et dødsbo, men etter fullmakt. Det vil si at eier er på hjem og har andre til å svare for seg. I dette tilfellet er det selgers barn og de har derfor ikke den samme spesifikke kunnskapen om boligen som eier. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Bygningssakkyndig
Andre Svane Hansen

Byggemåte
KJEDEHUS

Utvendig:

Vinduer og balkongdør: Vinduer og balkongdør med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2018.
Vindu på kjøkken er fastkarmsvindu (B30), 4-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2018.

Isolerglassene fremsto som hele ved befaringen, og det ble ikke observert synlige tegn til punktering.

Det ble ikke registrert avvik ved stikkprøvevis funksjonskontroll av vinduenes og balkongdørens åpnings- og lukkemekanismer.

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, funksjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Normalt vedlikehold og periodisk justering må påregnes.

Ytterdører: Brannklassifisert entrédør (B30).
Eksakt alder er ikke kjent.
Døren har kikkehull.

Det ble ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje ved befaringen.

Normalt vedlikehold kan omfatte mindre justeringer over tid som følge av ordinær bruk og eventuelle bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Terrasse: Utgang fra stue til terrasse i betongkonstruksjoner.
Balkonggulv av betongdekke, belagt med steinheller.
Rekkverk av betongkonstruksjoner, pusset og malt samt dype blomsterkasser.
––

Rekkverkshøyde ble målt til ca. 91 cm og høyde på blomsterkasse ble målt til ca. 62 cm ved befaringstidspunktet.
Målt høyde er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde.
––

I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

TG2
Terrasse
Det er registrert mindre råteskade i deler av utvendig trekledning. Forholdet medfører behov for utbedring og utskifting av skadet treverk. Utvendig kledning omfattes normalt av borettslagets vedlikeholdsansvar, men det anbefales å avklare ansvarsforholdet nærmere mot borettslagets vedtekter.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
Råteskaden innebærer lokal svekkelse av kledningen og kan utvikle seg videre dersom fuktbelastningen vedvarer. Over tid kan dette også gi økt risiko for fuktpåvirkning av bakenforliggende konstruksjoner. Tiltak:
Råteskadet treverk bør skiftes, og årsaken til fuktbelastningen bør vurderes og utbedres ved behov. Utvendig kledning omfattes normalt av borettslagets vedlikeholdsansvar, men ansvarsforholdet bør avklares mot borettslagets vedtekter.

Overflater - gulv
Det er registrert fuktskjolder og oppsprekking mellom parkettbord på kjøkkenet. Ved overflatesøk med Protimeter ble det ikke registrert unormale fuktverdier på befaringsdagen. Skjoldene kan være tegn på tidligere fuktpåvirkning. Årsak og omfang er ikke nærmere avklart.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
Fuktskjolder og oppsprekking kan skyldes tidligere fuktpåvirkning og kan ha medført svekkelse eller deformasjon av parketten. Da årsak og omfang ikke er avklart, er det usikkerhet knyttet til eventuell påvirkning på underliggende konstruksjoner. Tiltak:
Det anbefales å avklare årsaken til skjoldene og følge med på eventuell videre utvikling. Ved tegn til ny fuktpåvirkning eller økende skader bør området undersøkes nærmere, og skadet parkett utbedres etter behov.

Overflater - vegger og himlinger
Det er registrert en gjennomgående vertikal sprekk i kjøkkenveggen, synlig både gjennom benkeskap og i flislagt vegg over benkeplaten. Årsaken til sprekkdannelsen er ikke kjent.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
Sprekken kan skyldes bevegelser eller setninger i vegg-/bygningskonstruksjonen. Da årsaken ikke er kjent, er det usikkerhet knyttet til om sprekkdannelsen er stabil eller kan utvikle seg videre. Tiltak:
Det anbefales å følge med på eventuell videre utvikling av sprekken. Ved økende sprekkdannelse eller andre tegn til bevegelser bør årsaken undersøkes nærmere før nødvendig utbedring av vegg og overflater utføres.

6. Etasje - dusjbad - Dokumentasjon for våtrom
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Konsekvens/tiltak: Manglende dokumentasjon medfører at utførelse av membran, sluktilslutning, overganger og gjennomføringer ikke kan verifiseres. Det foreligger derfor usikkerhet knyttet til skjulte tettesjiktsløsninger og deres utførelse.

6. Etasje - dusjbad - Sanitærutstyr og innredning
Det er registrert fukt/svelleskade på servantseksjon.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
Fukt-/svelleskaden viser at servantseksjonen har vært utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan føre til videre svelling og nedbrytning av materialet dersom fuktbelastningen fortsetter. Tiltak:
Årsaken til fuktpåvirkningen bør avklares og eventuelle lekkasjer eller annen fukttilførsel utbedres. Skadet del av servantseksjonen bør utbedres eller skiftes etter behov.

6. Etasje - kjøkken - Overflater og innredning
Det er registrert fukt-/svelleskader på benkeplate og deler av kjøkkeninnredningen, samt stedvis løs folie på fronter. Det er i tillegg registrert enkelte åpninger i bakvegg og overskap i hjørnet, som antas å stamme fra tidligere installasjon av kjøkkenventilator.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
Fukt-/svelleskadene viser at deler av kjøkkeninnredningen har vært utsatt for fuktpåvirkning, noe som kan føre til videre nedbrytning av materialene. Løs folie og åpninger etter tidligere installasjoner påvirker hovedsakelig innredningens overflater og utførelse.
Tiltak:
Årsaken til fuktpåvirkningen bør avklares og eventuell fukttilførsel utbedres. Skadede deler av benkeplate og kjøkkeninnredning bør utbedres eller skiftes etter behov. Løs folie og åpninger etter tidligere installasjoner kan utbedres lokalt.

6. Etasje - kjøkken - Avtrekk
Det er ikke montert kjøkkenventilator over stekesonen. I tillegg er kjøkkenets avtrekksventil delvis tildekket/skjult av overskap, noe som kan begrense avtrekksfunksjonen.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
Manglende kjøkkenventilator og delvis tildekket avtrekksventil kan gi redusert bortledning av matos, fukt og lukt fra kjøkkenet. Dette kan medføre økt fukt- og luktbelastning i rommet og på omkringliggende overflater. Tiltak:
Det anbefales å etablere tilfredsstillende avtrekk fra stekesonen og sørge for at avtrekksventilen har fri luftpassasje. Eventuell tilpasning av overskap bør utføres slik at ventilasjonens funksjon ivaretas.

Innvendige vannledninger
Deler av kobberrørene vurderes å være fra boligens byggeår.
På bakgrunn av rørenes alder vurderes gjenværende levetid og fremtidig funksjon som usikker.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
Kobberrørenes alder medfører økt usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og fremtidig funksjon. Eldre rør kan over tid få svekkelser og økt risiko for lekkasjer. Tiltak:
Det anbefales å følge med på rørenes tilstand og kontrollere for tegn til korrosjon eller lekkasje. Utskifting eller oppgradering bør vurderes ved tegn til svekkelse eller i forbindelse med fremtidig rehabilitering.

Vannbåren varme (radiator)
Rørføringer til radiatoranlegget vurderes å være fra byggeåret 1984 og er delvis nedstøpt/skjult i konstruksjonen. På bakgrunn av alder og begrenset mulighet for kontroll vurderes rørenes gjenværende levetid og fremtidige funksjon som usikker.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
Rørene har høy alder og er delvis skjult i konstruksjonen, noe som begrenser muligheten for å vurdere tilstanden. Det er derfor usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og risiko for fremtidige lekkasjer. Eventuelle lekkasjer fra skjulte rør kan medføre fuktskader på omkringliggende konstruksjoner. Tiltak:
Det anbefales å følge med på anleggets funksjon og være oppmerksom på tegn til lekkasje eller trykkfall. På grunn av alder bør utskifting eller oppgradering av eldre rørføringer påregnes over tid, særlig i forbindelse med andre rehabiliteringsarbeider.

TG3
Andre utvendige forhold
Det er registrert omfattende værslitasje og råteskader i bodens trekonstruksjoner, særlig i nedre deler av kledningen og ved tak-/gesimskonstruksjonen. Det er også registrert fuktmerker på undersiden av taket.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
Omfattende værslitasje og råteskader har medført svekkelse av flere deler av bodens trekonstruksjoner. Fuktmerker på undersiden av taket tyder i tillegg på fuktpåvirkning, og fortsatt eksponering kan føre til ytterligere skadeutvikling. Tiltak:
På grunn av skadeomfanget vurderes omfattende reparasjoner som lite hensiktsmessig. Det anbefales derfor å rive eksisterende bod og oppføre ny, fremfor å gjennomføre omfattende utskifting og utbedring av de enkelte bygningsdelene.

6. Etasje - dusjbad - Vanntett sjikt, membran og sluk
Våtrommets alder er ikke dokumentert. Det er utført enkelte oppgraderinger, men disse er ikke dokumentert eller tidfestet. Byggeår 1984 legges derfor til grunn ved aldersvurderingen av tettesjiktet. Tettesjikt som er etablert før år 2000 vurderes til TG3 etter gjeldende kriterier.

Det er i tillegg registrert mangelfull/utett utførelse ved enkelte rørgjennomføringer i vegg. (TG2).
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
Tettesjiktets høye alder og usikre gjenværende funksjon medfører økt risiko for redusert tetthet og fuktinntrengning. Utette rørgjennomføringer i vegg utgjør ytterligere sårbare punkter hvor vann kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjoner ved vannbelastning. Det benyttes dusjkabinett, noe som begrenser den direkte vannbelastningen på gulv og vegger. Det ble ved befaringen ikke registrert synlige tegn til funksjonssvikt eller følgeskader. Tiltak:
På bakgrunn av tettesjiktets alder må utskifting påregnes. Et nytt, sammenhengende tettesjikt vil normalt ikke kunne etableres uten omfattende inngrep i våtrommets gulv- og veggoverflater. Det må derfor påregnes totalrenovering når tettesjiktet skal skiftes. Ved renovering bør samtidig utette rørgjennomføringer og øvrige registrerte avvik utbedres.

Dette innebærer ikke nødvendigvis at våtrommet må renoveres umiddelbart. Inntil renovering gjennomføres anbefales det å begrense unødig vannbelastning og være oppmerksom på eventuelle tegn til fukt eller lekkasje. Endret bruk, herunder fjerning av dusjkabinett eller økt direkte vannbelastning på overflatene, kan øke risikoen og fremskynde behovet for tiltak. Kostnadsestimat:
TG3 er knyttet til tettesjiktet. Kostnadsestimatet er basert på totalrenovering av våtrommet, da utskifting av tettesjiktet normalt medfører omfattende inngrep i våtrommets øvrige overflater og konstruksjoner. Estimatet innebærer ikke at totalrenovering nødvendigvis må gjennomføres umiddelbart.

Helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
For lav rekkverkshøyde gir redusert fallsikring og tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå etter TEK17. Dette kan medføre økt risiko for fall fra terrassen. Tiltak: Det anbefales å forhøye eller tilpasse rekkverket slik at høyden tilfredsstiller dagens krav i TEK17. Konsekvens: Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om de elektriske arbeidene er dokumentert utført i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Dette betyr ikke nødvendigvis at det foreligger feil ved anlegget.
Tiltak:
Det anbefales å undersøke om samsvarserklæring kan fremskaffes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, kan det vurderes nærmere kontroll av de aktuelle elektriske arbeidene av kvalifisert fagperson.

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

Følgende følger ikke med boligen:
Tv, sofa, sofabord og alle bilder.

Alle hvitevarer vil stå igjen i boligen.

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.

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
Energimerking på boligen er C
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
Fjernvarme via radiatorer.
Boligen har radiator i stue, soverom, entré og bad tilknyttet bygningens felles sentralvarme-/fjernvarmeanlegg.
Vannbårne rørføringer er synlig på vegg og utført i kobber og stål.

Energiavregning: Har inngått avtale med ISTA. Avregnes to ganger pr år. 01.01 - 30.06 01.07 - 31.12
Borettslaget kan endre felleskostnadene med en månedes skriftlig varsel. Styret har besluttet i budsjettmøt å øke kat
001 + 3,5% fra 01.01.2026. Styret har i styremøte 06.02.24 besluttet å opprette en ny kategori 147 TV/BB. Andelseiere
skal belastes likt pr andel. Borettslaget har installert individuelle målere (ISTA står for avregning), avregning blir gjort fra
01.09.23. 1 avregning 31.12.2023 deretter 2 g pr år. 30.06 og 31.12. Målerne har fjernavlesing, dvs at det ikke er nødvendig å komme inn i leiligheten for avlesning av måler.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. X kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 812,- pr. mnd.
Inkluderer: Oppvarming
1 544,00
Garasje
100,00
Telia Kollektiv Flex Universal 50
299,00
Felleskostnader
4 869,68

Kommunale avgifter
Betales gjennom mnd felleskostander.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 029 731,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 118 923,- 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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet kabel-tv, bredbånd.

Borettslaget

Om borettslaget
Øvre Ravnåsen 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. Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

Adresser: Ravnåsveien 25-95 på Holmlia i Søndre Nordstrand.

Borettslaget har i dag ikke individuell måling på forbruk av vann hos andelshaverne.

Borettslagets kostnader har økt det siste året, og vil mest sannsynlig fortsette å øke fremover også.
Styret har derfor hatt fokus på den økonomiske driften av borettslaget for å sikre at de løpende utgiftene våre dekkes av de løpende inntektene. I den forbindelse har styret også gått gjennom borettslagets avtaler og forsøkt å finne innsparingsmuligheter.
Styret har blant annet undersøkt om det er penger å spare på å bytte forsikringsselskap. En anbudsrunde i regi av Obos forsikring resulterte i at vi beholdt Tryg som forsikringsselskap.
Det er undersøkt om det er mulig å få bedre rente på lånene våre, men her har vi allerede de beste vilkårene vi kan få.
Styret har også satt seg inn i ulike alternativer og vilkår for fjernvarme og strøm, og inngått avtale om Norgespris på begge deler for 2026.
Kontroll av søppelkonteinerne over noen uker resulterte i at vi fjernet to små og en stor avfallskonteiner, hvilket gir en besparelse på ca 28 000 kroner pr år.
Lyse Energi har vært på befaring i noen leiligheter for å komme med et tilbud for eventuelt å erstatte Ista, slik at vi kan få månedlige avlesinger og avregninger av individuelt forbruk av varme og varmtvann i stedet for halvårlige, som nå. Løsningen viste seg imidlertid å bli dyrere enn dagens løsning. Vi går derfor ikke videre med dette nå.
Se vedlagte regnskap for detaljert informasjon om borettslagets økonomi.

Kommende behov
VVS- gruppen har foretatt en vurdering/sjekk i kulverten i nedre garasje, og konstatert at det lekker fra tre gamle sluk. Styret vurderer å etablere nye sluk inn mot rettblokka 71-79. På motsatt side, mot terrasseblokka, har vaktmester erstattet noe panel med tettematerialer på baksiden og flyttet vekk en betongblomsterkasse for å prøve å stoppe lekkasjer - uten hell. Til våren vil det derfor bli utprøvd å tilføre asfalten et belegg som skal forsegle denne, i håp om at det kan stoppe lekkasjene.

OBOS Prosjekt er engasjert av borettslaget for å styre anbudsrunde og oppfølging av malearbeider på gjerder på bakkeplan og gangplan og alle utebodene og søppelbodene. Dette er en god periode å foreta slike arbeider på, siden markedet er roligere enn vanlig.

Høsten 2026 vil det bli gjennomført en anbudsrunde for betongrehabilitering og maling av undersider og kanter på reposene i oppgangene. Selve arbeidet er planlagt utført i 2027.
1. Vedlikeholdsspyling av alle vann- og avløpsledninger i borettslaget står også på agendaen i 2027/28.

Side 31 i Årsmøte vises til det til historisk vedlikehold i Borettslaget. Årsmøte pdf ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget og OBOS sine medlemmer har forkjøpsrett. Utlysning skjer paralellt med annonsering. Gebyr tilfaller kjøper uavhengig om benyttet forkjøp eller ei.

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.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 216 727,-pr. 04.09.2026

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207618837

Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,24%
Restsaldo 16 709 520,00
Innfrielsesdato: 30.07.2032
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207618845
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,24%
Restsaldo 3 636 771,00
Innfrielsesdato: 30.06.2033
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207727660
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,24%
Restsaldo 16 763 812,00
Innfrielsesdato: 30.10.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208041223
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,24%
Restsaldo 9 492 699,00
Innfrielsesdato: 30.03.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208245252
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,24%
Restsaldo 1 319 556,00
Innfrielsesdato: 30.01.2039
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet for denne boligen:

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207618837
Restsaldo: 75 568,37
Kapitalkostnader: 1 240,24
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207618845
Restsaldo: 16 449,27
Kapitalkostnader: 239,29
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207727660
Restsaldo: 75 815,49
Kapitalkostnader: 436,71
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208041223
Restsaldo: 42 926,72
Kapitalkostnader: 249,83
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208245252
Restsaldo: 5 967,75
Kapitalkostnader: 54,79
IN-avtale: Nei

Borettslaget er tilknyttet sikringsfond

Fellesgjeld og felleskostnader kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 9 016,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 2 914 122. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 826 000.

Vedlikeholdshistorikk følger i årsberetningen i salgsoppgave.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad: Mai måned. Valgfritt

Dyrehold
Det er tillatt å ha vanlige kjæledyr. Andelseierne er forpliktet til å sørge for at dyreholdet ikke er til sjenanse for andre. Eventuelle klager skal behandles som bestemt i punkt E og i Erklæring om dyrehold.

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 8574968

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 20 000 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng i terrassebygg.
Tomten er opparbeidet med interne asfalterte gangveier,

grøntarealer med plen og beplantning, sittegrupper med mer.
Parkering i felles garasjeanlegg.

Adkomst
Innkjøring Fra Ravnåsveien. Det er gjesteparkering på borettslagets tomt.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Kort vei til både buss og tog på Holmlia senter. Nærmiljøet kan tilby det aller meste. Meget barnevennlig med flere barnehager, skoler og lekeplasser innenfor gangavstand i et bilfritt miljø. Korte avstander til offentlig kommunikasjon, samt Holmlia senter med buss- og tog terminal og et godt utvalg av butikker/servicefunksjoner: Meny-butikk, minibank, apotek, legesenter,
tannlege, helsestasjon, bibliotek, vinmonopol, m.m., samt Kiwi og Rema 1000 like i nærheten.
Buss 77 i retning Holmlia stasjon/senter og Hauketo/Bjørndal har holdeplass i umiddelbar nærhet. Fra
Holmlia stasjon tar det ca. 13 minutter med tog til Oslo sentralstasjon, Ekspressbuss 80E tar ca. 17 min.
Det tar 5-6 minutter med bil til Kolbotn Torg og tilsvarende avstand til Senter Syd og Mortensrud torg på Mortensrud. Meget gode turmuligheter i nærområdet. Gangsti til badestrand i Hvervenbukta, samt mange andre rekreasjonsmuligheter som Ingierstrand og Søndre Ås Gård (besøksgård med mange dyr).
Holmlia har gode og veldrevne idrettsmiljøer med mange forskjellige idrettsgrener med fasiliteter som: svømmehall, idrettshall og treningsstudio (Lia), flere fotballbaner, Fresh Fitness treningssenter på Hauketo, golfbaner, Ljan slalåmbakke på Sloreåsen og lysløyper i Grønnliåsen

Offentlig kommunikasjon
Bussforbindelse nr 77 rett utenfor døren i Ravnåsveien. Tog Fra Holmlia og Hauketo Stasjon L2 Ski-Stabekk.

Skoler og barnehager
Hallagerbakken Skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger, datert 01.10.1981.

Det er funnet noen mindre avvik fra disse i forhold til dagens
bruk.
-Opprinnelig innvendig bod fra stuen er i dag avkortet og innredet inn i stuen.

-Det er bygget en utvendig bod på terrassen.
Det er ikke kjent når endringene er utført.
(Mange i borettslaget har bod her eller åpnet opp.

I henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 er vurderingen
begrenset til visuell befaring og tilgjengelige opplysninger, og
omfatter ikke kontroll av byggesaksgodkjenning eller offentligrettslige forhold.

Kjøper overtar boligen som den er, og bærer fullt ansvar og
risiko for eventuelt behov for byggesøknad, ettergodkjenning,
pålegg fra myndigheter eller andre konsekvenser knyttet til
utførte tiltak.

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 boligformål etter s-2497. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/185/59:
25.04.1984 - Dokumentnr: 20102 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

25.04.1984 - Dokumentnr: 20103 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

16.07.1986 - Dokumentnr: 43052 - Best. om

vann/kloakkledn.
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

29.01.1982 - Dokumentnr: 2646 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:185 Bnr:6

23.05.1991 - Dokumentnr: 25264 - Målebrev

29.01.1982 - Dokumentnr: 2654 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:185 Bnr:62
Med flere bestemmelser

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. Det vil bli utført visningsvask på boligen. Det vil ikke bo noen i boligen fra visning og frem til overtagelse og således ikke vaskes ytterligere.

Det mangler ventilasjonshette på baderom og kjøkken i skap.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Dødsbo
Boligen selges ikke som Dødsbo. Boligen selges etter fullmakt. Det vil si at Eier ikke bor i boligen men på et sykehjem og familie er tilknyttet salget. Familien har ikke samme kjennskap som eier til boligen og eier er 88 år. Det gjøres derfor oppmerksom på at kjøpere bør etter oppfordring undersøke boligen før kjøp ytterligere.

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.

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:
Provisjon: 1,10% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 46 750,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 17 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 11 000,-

Samlet skal selger betale kr. 144 775,- 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. 3 900,-.

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 7. oktober 2026

Ansvarlig megler
Kristoffer J. S. Johannessen, Eiendomsmegler
Tlf. 95127617

Megler 2
Adiam Teklay, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 96987278

Meglerforetaket
Nordvik Nordstrand
Ekebergveien 233
1162 OSLO
Juridisk navn: Meglerhuset Nordstrand AS
Org. nr.: 833671642

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).

Ravnåsveien 47E

Nabolaget Gamlelinja/Ravnkroken - vurdert av 118 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Hallagerbakken skole (1-7 kl.)	321 elever, 18 klasser	7 min 0.6 km
Lusetjern skole (1-7 kl.)	243 elever, 20 klasser	10 min 0.8 km
Rosenholm skole (1-7 kl.)	284 elever, 21 klasser	15 min 1.2 km
Holmlia skole (8-10 kl.)	340 elever, 19 klasser	8 min 0.7 km
Hauketo skole (8-10 kl.)	340 elever, 30 klasser	6 min 2.9 km
Bjørnholt videregående skole	900 elever	8 min 4.2 km
Lambertseter videregående skol...	825 elever, 30 klasser	14 min 6.6 km

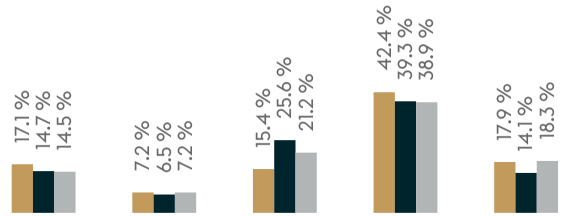
Offentlig transport

Ravnkroken	Linje 77	2 min 0.2 km
Holmlia stasjon	Linje L2, L2x	10 min 0.8 km
Ljabru	Linje 13, 19	6 min 2.9 km
Mortensrud	Linje 2, 3	9 min 4.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	19 min 11.3 km

Barnehager

Hallagerbakken barnehage (1-5 ...	53 barn	3 min 0.2 km
Hallagerstua barnehage (1-5 år...	28 barn	4 min 0.3 km
Fjeldlund barnehage (1-5 år)	54 barn	10 min 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gamlelinja/Ravnkroken	1 781	782
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

Sport

Skovbakken balløkke	5 min
Ravnåsen ballplass	4 min
Lia Trening	8 min
Holmlia Bad	8 min

Støynivået
Lite støynivå 97/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 92/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100



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

Tilstandsrapport

Kjedehus
Ravnåsveien 47E , 1254 OSLO
OSLO kommune
gnr. 185, bnr. 59
Andelsnummer 166

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 03.09.2026 **Rapportdato:** 14.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20891-26095 **Eiendomsverdi ref nr:** VX5649

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** André Svane Hansen

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Taksator AS

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

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

Rapportansvarlig

André Svane Hansen

ash@taksator.no

926 37 327

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

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



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 som minimum 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

3-roms terrasseleilighet beliggende i bygningens 6. etasje.

Mekanisk ventilasjon i boligen.

Biloppstillingsplass i felles garasjekjeller.

Oppvarming med radiatorer.

Kjøkkeninnredning med glatte, folierte fronter i bøk-imitasjon.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over kjøkkenbenk.
Det er integrert oppvaskmaskin med stålfront.
Videre er kjøkkenet utstyrt med komfyr og frittstående kjøle -/fryseskap.

Flislagt dusjbad fra ukjent årstall, innredet med:
Servantseksjon med skapdører og heldekkende servant.
Speilskap med lystopp (virket ikke på befaring).
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjkabinett med skyvedører og termostatstyrt blandebatteri.

Separat toalettrom med gulvstående toalett og servant på vegg.

Leiligheten disponerer 1 ekstern bod i 6. etasje.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Kjedehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

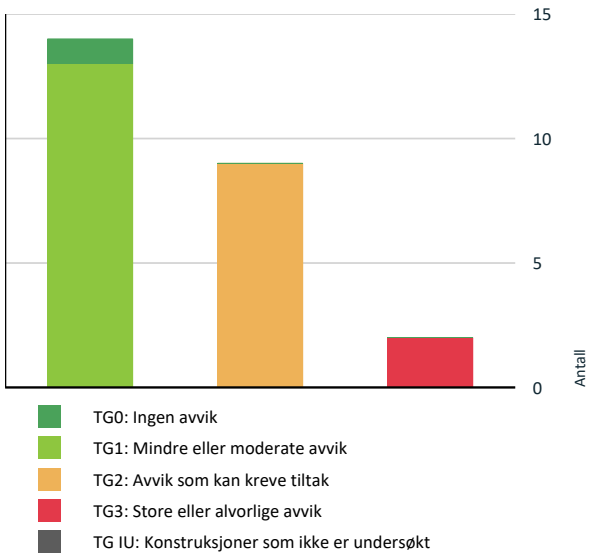
Megler har fremlagt godkjente byggemeldte tegninger datert 01.10.1981. Det er registrert et mindre avvik mellom fremlagte tegninger og dagens planløsning.

-Dørvegg til innvendig bod er flyttet, slik at boden er redusert i størrelse og stuearealet tilsvarende utvidet.

Vurderingen er begrenset til en sammenligning mellom fremlagte tegninger og observerte forhold ved befaringen. Det er ikke undersøkt om endringen er omsøkt eller godkjent, og forholdet er ikke vurdert byggesaksmessig som en del av denne tilstandsrapporten.

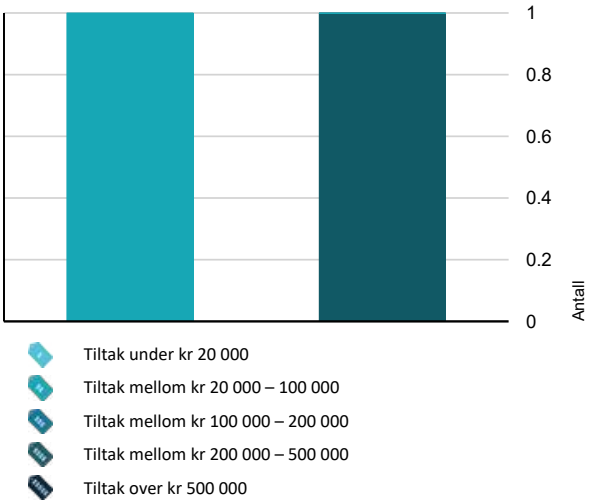
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Forutsetningene utgjør en integrert del av tilstandsrapporten og beskriver blant annet rapportens undersøkelsesomfang, vurderingsgrunnlag og avgrensninger. De danner grunnlaget for de vurderinger og konklusjoner som fremgår av rapporten, og det er derfor viktig at de leses og forstås i sammenheng med rapportens øvrige innhold.

Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i forutsetningene før beslutning om kjøp tas. Dersom det er forhold i rapporten eller forutsetningene som er uklare, eller det er behov for en nærmere gjennomgang av rapportens innhold, undersøkelsesomfang eller vurderinger, anbefales det å ta kontakt med den bygningssakkyndige før avtale om kjøp inngås.

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.

For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.

Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.

For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.

Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.

Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.

Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:
· Innvendige overflater
· Kjøkkeninnredning
· Avtrekk på kjøkken
· Innvendige dører

—

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.
- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan

Sammendrag av boligens tilstand

omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Våtrom > 6. Etasje > dusjbad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Terrasse	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator)	Gå til side
Våtrom > 6. Etasje > dusjbad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 6. Etasje > dusjbad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 6. Etasje > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 6. Etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side
Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.	

Tilstandsrapport

KJEDEHUS



Byggeår
1984

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og balkongdør

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2018.
Vindu på kjøkken er fastkarmsvindu (B30), 4-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2018.

Isolerglassene fremsto som hele ved befaringen, og det ble ikke observert synlige tegn til punktering.

Det ble ikke registrert avvik ved stikkprøvevis funksjonskontroll av vinduenes og balkongdørens åpnings- og lukkemekanismer.

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, funksjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Normalt vedlikehold og periodisk justering må påregnes.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brannklassifisert entrédør (B30).
Eksakt alder er ikke kjent.
Døren har kikkehull.

Det ble ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje ved befaringen.

Normalt vedlikehold kan omfatte mindre justeringer over tid som følge av ordinær bruk og eventuelle bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

TG 2 Terrasse

Beskrivelse

Utgang fra stue til terrasse i betongkonstruksjoner.
Balkonggulv av betongdekke, belagt med steinheller.
Rekkverk av betongkonstruksjoner, pusset og malt samt dype blomsterkasser.

—

Rekkverkshøyde ble målt til ca. 91 cm og høyde på blomsterkasse ble målt til ca. 62 cm ved befaringstidspunktet.
Målt høyde er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde.

—

I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert mindre råteskade i deler av utvendig trekledning. Forholdet medfører behov for utbedring og utskifting av skadet treverk. Utvendig kledning omfattes normalt av borettslagets vedlikeholdsansvar, men det anbefales å avklare ansvarsforholdet nærmere mot borettslagets vedtekter.
• Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Råteskaden innebærer lokal svekkelse av kledningen og kan utvikle seg videre dersom fuktbelastningen vedvarer. Over tid kan dette også gi økt risiko for fuktpåvirkning av bakenforliggende konstruksjoner.
• Tiltak:
Råteskadet treverk bør skiftes, og årsaken til fuktbelastningen bør vurderes og utbedres ved behov. Utvendig kledning omfattes normalt av borettslagets vedlikeholdsansvar, men ansvarsforholdet bør avklares mot borettslagets vedtekter.
• Konsekvens:
For lav rekkverkshøyde gir redusert fallsikring og tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå etter TEK17. Dette kan medføre økt risiko for fall fra terrassen.
• Tiltak:
Det anbefales å forhøye eller tilpasse rekkverket slik at høyden tilfredsstiller dagens krav i TEK17.

TG 3 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er bygget en frittstående bod på terrassen.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert omfattende værslitasje og råteskader i bodens trekonstruksjoner, særlig i nedre deler av kledningen og ved tak-/gesimskonstruksjonen. Det er også registrert fuktmerker på undersiden av taket.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Omfattende værslitasje og råteskader har medført svekkelse av flere deler av bodens trekonstruksjoner. Fuktmerker på undersiden av taket tyder i tillegg på fuktpåvirkning, og fortsatt eksponering kan føre til ytterligere skadeutvikling.
• Tiltak:
På grunn av skadeomfanget vurderes omfattende reparasjoner som lite hensiktsmessig. Det anbefales derfor å rive eksisterende bod og oppføre ny, fremfor å gjennomføre omfattende utskifting og utbedring av de enkelte bygningsdelene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Laminatgulv i bod.
Ellers parkett gjennom boligen.

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk.

—

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Overflater på bad og toalettrom er vurdert separat under egne punkt.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert fuktskjolder og oppsprekking mellom parkettbord. Ved overflatesøk med Protimeter ble det ikke registrert unormale fuktverdier på befaringsdagen. Skjoldene kan være tegn på tidligere fuktpåvirkning. Årsak og omfang er ikke nærmere avklart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Fuktskjolder og oppsprekking kan skyldes tidligere fuktpåvirkning og kan ha medført svekkelse eller deformasjon av parketten. Da årsak og omfang ikke er avklart, er det usikkerhet knyttet til eventuell påvirkning på underliggende konstruksjoner.

• Tiltak:
Det anbefales å avklare årsaken til skjoldene og følge med på eventuell videre utvikling. Ved tegn til ny fuktpåvirkning eller økende skader bør området undersøkes nærmere, og skadet parkett utbedres etter behov.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Slette, malte veggflater.
Malt tapet.

Himlinger:
Slette, malte himlingsflater.

—

Overflatene fremstår med normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk. Stedvise riper, merker, mindre kosmetiske skader samt spiker- og skruehull kan forekomme. Det kan også forekomme mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter som følge av normale bevegelser i materialer og konstruksjoner.

—

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Overflater på bad og toalettrom er vurdert separat under egne punkt.

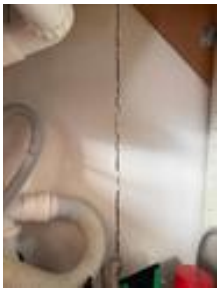
Vurdering av avvik:

• Det er registrert en gjennomgående vertikal sprekk i kjøkkenveggen, synlig både gjennom benkeskap og i flislagt vegg over benkeplaten. Årsaken til sprekkdannelsen er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Sprekken kan skyldes bevegelser eller setninger i vegg-/bygningskonstruksjonen. Da årsaken ikke er kjent, er det usikkerhet knyttet til om sprekkdannelsen er stabil eller kan utvikle seg videre.

• Tiltak:
Det anbefales å følge med på eventuell videre utvikling av sprekken. Ved økende sprekkdannelse eller andre tegn til bevegelser bør årsaken undersøkes nærmere før nødvendig utbedring av vegg og overflater utføres.





Radon

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om at det er utført radonmålinger i boligen.
I borettslag, sameier og aksjeselskap gjennomføres slike målinger ofte som et felles tiltak.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på radonnivåer, anbefales det at radonmåling utføres i vinterhalvåret for å avklare nivåer og vurdere eventuelt behov for radonreduserende tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, folierte innerdører.

Det er registrert noen bruksmerker på dører, karmer og omramming.
Forholdene vurderes å være av kosmetisk/estetisk karakter og påvirker ikke dørens funksjon.

—

Det må påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om eller registrert noe form av skadedyr eller fuktkrevende insekter.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe på soverom.

VÅTROM

6. ETASJE > DUSJBAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt dusjbad fra ukjent årstall.
Det er utført enkelte oppgraderinger, men disse er ikke dokumentert eller tidfestet.
Byggeår 1984 legges derfor til grunn ved aldersvurderingen.

—

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

—

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.

– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.





6. ETASJE > DUSJBAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets konstruktive oppbygging, herunder vanntett sjikt, sluktilslutning og øvrige skjulte tettesjiktsløsninger.

Vurderingene i rapporten bygger på fremlagte opplysninger samt forhold som var synlige og tilgjengelige ved en visuell, ikke-inngripende befaring. Skjulte konstruksjoner og løsninger kan ikke verifiseres uten inngrep og er derfor ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Manglende dokumentasjon medfører at utførelse av membran, sluktilslutning, overganger og gjennomføringer ikke kan verifiseres. Det foreligger derfor usikkerhet knyttet til skjulte tettesjiktsløsninger og deres utførelse.

6. ETASJE > DUSJBAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger.
Slette, malte himlingsflater.

—

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av tilgjengelige konstruksjoner og overflater på befaringstidspunktet.

6. ETASJE > DUSJBAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv, oppvarming med radiator.

—

Fallforhold i dusjsonen ble ikke funksjonstestet da det er installert dusjkabinett på baderommet.

6. ETASJE > DUSJBAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Sluk er lokalisert delvis under dusjkabinett.
Det er registrert plastsluk med klemring, og synlig membran/tettesjikt i sluk, slik dette var mulig å observere ved visuell befaring.

—

Det er målt ca. 35 mm høydeforskjell på gulv fra topp slukrist (hovedsluk) til topp flis ved terskel.

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

—

Det foreligger ikke dokumentasjon på tettesjiktets utførelse.
Ved inspeksjon av hovedsluket ble det observert materiale som fremstår som tettesjikt/membran,
ført inn og klemt under slukets klemring. Tettesjiktets øvrige utførelse og tilslutninger er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

• Våtrommets alder er ikke dokumentert. Det er utført enkelte oppgraderinger, men disse er ikke dokumentert eller tidfestet. Byggeår 1984 legges derfor til grunn ved aldersvurderingen av tettesjiktet. Tettesjikt som er etablert før år 2000 vurderes til TG3 etter gjeldende kriterier.

Det er i tillegg registrert mangelfull/utett utførelse ved enkelte rørgjennomføringer i vegg. (TG2)

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Tettesjiktets høye alder og usikre gjenværende funksjon medfører økt risiko for redusert tetthet og fuktinntrengning. Utette rørgjennomføringer i vegg utgjør ytterligere sårbare punkter hvor vann kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjoner ved vannbelastning. Det benyttes dusjkabinett, noe som begrenser den direkte vannbelastningen på gulv og vegger. Det ble ved befaringen ikke registrert synlige tegn til funksjonssvikt eller følgeskader.

• Tiltak:
På bakgrunn av tettesjiktets alder må utskifting påregnes. Et nytt, sammenhengende tettesjikt vil normalt ikke kunne etableres uten omfattende inngrep i våtrommets gulv- og veggoverflater. Det må derfor påregnes totalrenovering når tettesjiktet skal skiftes. Ved renovering bør samtidig utette rørgjennomføringer og øvrige registrerte avvik utbedres.

Dette innebærer ikke nødvendigvis at våtrommet må renoveres umiddelbart. Inntil renovering gjennomføres anbefales det å begrense unødig vannbelastning og være oppmerksom på eventuelle tegn til fukt eller lekkasje. Endret bruk, herunder fjerning av dusjkabinett eller økt direkte vannbelastning på overflatene, kan øke risikoen og fremskynde behovet for tiltak.

• Kostnadsestimat:
TG3 er knyttet til tettesjiktet. Kostnadsestimatet er basert på totalrenovering av våtrommet, da utskifting av tettesjiktet normalt medfører omfattende inngrep i våtrommets øvrige overflater og konstruksjoner. Estimatet innebærer ikke at totalrenovering nødvendigvis må gjennomføres umiddelbart.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport







6. ETASJE > DUSJBAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderommet er innredet med:
Servantseksjon med skapdører og heldekkende servant.
Speilskap med lystopp (virket ikke på befaring).
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjkabinett med skyvedører og termostatstyrt blandebatteri.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert fukt/svelleskade på servantseksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Fukt-/svelleskaden viser at servantseksjonen har vært utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan føre til videre svelling og nedbrytning av materialet dersom fuktbelastningen fortsetter.

• Tiltak:
Årsaken til fuktpåvirkningen bør avklares og eventuelle lekkasjer eller annen fukttilførsel utbedres. Skadet del av servantseksjonen bør utbedres eller skiftes etter behov.

6. ETASJE > DUSJBAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.

Avtrekk skjer via ventil i vegg.

Tilluft tilføres via spalte ved terskel.

Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

6. ETASJE > DUSJBAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking fra tilstøtende rom (bod). Ved kontroll ble det registrert bunnsvill i stål og gipsplate på vegg mot badet. Det lot seg derfor ikke utføre fuktmåling i treverk. Ved visuell kontroll av det tilgjengelige området ble det ikke registrert synlige tegn til fukt eller fuktskader på befaringstidspunktet.

Hulltaking er ikke utført direkte bak dusjsonen, da denne grenser mot yttervegg og murvegg uten tilgjengelighet for hulltaking fra motsatt side.

—

Det ble i tillegg utført overflatesøk etter fukt på veggflater i dusjsonen ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i de kontrollerte flatene.

Fuktsøk med fuktindikator gir en indikasjon på fuktforholdene på undersøkelsestidspunktet og erstatter ikke kontroll av skjulte konstruksjoner uten bygningsmessige inngrep.



KJØKKEN

6. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte, folierte fronter i bøk-imitasjon.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over kjøkkenbenk.

Det er integrert oppvaskmaskin med stålfront.
Videre er kjøkkenet utstyrt med komfyr og frittstående kjøle-/fryseskap.

Selv om dette ikke var et krav på installasjonstidspunktet, anbefales det i dag generelt å etablere vannstopper med sensor og magnetventil samt komfyrvakt, for økt sikkerhet og redusert risiko for vann- og brannskader.

—

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM). Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i de kontrollerte områdene.

Fuktsøk med fuktindikator gir en indikasjon på fuktforholdene på undersøkelsestidspunktet og omfatter ikke kontroll av skjulte konstruksjoner.

—

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av tilgjengelige overflater og kjøkkeninnredningen på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert fukt-/svelleskader på benkeplate og deler av kjøkkeninnredningen, samt stedvis løs folie på fronter. Det er i tillegg registrert enkelte åpninger i bakvegg og overskap i hjørnet, som antas å stamme fra tidligere installasjon av kjøkkenventilator.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Fukt-/svelleskadene viser at deler av kjøkkeninnredningen har vært utsatt for fuktpåvirkning, noe som kan føre til videre nedbrytning av materialene. Løs folie og åpninger etter tidligere installasjoner påvirker hovedsakelig innredningens overflater og utførelse.

• Tiltak:
Årsaken til fuktpåvirkningen bør avklares og eventuell fukttilførsel utbedres. Skadede deler av benkeplate og kjøkkeninnredning bør utbedres eller skiftes etter behov. Løs folie og åpninger etter tidligere installasjoner kan utbedres lokalt.







6. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet felles mekanisk avtrekksventilasjon.
Avtrekk skjer via avtrekksventil på vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert kjøkkenventilator over stekesonen. I tillegg er kjøkkenets avtrekkskanal delvis tildekket/skjult av overskap, og kanalåpningen mangler avtrekksventil/rist. Forholdene kan medføre redusert avtrekksfunksjon og utilstrekkelig ventilasjon av kjøkkenet

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende kjøkkenventilator og delvis tildekket avtrekksventil kan gi redusert bortledning av matos, fukt og lukt fra kjøkkenet. Dette kan medføre økt fukt- og luktbelastning i rommet og på omkringliggende overflater.

• Tiltak:
Det anbefales å etablere tilfredsstillende avtrekk fra stekesonen og sørge for at avtrekksventilen har fri luftpassasje. Eventuell tilpasning av overskap bør utføres slik at ventilasjonens funksjon ivaretas.

TOALETTROM

6. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Vegger:
Tapet.
Slette, malte veggflater.

Himling:
Slette, malte himlingsflater.

Gulv:
Gulvbelegg.



6. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalettrommet er innredet med:
Servant på vegg.
Speil på vegg.
Veggskap.
Gulvstående toalett.

6. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon i rommet.

Avtrekk skjer via ventil i vegg.

Tilluft tilføres via spalte ved terskel.

Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.
Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger er utført som kobberrør og forkrommede kobberrør.
Stoppekraner er lokalisert i innvendig bod.

Vurdering av avvik:
• Deler av kobberrørene vurderes å være fra boligens byggeår.
På bakgrunn av rørenes alder vurderes gjenværende levetid og fremtidig funksjon som usikker.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Kobberrørenes alder medfører økt usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og fremtidig funksjon. Eldre rør kan over tid få svekkelser og økt risiko for lekkasjer.

• Tiltak:
Det anbefales å følge med på rørenes tilstand og kontrollere for tegn til korrosjon eller lekkasje. Utskifting eller oppgradering bør vurderes ved tegn til svekkelse eller i forbindelse med fremtidig rehabilitering.







TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles avløpsanlegg.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller andre unormale avvik ved tilgjengelige avløpsrør på befaringstidspunktet.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles avløpsanlegg og er ikke inspisert eller vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, synlige forhold og tilgjengelige installasjoner ved den visuelle, ikke-inngripende befaringen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon.

Tilluft tilføres via veggventiler og spalteventiler i vinduer.
Avtrekk skjer via ventiler på dusjbad, toalettrom, bod og kjøkken.

—

Funksjon, kapasitet, luftmengder og skjulte kanalføringer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens løsning.
Endringer eller manglende vedlikehold kan medføre endret tilstandsgrad.

Varmtvannsbereder/tank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.

TG 2 Vannbåren varme (radiator)

Beskrivelse

Boligen har radiator i stue, soverom, entré og bad tilknyttet bygningens felles sentralvarme-/fjernvarmeanlegg.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje ved radiator eller tilgjengelige rørføringer ved befaringen.

—

Undersøkelsen er begrenset til visuell og ikke-inngripende kontroll av radiator og tilgjengelige rørføringer i boligen. Bygningens felles varmeanlegg er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

• Rørføringer til radiatoranlegget vurderes å være fra byggeåret 1984 og er delvis nedstøpt/skjult i konstruksjonen. På bakgrunn av alder og begrenset mulighet for kontroll vurderes rørenes gjenværende levetid og fremtidige funksjon som usikker.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Rørene har høy alder og er delvis skjult i konstruksjonen, noe som begrenser muligheten for å vurdere tilstanden. Det er derfor usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og risiko for fremtidige lekkasjer. Eventuelle lekkasjer fra skjulte rør kan medføre fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

• Tiltak:
Det anbefales å følge med på anleggets funksjon og være oppmerksom på tegn til lekkasje eller trykkfall. På grunn av alder bør utskifting eller oppgradering av eldre rørføringer påregnes over tid, særlig i forbindelse med andre rehabiliteringsarbeider.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Utekran for tilkobling av vannslange er montert på fasaden på terrassen.

Utekranen er ikke frostfri.
Stoppekran med tappefunksjon er lokalisert i innvendig bod.

—

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller andre unormale avvik ved befaringstidspunktet.

Vanntilførselen må stenges og kran/rør tømmes før frostperioder for å redusere risikoen for frostskader.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra visuell og ikke-inngripende kontroll av de delene som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.





Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er lokalisert i innvendig bod.
Anlegget er utført med automatsikringer og jordfeilbrytere.
Det er montert hovedbryter på 25 A og anlegget har 3 fordelingskurser.

Hovedsikringer og strømmåler(e) er plassert i bygningens felles tavle.

—

Undersøkelsen er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner, i samsvar med forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Felles elektriske installasjoner, herunder hovedfordeling, måleranlegg, felles kabelføringer og øvrige komponenter som inngår i bygningens fellesanlegg, er ikke vurdert.

Tilstandsrapporten omfatter ikke en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering av det elektriske anlegget. Dersom det er behov for en fullstendig vurdering, anbefales kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om de elektriske arbeidene er dokumentert utført i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Dette betyr ikke nødvendigvis at det foreligger feil ved anlegget.

• Tiltak:
Det anbefales å undersøke om samsvarserklæring kan fremskaffes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, kan det vurderes nærmere kontroll av de aktuelle elektriske arbeidene av kvalifisert fagperson.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det ble registrert røykvarsler i boligen.
Det ble registrert brannslokkeutstyr i boligen.

—

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:- Det må være minst én detektor per etasje.- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.
I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

Tilstandsrapport

—

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

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:

- Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

For lav rekkverkshøyde gir redusert fallsikring og tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå etter TEK17. Dette kan medføre økt risiko for fall fra terrassen.

- Tiltak:

Det anbefales å forhøye eller tilpasse rekkverket slik at høyden tilfredsstiller dagens krav i TEK17.

- Konsekvens:

Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om de elektriske arbeidene er dokumentert utført i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Dette betyr ikke nødvendigvis at det foreligger feil ved anlegget.

- Tiltak:

Det anbefales å undersøke om samsvarserklæring kan fremskaffes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, kan det vurderes nærmere kontroll av de aktuelle elektriske arbeidene av kvalifisert fagperson.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
6. Etasje	81	7		88	37
SUM	**81**	**7**			**37**
SUM BRA	**88**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6. Etasje	Entré, gang, dusjbad, toalettrom, innvendig bod, 2 soverom, stue, kjøkken	Bod på terrasse, bod i fellesareal	

Kommentar

6. etasje (BRA-i):
Entré, gang, dusjbad, toalettrom, innvendig bod, 2 soverom, stue og kjøkken, målt til ca. 81,1 m².
Utgang fra stue til terrasse, målt til ca. 36,7 m².

—

6. etasje (BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 bod i fellesareal, markert nr. 6012, målt til ca. 4,6 m².
I tillegg er det bygget en frittstående egen bod på terrassen, målt til ca. 2 m².

—

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

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

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

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

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

—

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar:

Megler har fremlagt godkjente byggemeldte tegninger datert 01.10.1981. Det er registrert et mindre avvik mellom fremlagte tegninger og dagens planløsning.

-Dørvegg til innvendig bod er flyttet, slik at boden er redusert i størrelse og stuearealet tilsvarende utvidet.

Vurderingen er begrenset til en sammenligning mellom fremlagte tegninger og observerte forhold ved befaringen.
Det er ikke undersøkt om endringen er omsøkt eller godkjent, og forholdet er ikke vurdert byggesaksmessig som en del av denne tilstandsrapporten.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2026	Andre Svane Hansen	Takstingeniør
	Kristoffer J. S. Johannessen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	185	59		0	26528.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ravnåsveien 47E

Hjemmelshaver
Øvre Ravnåsen Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0601

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

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948167093			Heide Eva Birgit

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
166

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggenheten vurderes som rolig og familievennlig, med begrenset gjennomgangstrafikk i interne boligveier.
Eiendommen har nærhet til grøntområder og rekreasjonsarealer med gode muligheter for friluftsliv og utendørs aktiviteter.
Det er god tilgang til offentlig kommunikasjon med buss- og togforbindelser i nærområdet.
Videre er det kort avstand til dagligvareforretninger, lokale servicetilbud og øvrige handels- og servicetilbud ved Holmlia senter.
Området har nærhet til skoler, barnehager samt idretts- og treningsfasiliteter.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.
Tomten er opparbeidet med interne asfalterte gangveier, grøntarealer med plen og beplantning, sittegrupper med mer.
Parkering i felles garasjeanlegg.

Tinglyste/andre forhold

For informasjon om felleskostnadene og hva disse omfatter, vises det til salgsoppgaven.
Det anbefales at interessenter setter seg inn i borettslagets/sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelige hos meglerforetaket.
Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan endres over tid som følge av beslutninger truffet av styret og/eller generalforsamlingen.

Bebyggelsen

Boligen ligger i et etablert boligområde på Holmlia i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune.
Området består i hovedsak av boligbebyggelse med rekkehus, leilighetsbygg og småhusbebyggelse oppført i forbindelse med utviklingen av Holmliaområdet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.09.2026	Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Eier	03.09.2026	Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	10.09.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.09.2026	
2	18.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bjørnar Heide	9578-5999-4-2304584	2026-09-14 13:10:25

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
14. sep. 2026

Oppdragsnummer
44-0083/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ravnåsveien 47E, 1254 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nordstrand

Selgere
Bjørnar Heide

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2001

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8574968
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?
Nei

Eventuell kommentar: Har spurt min mor som jeg selger denne for via fullmakt. Hun husker ingen slike arbeid

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

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

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

Nei

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

Nei

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?

Nei

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

Nei

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

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

Nei

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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.

Nei

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?

Nei

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?

Nei

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?

Nei

---

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

---

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: 44-0083/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Bjørnar Heide	**2026-09-14**

Identifikasjon

Bjørnar Heide

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



Ravnåsveien 47E, 1254 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
19 636,85	**126,63**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

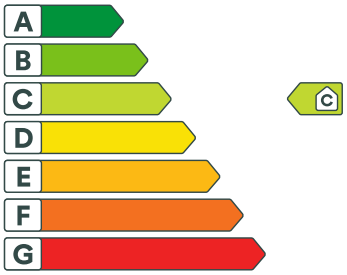
https://www.enova.no

enova

Energiattest



Adresse	
Ravnåsveien 47E, 1254 OSLO	
Dato for energimerking **20.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-356610**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81401063**
Gårdsnummer **185**	Bruksnummer **59**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0601**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår	Bygningstype
1980	**Leilighet**
Bruksareal **83,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **83,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
126,63

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 4: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 5: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Ravnåsveien 47E, 1254 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Tiltak 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 18: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 19: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 8: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 9: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

MEGLERHUSET NORDSTRAND AS
Nordvik Nordstrand v/Kristoffer Johannessen
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: k.johannessen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 44-0083/26 . Vår ref.: 0474-1-6012 Dato: 04.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Øvre Ravnåsen Borettslag
Organisasjonsnr:	948167093
Andelseier:	Heide, Eva Birgit
Medeier:	
Leilighetsnummer:	6012
Adresse:	Ravnåsveien 47 E, 1254 OSLO
Andelsnummer:	166
Gnr.	185
Bnr.	59

Borettsinnskudd: Kr. 235 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 8574968.
- 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.

Energiavregning Har inngått avtale med ISTA. Avregnes to ganger pr år. 01.01 - 30.06 01.07 - 31.12 Borettslaget kan endre felleskostnadene med en månedes skriftlig varsel. Styret har besluttet i budsjettmøt å øke kat 001 + 3,5% fra 01.01.2026. Styret har i styremøte 06.02.24 besluttet å opprette en ny kategori 147 TV/BB. Andelseiere skal belastes likt pr andel. Borettslaget har installert individuelle målere (ISTA står for avregning), avregning blir gjort fra 01.09.23. 1 avregning 31.12.2023 deretter 2 g pr år. 30.06 og 31.12. Målerne har fjernavlesing, dvs at det ikke er nødvendig å komme inn i leiligheten for avlesning av måler. Ved flytting får Ista beskjed fra OBOS, andelseier trenger ikke foreta seg noe i forbindelse med dette. Ved spørsmål til selve avregningen ta kontakt med support@ista.no Boligselskapets hjemmeside http://vibbo/474 Leieren sørger for egen kostnad for forsvarlig vedlikehold innenfor boligen, og i ytre rom som hører boligen til. Det gjøres spesielt oppmerksom på dette i det denne plikten omfatter vedlikehold og renhold av terrasser, innbefattet å holde det rent for jord etc. under heller. Arbeidet kan være omfattende i det en del terrasser er store. Ikke alle leiligheter har garasjeplass. Borettslaget har parkeringsplasser som leies ut gjennom OBOS, oef@obos.no. NB! Parkeringsplass må sies opp skriftlig ved flytting fra borettslaget, en måneds oppsigelsestid fra 1. i hver måned. Ikke alle leiligheter har bod. Har du spørsmål om ledig bod, eller ønsker du å leie bod: Kontakt: OBOS Eiendomsforvaltning: oef@obos.no for bistand eller ta kontakt via OBOS sentralbord 22 86 55 00. Rådgiver Siv Heim godkjenner nye andelseiere, mail sendes siv.heim@obos.no, ved melding om fravær send til oef@obos.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207618837
Lånetype:	Annuitetslån

Rentesats:	5,24%
Restsaldo	16 709 520,00
Innfrielsesdato:	30.07.2032
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207618845
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,24%
Restsaldo	3 636 771,00
Innfrielsesdato:	30.06.2033
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207727660
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,24%
Restsaldo	16 763 812,00
Innfrielsesdato:	30.10.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208041223
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,24%
Restsaldo	9 492 699,00
Innfrielsesdato:	30.03.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208245252
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,24%
Restsaldo	1 319 556,00
Innfrielsesdato:	30.01.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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: 6 812,68,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Oppvarming	1 544,00	
Garasje	100,00	
Telia Kollektiv Flex Universal 50	299,00	
Felleskostnader	4 869,68	

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:	439,-
Fradragsberettigede kostnader:	12 572,-
Annen formue:	9 016,-
Gjeld:	226 829,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207618837
Restsaldo:	75 568,37
Kapitalkostnader:	1 240,24
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207618845
Restsaldo:	16 449,27
Kapitalkostnader:	239,29
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207727660
Restsaldo:	75 815,49
Kapitalkostnader:	436,71
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208041223
Restsaldo:	42 926,72
Kapitalkostnader:	249,83
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208245252
Restsaldo:	5 967,75
Kapitalkostnader:	54,79
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 216 727,60,-, 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 Siv Heim pr. e-post: siv.heim@obos.no eller telefon: 23 16 51 12.

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/Nina Snefrid Brandvold, e-post: ovreravnasen@styrerommet.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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

Velkommen til årsmøte i ØVRE RAVNÅSEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 17. mars kl. 09:00 og lukker 22. mars kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/474

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Annen informasjon
Analoge stemmer må leveres på styrerommet før søndag 22.03.2026 kl. 18.00.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorar til Styret
6. Honorar til Valgkomiteen
7. Individuell måling av kaldtvann
8. Mulighet for å bygge hagestue
9. Fordelingsnøkkel varmtvann og fyring
10. Fartsgrenseskilt
11. Endring av vedtektenes punkt 8-1
12. Endring i husordensreglenes punkt 5

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 474
ØVRE RAVNÅSEN 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

Siv Heim er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Anne Dubrau og Linda Stensnes er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

13. Endring i husordensreglenes punkt 9
14. Valg av tillitsvalgte
15. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
16. Valg av Valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i ØVRE RAVNÅSEN BORETTSLAG

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport fra styret 2025.pdf
2. 474 Øvre Ravnåsen Borettslag - revisjonsberetning 2025.pdf
3. 0474 Årsregnskap 2025.pdf
4. 0474 Større vedlikehold og rehabilitering.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorar til Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 400 000.

Sak 6

Honorar til Valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Godtgjørelse for Valgkomiteen settes til kr 6 000,-

Forslag til vedtak

Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 6 000.

Sak 7

Individuell måling av kaldtvann

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fjorårets generalforsamling besluttet at styret skulle fremlegge kostnader ved innføring av individuell måling av kaldtvann til generalforsamlingen i år.

Ista har sammen med VVS-gruppen kommet med et anslag på 1,6 millioner kroner.

Etter diskusjoner i styret og med forvaltningskonsulent i Obos, har vi konkludert med følgende (avgjørende for lønnsomhet):

De tre siste årene har vi hatt måling av faktisk forbruk i stedet for å betale etter størrelsen på leilighetene. I denne perioden har vi hatt en besparelse for borettslaget på mellom 15 og 20 % pr år. Den største gevinsten ved måling av faktisk forbruk er derfor trolig allerede tatt ut.

Installasjon av individuelle målere vil trolig ikke redusere samlet vannforbruk vesentlig, men kun flytte kostnader litt mellom husholdningene, avhengig av hvor mange som bor i hver enkelt leilighet og hvor mye vann de bruker. Det man eventuelt sparer, vil også bli redusert av kostnader knyttet til installering av målere, drift/avlesningskostnader og vedlikehold.

Konklusjon:
Individuell måling av kaldt vann vil samlet sett trolig bare kunne gi moderat gevinst. Det er derfor ikke fornuftig å bruke så mye penger på dette nå.

Styrets innstilling

Styret anbefaler beboerne å stemme mot individuell måling av kaldtvann.

Forslag til vedtak

Borettslaget bør innføre individuell måling av kaldtvann

Sak 8

Mulighet for å bygge hagestue

Forslag fremmet av:
Aziz Hafs, Ravnåsveien 65A

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vi har en betydelig hage, og ønsker å bygge et glasstak for å forbedre bruken av den eksisterende plattingen. Vårt mål er ikke å innskrenke utsikten eller forringe opplevelsen for naboene, men heller å skape et behagelig uterom som kan nytes året rundt. Et glasstak vil bidra til å øke verdien på min leilighet og også på borettslaget som helhet. Det vil legge til rette for flere bruksmuligheter og skape et attraktivt tillegg til eiendommen. Jeg vil også forsikre årsmøtet om at jeg vil stå for alle kostnader i forbindelse med bygging, bruk og vedlikehold av taket. Det vil ikke påføre borettslaget noen utgifter. Jeg forstår bekymringen for estetikken og arkitektonisk

Til tross for at dette ble trukket fram som en stor fordel på alle infomøter (hvertfall slik jeg opplevde det)ved innføring av individuell måling ble det ikke innført, og det ble heller ikke gitt noe informasjon om hvorfor det ikke ble innført.(såvidt meg bekjent)

Har hørt et motargument om at det ikke er så vanlig lenger, og det er riktig, men det gjelder nyboliger i flg. en jeg var i kontakt med på Ista.

Ved kjøp av ny leil.vet man altså hva man går til ved tegning av kjøpekontrakt, men det blir anderledes ved oppstart og endring av vilkår på eksisterende brl/sameier hvor individuell måling innføres og det for en del leiligheter fører til økte utgifter til oppvarming.

Har selv en bolig med 4 yttervegger(innkl tak)hvor en vegg også er nordvendt, og den har også en ekstra radiator ift tilsvarende leiligheter som ligger "midt i blokka" med 2 yttervegger-gjelder rettblokkene.

Som et eksempel kan nevnes at jeg i hele fyringsperioden har termostaten på samtlige 4 radiatorer-altså alle radiatorer bortsett fra soverom på fullt(nivå 9)til enhver tid mens en nabo med færre yttervegger har to radiatorer på nivå 6-7 på sin termostat og oppnår bedre varme.

Det ble sagt at det ikke kom til å bli hundre prosent rettferdig uansett-selv med fordelingsnøkkel, og det er greit, men man bør etter beste evne få det til å bli mest mulig rettferdig, og eksemplet over tyder på det fortsatt er mye å gå på her. Her er det ikke snakk om små marginer.

Brl har også leiligheter med alt fra 4 til kun 1 yttervegg i de større leilighetene og til 1 yttervegg på de minste.

Som de fleste vet betalte man tidligere lik sum for brensel over husleia beregnet på størrelse på leil. og leilighetstype-altså samme pris uansett etg, antall yttervegger og leilighetens beliggenhet.

Naturlig nok bruker en leil. med ekstra radiator og flere yttervegger mere energi og dermed dyrere og holde varm enn en tilsvarende leil "midt i blokka", men dette skulle altså kompenseres med en avregningsmodell fra Ista slik at det ikke skulle føre til at endel leiligheter fikk økte utgifter og for å hindre skjevfordeling ift slik det var tidligere.

Vedr. varmtvann:

Bor selv "øverst og borterst" - dvs lengst mulig unna varmesentralen og har naturligvis svinn av varme og varmtvann på veien til leil.

Det betyr at varmtvannskrana må renne lenge for å oppnå varm temperatur på vannet, og iom at avregning av forbruk også går på gjennomstrømning vil det koste ekstra ift. tidligere når det var likt for alle over husleia.

Nevnte dette på et av infomøtene og da ble det sagt at det ville/kunne legges inn en komponent for å kompensere for dette.

Dette har heller ikke blitt gjort, og hva er en "komponent"-en avregningsmodell eller en dings/duppeditt som innstalleres i leiligheten?

Stemte selv for individuell måling av varmtvann og varme fordi det etter hva jeg forstod bare ville føre noe godt med seg-dvs rettferdig fordeling og at totalforbruk ville gå ned fordi beboere ville får et annet forhold til eget forbruk.

Det trengs en forklaring på hvorfor det ikke ble informert om og hvorfor det ikke ble innført som proklamert, for hvis jeg hadde visst det den gang ville jeg kanskje stemt anderledes.

Hvis forslaget vedtaes må Ista inn i hver leil. og lese av målere på nytt, men dette er jo noe vi er vant til etter innføringen av individuell måling hvor rørleggere i tur og orden måtte inn i hver leil, og også fra rehab av dører og vinduer for noen år siden. Dessuten forstod jeg det slik fra forrige årsmøte at det vil komme forslag om

harmoni, og jeg forsikrer deg om at jeg vil ta alle nødvendige skritt for å sikre at det planlagte glasstaket passer inn med den eksisterende strukturen og omgivelsene. Jeg er også åpen for eventuelle forslag eller endringer som kan bidra til å imøtekomme årsmøtets bekymringer. Til slutt vil jeg igjen understreke at mitt mål er å skape et uterom som vil være til glede og nytte for meg selv og min familie, samtidig som det ikke vil være til sjenanse for naboer eller forringe helhetsinntrykket av borettslaget. Jeg håper på positivt svar.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

- Vi ønsker at borettslaget skal fremstå mest mulig arkitektonisk helhetlig.
- Tiltaket er ikke midlertidig og kan gi vedlikeholds- og skadeutfordringer på bygningsmassen.
- Vi forutsetter også at om at dersom årsmøte sier ja til bygging av hagestuen må det søkes Oslo Kommune Plan og Byggningsetaten om tilatelse , at andelseier har mottatt bekreftelse fra Plan og bygg før igangsetting og at alt vedlikeholdsansvar overføres beboer (også eventuelle skader på bygningsmassen som følge av hagestuen).

Forslag til vedtak

Aziz Hafs kan bygge hagestue

Vedlegg

5. 26 Hagestue. _2024-09-16_173925.pdf

6. Hagestue.jpg

Sak 9

Fordelingsnøkkel varmtvann og fyring

Forslag fremmet av:
Gunnar Andersen, Ravnåsveien 89

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I forb. med innføring av individuell måling av fjernvarme var jeg tilstede på 3 infomøter.

Det første var for mange år siden på frivillighetssentralen hvor Ista var tilstede og informerte(for de som måtte huske det)og de to andre var i kirka.

På alle disse møtene ble fordelingsnøkkel(tror det heter det-bruker hvertfall det som begrep videre i denne teksten)fremhevet som en stor fordel mhp rettferdig fordeling.

Det betyr en modell for avregning av varmeforbruk mhp leilighetens beliggenhet-i praksis hvilken etg, antall radiatorer og yttervegger, og til og med om ytterveggene var vendt mot nord f eks.(muligens flere faktorer jeg ikke husker også). En modell utarbeidet av Ista som omhandlet en kompensasjon for de leilighetene som lå an til å få økte utgifter vedr. fyring pga beliggenhet.

Sak 11

Endring av vedtektenes punkt 8-1

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Dagens punkt lyder som følger:

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.
(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.

Dette bør endres til:
(endringene er skrevet med store bokstaver)

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to og høyst fire andre medlemmer, med MINST TO varamedlemmer.
(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. (SISTE SETNING SLETTES)

Styrets innstilling
Det endrede punkt 8-1 gjenspeiler bedre hvordan styret har fungert de siste årene

Forslag til vedtak
Punkt 8-1 i vedtektene endres

Sak 12

Endring i husordensreglenes punkt 5

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å legge inn følgende avsnitt i punkt 5:
Det er ikke tillatt å lagre avfall fra oppussing eller liknende på borettslagets fellesområder uten tillatelse fra styret. Ting som blir hensatt uten avtale, eller som hindrer fremkommeligheten i borettslaget, kan bli fjernet for eiers regning.

(Se forslag til plassering av avsnittet under punkt 5 i vedlegget)

Styrets innstilling

individuell måling av vannforbruk som også vil medføre tilgang til hver leil, og hvis dette vedtaes kan det evt. slåes sammen og gjøres samtidig.

Individuell måling ble innført for å få en mere rettferdig fordeling av forbruk av varmtvann og fyring-en god tanke og sikkert mye arbeid for daværende styre, men da bør det gjøres helveis og ikke halveis,og ikke minst slik som proklamert.

Forslag går ut på at styret kontakter Ista for utarbeidelse og innføring av fordelingsnøkkel vedr. fyring, samt innføring av denne "komponenten" på forbruk av varmtvann.

Styrets innstilling
Når vi bor i et borettslag er grunnprinsippet at alle kostnader fordeles i fellesskap, og at ingen kan påregne særrettigheter basert på egen beliggenhet, individuelle forhold eller tidligere ordninger. Individuell måling gir et mer forbrukstilpasset system, men det endrer ikke at vi fortsatt deler på både fordeler og ulemper ved bygningsmassen slik den er.

Styret anbefaler derfor å stemme i mot dette forslaget.

Forslag til vedtak
Styret kontakter Ista for utarbeidelse og innføring av fordelingsnøkkel vedr. fyring, samt innføring av denne "komponenten" på forbruk av varmtvann

Sak 10

Fartsgrenseskilt

Forslag fremmet av:
Christiane Lollo Devi Figved Elvestad, Ravnåsveien 87

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det kjøres av enkelte for fort i borettslaget vårt, så det bør settes opp fartsgrenseskilt med 5km/t gangfart på/ved porten og ett når man kommer opp bakken.

Jeg har hatt et par nestenulykker både med hund og barnevogn, og kan tenke meg jeg ikke er alene.

Styrets innstilling
I husordensreglene våre står det at maks tillatte hastighet i borettslaget er 10 km/t. Dersom forslaget vedtas, bør dette endres.

Forslag til vedtak
Det bør settes opp fartsgrenseskilt med 5 km/t gangfart på/ved porten og når man kommer opp bakken

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

- Anne Dubrau
  Valgkomiteens innstilling.
- Linnea Martine Nordh
  Valgkomiteens innstilling.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Haron Siad
  Valgkomiteens innstilling.
- Yuly Avalos Carvajal
  Valgkomiteens innstilling.

Sak 15

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 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Nina Snefrid Brandvold
  Valgkomiteens innstilling.

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

- Tom Reinertsen
  Valgkomiteens innstilling.

Sak 16

Valg av Valgkomite

Det skal velges medlemmer til valgkomiteen.

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem:

Forslaget til endring i punkt 5 kommer som følge av de store søppelsekkene som hindret fremkommeligheten fra 43 til 25 i første halvdel av september. Situasjonen medførte mye ulemper og ekstra arbeid både for beboere og styre. Styret foreslår derfor å legge til et punkt i husordensreglenes punkt 5 om at det ikke er tillatt å sette fra seg avfall fra oppussing på borettslagets fellesområder uten å innhente tillatelse fra styret. Dersom slikt avfall ikke blir fjernet i tråd med avtalen, kan styret bestille fjerning for eiers regning. Vi håper dette vil bidra til at vi slipper liknende situasjoner i fremtiden.

Forslag til vedtak
Punkt 5 i husordensreglene endres

Vedlegg
7. Forslag til endring - Husordensregler punkt 5.pdf

Sak 13

Endring i husordensreglenes punkt 9

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å fjerne følgende setning:
Endringer av husordensreglene vedtas av generalforsamlingen med alminnelig flertall.

Styrets innstilling
Styret ønsker å gjøre det enklere å gjøre endringer i husordensreglene når det er spesielt behov for det, uten å måtte vente til neste generalforsamling.
(For eksempel endringer som den som er omtalt i sak 14)

Forslag til vedtak
Punkt 9 i husordensreglene endres

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Det ska velges styreleder for 2 år, to styremedlemmer for 2 år og to varamedlemmer for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Nina Snefrid Brandvold
  Valgkomiteens innstilling.

- Caroline Kånstanse Ihlen
- Ove Brevolden

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport ligger som vedlegg til sak 4

Økonomisk drift og styring

Borettslagets kostnader har økt det siste året, og vil mest sannsynlig fortsette å øke fremover også. Styret har derfor hatt fokus på den økonomiske driften av borettslaget for å sikre at de løpende utgiftene våre dekkes av de løpende inntektene. I den forbindelse har styret også gått gjennom borettslagets avtaler og forsøkt å finne innsparingsmuligheter.

Styret har blant annet undersøkt om det er penger å spare på å bytte forsikringsselskap. En anbudsrunde i regi av Obos forsikring resulterte i at vi beholdt Tryg som forsikringsselskap.

Det er undersøkt om det er mulig å få bedre rente på lånene våre, men her har vi allerede de beste vilkårene vi kan få.

Styret har også satt seg inn i ulike alternativer og vilkår for fjernvarme og strøm, og inngått avtale om Norgespris på begge deler for 2026.

Kontroll av søppelkonteinerne over noen uker resulterte i at vi fjernet to små og en stor avfallskonteiner, hvilket gir en besparelse på ca 28 000 kroner pr år.

Lyse Energi har vært på befaring i noen leiligheter for å komme med et tilbud for eventuelt å erstatte Ista, slik at vi kan få månedlige avlesinger og avregninger av individuelt forbruk av varme og varmtvann i stedet for halvårlige, som nå. Løsningen viste seg imidlertid å bli dyrere enn dagens løsning. Vi går derfor ikke videre med dette nå.

Se vedlagte regnskap for detaljert informasjon om borettslagets økonomi.

Oppfølging av vedtak fra forrige årsmøte

Vaktmesteravtale på høring og anbudsrunde
Styret har laget oppdatert kravspesifikasjon og lagt denne ut på høring på Vibbo. Det kom ingen innspill. Kravspesifikasjonen er sendt ut på anbud, og styret venter på tilbud før vi kan beslutte hvilken leverandør vi vil gå for videre.

Individuell måling av forbruk av kaldtvann
Styret har undersøkt hva det vil koste å starte opp med individuell måling av forbruk av kaldtvann, og hvordan dette eventuelt kan organiseres. Saken legges frem for generalforsamlingen til beslutning. Se mer informasjon under sak 9.

Egenberedskap
Styret har hatt egenberedskap som tema på styremøter i løpet av året og ved den årlige HMS-gjennomgangen. Det er også gjennomført et møte med interesserte beboere hvor vi diskuterte hva det er viktig å forberede oss på i borettslaget, og hvordan beboerne i borettslaget kan hjelpe hverandre. I etterkant av dette, opprettet vi et eget tema om beredskap på Vibbo.

Beboermøte i forkant av generalforsamlinger
Styret har invitert til beboermøte i forkant av årets generalforsamling. Møtet holdes i Holmlia kirke mandag 9. mars klokken 18. Styret vil også bestrebe seg på å tilby digital overføring/deltakelse. Mer informasjon om møtet finnes under 'Arrangementer' på Vibbo.



Styrets årsrapport

for perioden 2025-2026

Styret har bestått av:
Anne Grethe Tveter Benmich - Styreleder
Nina Brandvold - Styremedlem
Linnea Martine Nordh - Styremedlem
Tom Reinertsen - Styremedlem
Mona K. Haug – Styremedlem
Håkon Moen - Vara
Yuly Avalos Carvajal - Vara

Styrets arbeid

I perioden 31. mars 2025 til 4. februar 2026 har det vært

- 10 styremøter, med forberedelser og oppfølging av mer enn 100 saker
- 38 arbeidsmøter og digital kontakt mellom møtene
- 9 åpent styrerom-kvelder med mulighet til å få svar på spørsmål, hjelp med nøkler o.l.
- løpende kontakt med beboere og eksterne aktører
- en rekke møter og befaringer med ulike firmaer og vaktmesterfirmaet vårt
- konteiner med vakthold og veiledning fra styret vår og høst
- dugnad før 17. mai
- møte om felles egenberedskap
- møte med Ravnåsens Vel
- møte med Grøntgruppa
- møte med Flaggruppa

Innen utgangen av styreperioden vil det også bli avholdt et beboermøte i Holmlia kirke og en digital generalforsamling.

Styret har i perioden prioritert arbeid knyttet til økonomisk drift og styring, oppfølging av vedtak fra forrige årsmøte, HMS-tiltak, løpende vedlikehold, oppfølging av enkeltbeboere og vurdering av kommende vedlikeholdsbehov og løsninger.

Vi beskriver her kort noen av aktivitetene styret har jobbet mest med det siste året.

Vann og avløp
Alle spillvannskummer i borettslaget er slamsugd. Kummen i bakken ved nr 81 må kanskje graves opp etter hvert, fordi jordsmonnet rundt er mettet og hindrer drenering.

Aktiv Rørinspeksjon AS har foretatt en videosjekk av rør fra sluk på bad i fire leiligheter (stikkprøver) for å sjekke tilstanden på avløpsrørene våre. Det ble ikke funnet indikasjoner på mulige problemer, og rørene ble vurdert som i god stand for alderen.

Betong- og malerarbeid
Terrasser mellom 25 og 49 og noen inngangspartier og betongfronter på rettblokkene er flekkmalt. Det er gjennomført betong- og malerarbeid på gangbroen mellom 47 og 49, og sprekkene i belegget på gangplanene i terrasseblokkene er fylt med ekspensjonsmasse.

Styret varslet på sensommeren en befaring av terrasser og hager for å få en oversikt over behovet for maling av panel og skillevegger og rens av heller. Planen var at vaktmester skulle ta runden med stige, men etter en forsøksrunde fant vi ut at kostnadene for å gjøre dette i hele borettslaget ville bli for høye i forhold til nytteverdien. Styret har i stedet vært opptatt av å bevisstgjøre flest mulig om vedlikeholdsbehovet og den enkelte beboers ansvar for å delta i dette.

Garasjer
Det er fortsatt en del problemer med garasjen som ble rehabilitert for noen år siden. Vi har gjort en rekke mindre tiltak for å bedre situasjonen, og fortsetter å følge situasjonen.

Uteområder
Den gamle trappen mellom første og andre garasjeplan er erstattet med en ny tretrapp med rekkverk, og det arbeides med oppgradering av en lekeplass.

Styret har samarbeidet med Grøntgruppa om å holde uteområdene våre ryddige og attraktive. Våren 2025 kjøpte grøntgruppa inn planter, bark, jord og gjødsel, og deltok på borettslagets dugnad 13. mai. På grunn av feriefravær fikk ikke gruppa vannet buskene i blomsterkassene langs gangplanet og blomsterkrukkene rundt i borettslaget hele sommeren. Alle beboere ble derfor oppfordret til i hjelpe til i denne perioden. Høsten 2025 har gruppa hatt høstdugnad og plantet blomsterløk.

Belysning
Fellesbodene har fått nye lyskilder, og lyktestolpene i svingen opp fra parkeringen har fått nye pærer.

Nytt ladeanlegg for elbiler
Elektro Nettverk etablerte 13 ladeplasser på beboerparkeringen i sommer. Current vant anbudsrunden for drift, og plassene ble åpnet for bruk i august 2025. Vi fikk klima- og energitilskudd på 502 284 kroner i støtte til etableringen. Så langt har anlegget fungert veldig bra, med mulighet for å styre det meste selv uten behov for ekstern bistand og ekstra kostnader. Det er åpent for alle å bruke ladeplassene.

Innkjøringsskilt
Det er satt opp et nytt skilt ved innkjøringen til borettslaget mellom uteparkeringsplassene som henviser til nr 51-69. Dette ble gjort for å redusere antall varetransporter og taxier som kjører inn i borettslaget i stedet for å kjøre videre nedover Ravnåsveien for å komme til nedre terrasserekke.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Brannvern
Hele det elektriske anlegget er gjennomgått. Det som trengte utbedring, er blitt fulgt opp. Ting som ikke haster, er ikke blitt prioritert i denne omgang. Elektrisk varslingsanlegg er etablert i bodganger og garasje. Ved eventuell brann i garasjen, vil det gå direkte varsel til brannvesenet.

Vi hadde i høst problemer med at enkelte personer som kjøper leiligheter for rask oppussing og videresalg forårsaket langvarige ulemper for naboer og styret. I tillegg til støy fra oppussing, ble store avfallssekker plassert tett på husvegger (økt brannfare), og et godt stykke ut i veien, slik at renovasjonsetaten ikke fikk hentet søppel på flere uker. Styret var i kontakt med eiere og entreprenører gjentatte ganger uten at sakene ble løst. Saken endte med at styret til slutt fikk sekkene fjernet for eiers regning. Som følge av disse episodene har styret foreslått å gjøre endringer i borettslagets husordensregler. Se sak 13.

Vernerunde
Styret følger borettslagets HMS-plan og har gjennomført vernerunde. Lekeplassinspektørene har hatt årlig gjennomgang av alle borettslagets lekeplasser. Vaktmester har fulgt opp rapporten derfra, og utbedret punktene som var påpekt. Det er malt kontraststriper på trinnene i trappehusene i rettblokkene og ned til garasjene for å gjøre dem mer tilrettelagte for synshemmede.

Skadesaker (forsikringssaker)
Borettslaget har i hatt 8 skadesaker i siste periode. De fleste av sakene har handlet om vannlekkasjer eller skader på naboleiligheter i forbindelse med oppussing.

Støy
En oppgang har gjentatte ganger i høst og vinter vært plager av støy som forplanter seg i vegg, spesielt på nattestid. Både styret, vaktmester, VVS-gruppen og ventilasjonsfirmaet vårt har vært engasjert I feilsøk.

Radon
Styret har fulgt opp de forrige radonmålingene. En leilighet foretar gjentatt måling nå.

Vedlikehold og prosjekter

Systematisk vedlikeholdsarbeid
Borettslaget har kommet opp i en alder der det blir økende behov for vedlikehold og oppgraderinger. Dette utgjør en økende del av borettslagets kostnader. Styret gikk derfor for noen år siden til anskaffelse av et vedlikeholdssystem for å få oversikt over tilstanden på bygningsmassen og uteområdene, samt eksisterende og kommende vedlikeholdsbehov. Systemet gjør det enklere å jobbe systematisk med vedlikehold og gjøre gode prioriteringer knyttet til dette. Styret oppdaterte vedlikeholdsplanen før jul.

Radiatorer
Det har vært mange henvendelser om radiatorer som ikke fungerer som de skal denne høsten. Når ikke vaktmester har kunnet løse problemet, har VVS-gruppen bistått. Behovet for reparasjoner/service på radiatorer vil sannsynligvis fortsette å øke i neste periode.

Til generalforsamlingen i Øvre Ravnåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Ravnåsen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 borettslagets 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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Informasjon og kommunikasjon

Styret har informert beboerne løpende gjennom månedlige rundskriv og nyheter på Vibbo, og oppdatert temaene på Vibbo fortløpende når det har skjedd endringer. «Alt» du trenger å vite om borettslaget eller leiligheten din finner du her, inkludert vedlikeholdsplanen og plantegning over de ulike leilighetstypene.

Styret er opptatt av å følge opp beboere og eksterne aktører på en ryddig måte. Til sammen har styret håndtert 538 henvendelser fra beboere via Vibbo i 2025, og enda flere e-poster og meldinger fra eksterne aktører. I tillegg har styret svart på spørsmål fra beboere på åpent styrerom før hvert styremøte.

Styret har laget et velkomstskriv til nye beboere, med informasjon det er viktig å ha inntil man får tilgang til borettslagets sider på Vibbo.

Styret har også bistått i noen få nabokonflikter i løpet av året. I den forbindelse er styret opptatt av å følge borettslagets retningslinjer og at beboerne skal forsøke å få til en løsning seg imellom før de involverer styret i saken.

Kommende behov

VVS- gruppen har foretatt en vurdering/sjekk i kulverten i nedre garasje, og konstatert at det lekker fra tre gamle sluk. Styret vurderer å etablere nye sluk inn mot rettblokka 71-79. På motsatt side, mot terrasseblokka, har vaktmester erstattet noe panel med tettematerialer på baksiden og flyttet vekk en betongblomsterkasse for å prøve å stoppe lekkasjer - uten hell. Til våren vil det derfor bli utprøvd å tilføre asfalten et belegg som skal forsegle denne, i håp om at det kan stoppe lekkasjene.

OBOS Prosjekt er engasjert av borettslaget for å styre anbudsrunde og oppfølging av malearbeider på gjerder på bakkeplan og gangplan og alle utebodene og søppelbodene. Dette er en god periode å foreta slike arbeider på, siden markedet er roligere enn vanlig.

Høsten 2026 vil det bli gjennomført en anbudsrunde for betongrehabilitering og maling av undersider og kanter på reposene i oppgangene. Selve arbeidet er planlagt utført i 2027.

Vedlikeholdsspyling av alle vann- og avløpsledninger i borettslaget står også på agendaen i 2027/28.

Les mer om kommende vedlikehold under teamet 'Vedlikeholdsplan' på Vibbo. Merk at planen er foreløpig, og at de foreslåtte tiltakene kan bli endret som følge av hastegrad og finansieringsmuligheter.

Takk

Takk til de frivillige i grøntgruppa og flaggruppa, som gjør en flott jobb for fellesskapet.
Og takk til beboerne som tok initiativ til og organiserte julegrantenning med grøt og gløgg. De fremmøtte koste seg til tross for regnværet.

Styret setter stor pris på engasjementet og innsatsen!

ØVRE RAVNÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948167093, KLIENTNR. 474

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.		**1 550 955**	**740 571**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 914 122	2 255 294
Økning annen langsiktig gjeld		0	1 500 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-3 145 704	-2 941 457
Innsk. øremerk. bankkto		-3 975	-3 453
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-235 557**	**810 384**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 315 399**	**1 550 955**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 977 174	3 475 487
Kortsiktig gjeld		-1 661 775	-1 924 532
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 315 399**	**1 550 955**

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.

Oslo, 19. februar 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

ØVRE RAVNÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948167093, KLIENTNR. 474
BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	98 550 000	98 550 000
Tomt		1 181 295	1 181 295
Aksjer og andeler	14	3 300	3 300
Øremerkede bankinnskudd		208 665	137 281
SUM ANLEGGSMIDLER		**99 943 260**	**99 871 876**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 865	0
Andre kortsiktige fordringer		0	19 041
Driftskonto OBOS-banken		825 798	1 287 761
Driftskonto OBOS-banken II		10 168	10 134
Sparekonto OBOS-banken		2 136 342	2 158 550
SUM OMLØPSMIDLER		**2 977 174**	**3 475 487**
SUM EIENDELER		**102 920 433**	**103 347 362**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 214 * 100		21 400	21 400
Opptjent egenkapital		1 601 558	0
Udekket tap		0	-1 312 565
SUM EGENKAPITAL		**1 622 958**	**-1 291 165**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	50 155 988	53 301 692
Borettsinnskudd	16	49 286 600	49 286 600
Annen langsiktig gjeld		193 113	125 704
SUM LANGSIKTIG GJELD		**99 635 701**	**102 713 996**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		132 817	341 585
Påløpte renter		13 712	16 283
Energiavregning	17	1 211 392	1 136 615
Annen kortsiktig gjeld	18	303 854	430 048
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 661 775**	**1 924 532**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**102 920 433**	**103 347 362**
Pantstillelse	19	135 286 600	135 286 600
Garantiansvar		0	0

ØVRE RAVNÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948167093, KLIENTNR. 474

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	13 565 134	13 172 860	13 631 000	14 017 000
Ladeinntekter elbil		156 525	109 563	80 000	80 000
Andre inntekter	3	2 900	241 100	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**13 724 559**	**13 523 523**	**13 711 000**	**14 097 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-60 934	-110 153	-72 000	-66 000
Styrehonorar	5	-383 600	-375 000	-375 000	-400 000
Revisjonshonorar	6	-15 125	-13 750	-16 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-265 595	-255 380	-270 000	-282 000
Konsulenthonorar		-93 720	-595 030	-120 000	-120 000
Drift og vedlikehold	7	-2 409 412	-1 661 529	-860 000	-4 460 000
Forsikringer		-861 998	-751 274	-894 000	-904 000
Kommunale avgifter	8	-2 040 456	-2 383 740	-2 757 080	-2 720 000
Energi/fyring	9	-312 177	-261 409	-220 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-732 427	-848 146	-800 000	-600 000
Andre driftskostnader	10	-952 117	-986 197	-941 000	-1 025 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 127 561**	**-8 241 608**	**-7 325 080**	**-10 845 000**
DRIFTSRESULTAT		**5 596 998**	**5 281 915**	**6 385 920**	**3 252 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	97 088	41 170	0	0
Finanskostnader	12	-2 779 963	-3 067 791	-2 903 000	-2 426 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 682 875**	**-3 026 621**	**-2 903 000**	**-2 426 000**
ÅRSRESULTAT		**2 914 122**	**2 255 294**	**3 482 920**	**826 000**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		-1 312 564	-2 255 294		
Til opptjent egenkapital:		1 601 558	0		

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

Bod	15 600
Diverse	-200
Strøm el-bil	1 200
Felleskostnader	12 476 773
Garasje	178 700
Telia Kollektiv Flex Universal 50	769 061
Parkering	124 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**13 565 134**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefakturering	2 900
SUM ANDRE INNTEKTER	**2 900**

Oslo, 13.02.2026
Styret i Øvre Ravnåsen Borettslag

Anne Grethe Tveter Benmich /s/ Nina Snefrid Brandvold /s/ Mona Kristin Haug /s/

Tom Reinertsen /s/ Linnéa Martine Nordh /s/

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-6 000
Arbeidsgiveravgift	-54 934
SUM PERSONALKOSTNADER	**-60 934**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-383 600
SUM STYREHONORAR	**-383 600**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-15 125
SUM REVISJONSHONORAR	**-15 125**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Elektro Nettverk AS	-1 048 059
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1 048 059**
Drift/vedlikehold bygninger	-469 382
Drift/vedlikehold VVS	-170 949
Drift/vedlikehold elektro	-160 835
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-311 650
Drift/vedlikehold brannsikring	-64 601
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-53 450
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-46 647
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-42 130
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-11 708
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 409 412**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 229 762
Renovasjonsgebyr	-810 695
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 040 456**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-298 003
Andre fyringskostnader	-14 174
SUM ENERGI / FYRING	**-312 177**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-51 699
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 581
Annet driftsmateriale	-28 006
Vaktmestertjenester	-731 712
Andre driftskostnader	-58 901
Trykksaker	-3 021
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 450
Andre kontorkostnader	-17 416
Kontingenter	-42 800
Bank- og kortgebyr	-2 966
Øreavrunding	-8
Velferdskostnader	-9 557
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-952 117**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 538
Renter av sparekonto i OBOS-banken	81 801
Andre renteinntekter	11 749
SUM FINANSINNTEKTER	**97 088**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-2 779 963
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 779 963**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	98 550 000
SUM BYGNINGER	**98 550 000**

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

NOTE 14
AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i Multinett AS. Investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Aksjeselskapets navn: Multinett AS
Antall aksjer: 22 Pålydende: 150 Balanseført verdi: 3 300

Aksjene i Multinett er kjøpt i 1984.
Oppskrevet 11.03.93 til kr.225 pr. aksje.
Oppskrevet 17.03.94 til kr.310 pr. aksje.

NOTE 17
ENERGIAVREGNING

INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 060 840
SUM INNTEKTER	**-2 060 840**
KOSTNADER	
Fjernvarme	849 448
SUM KOSTNADER	**849 448**
SUM ENERGIAVREGNING	**-1 211 392**

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 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-286 386
Gebyr og fakturaomkostninger	-70
Annen kortsiktig gjeld	-17 398
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-303 854**

NOTE 19
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	49 286 600
Pantelån	50 155 988
TOTALT	**99 442 588**

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

Bygninger	98 550 000
Tomt	1 181 295
TOTALT	**99 731 295**

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Opprinnelig 2017	-36 951 242	
Nedbetalt tidligere	16 396 293	
Nedbetalt i år	2 255 975	
		-18 298 974
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,99 %. Løpetiden er 16 år.		
Opprinnelig 2017	-7 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 656 683	
Nedbetalt i år	414 198	
		-3 929 119
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,99 %. Løpetiden er 35 år.		
Opprinnelig 2018	-13 000 000	
Økning 2020	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 791 482	
Nedbetalt i år	254 868	
		-16 953 650
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,99 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-11 500 000	
Nedbetalt tidligere	1 745 066	
Nedbetalt i år	150 421	
		-9 604 513
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,99 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2024	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	60 026	
Nedbetalt i år	70 242	
		-1 369 732
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-50 155 988**

NOTE 16
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1997, leilighet nr 4022	-235 000
Opprinnelig 1985	-49 051 600
SUM BORETTSINNSKUDD	**-49 286 600**

	og bad. Skiltprosjektet fortsatte. Hovedskilt med kart over borettslaget ble montert i bakken v/innkjøring øvre garasjeplan og gjesteparkering. Nye retnings-/oppgangsskilt kom på plass. 2 nye husker i rustfritt stål montert på lekeplass ved enden av garasjetaket og plassen nede ved skogen/beboerparkering. Gammel sand ble byttet med ny støtsand.
2016	Vedlikeholdsspyling av rør fra kjøkken og bad, ved Aktiv Rørinspeksjon. Nye (provisoriske) tretrapper erstattet jerntrappene på garasjetaket. Firmaet LOFT startet montering av skilt i brl. Nytt tak og elektrisk ventilasjon i trappehuset til garasjeanlegget. Oppstart av prosjekt 1: Maling av borettslaget og diverse overflatebehandling Oppstart av prosjekt 2: Utskifting av vinduer/dører.
2015	Lagt nytt garasjetak. Etablert 2 små og en stor samværsgruppe med Pergola på garasjetaket. Montert flere nye takplater i øvre garasjeplan samt tetting av sprekker i gulv. Innhentet tilstandsrapport fra Opak. Dette er ment som grunnlag for videre arbeid med vedlikehold. Erstattet papircontainer ved malerbod med 3 nye brannsikre containerhus. Lagt beslag på brystninger i leiligheter som vender ut mot garasjetaket.
2013	Montert ekstra nødlys i garasjeanlegget. Ferdigstilt maling av gjerder på gangplan.
2012	Byttet fritthengende stålbalkonger. Byttet gjerder, skillevegger og levegger på gate og gangveiplan. Byttet armaturer til miljøvennlig type og monterte sensorstyring i garasjeanlegget. La nye takplater over 23 parkeringsplasser i garasjen. Byttet fjernbetjeningen på garasjeportene.
2011	Rehabilitering av terrasser, trapperepos og gangveier. Prosjektering rehabilitering av stålbalkonger. Bytte av samtlige postkasser. Satt opp belysning langs gangveiene. Bytte av vifterem og overhaling av samtlige ventilasjonsmotorer
2010	Rehabilitering av terrasser med skifte av membran og isolasjon, tilleggsisolering og bytte av heller. Installasjon av avrenning fra blomsterkasser. Utskifting av brannvernutstyr. Internkontroll av el-anlegget. Internkontroll av ventilasjonsanlegget. Gjerder er skiftet. Beplantning beskåret.
2009	Rehabilitering av alle tak, med 20 cm tilleggsisolasjon. De fleste gjerder på gangplan ble skiftet. Støvsuging/rens av ventilasjonsanlegg. Det er montert fartsdumper i garasjen.
2008	Termostatene i leilighetene er skiftet. En del gjerder er skiftet. Arbeidene videreføres i 2009 og 2010. Betong er utbedret på fire repoer. Det er skiftet panel på 14 vegger.
2007	Skifte av 10 panelvegger som var dårlige. Skifte av belegg på 2 reproer Diverse utskiftninger på lekeplassen. Grøntmiljø har plantet inn en del planter hvor det i 2006 ble fjernet Skiftet membran på en terrasse.
2006	Alle lekeplasser er kontrollert. Det er lagt ny membran på doble terrasser. Grøntmiljø har fjernet en del syke planter, nye busker blir plantet til våren. Det er innhentet tilstandsrapport for borettslaget. Dette slik at styret skal kunne utarbeide en vedlikeholdsplan.

Oversikt over større vedlikehold og rehabilitering i Øvre Ravnåsen borettslag

2025	Elektronettverk AS har etablert brann- og nødlys i garasjer og bodganger og 13 ladeplasser på uteparkeringen.
2023	Rehabilitering av betongdekke m.m. i garasje. Individuell måling av varmt tappevann og varme er innført. Ventilasjonsanlegget er justert for å begrense radonnivå i boliger. Statisk beregning av vekt på garasjetak
2022	Forarbeider betongrehabilitering i garasjen.
2021	Ateam Inneklimaservice AS skiftet ut samtlige ventilasjonsvifter på tak og i begge garasjeplan. Firmaet Vei og Anlegg AS, fjernet gammel asfalt og la nytt på både privat- og gjesteparkering. Samt tilførselsveier til begge garasjeplan. Inngangspartiene til nr. 59-61 og 63-65 samt stikkvei mellom nr. 57 og bro/gangplan v/nr. 59 fikk nytt belegg. Uteområdet mellom nr. 31-35 ble beplantet med busker, etter forespørsel fra Grøntgrupppa. Ble lagt ny duk som skal hindre ugress, samt et enkelt vanningsanlegg. Nytt prøveparti grått belegg lagt på gangplan nr. 61-63. Utprøves over vinteren. Con Rehab fullfører hele gangplanet samt reparasjoner reposer og bro i 2022.
2020	ConRehab har lagt nytt belegg på gangplan 27-49 og 59-67. Rens av ventilasjonsanlegget i samtlige leiligheter. Hafslund/Ladeklar har installert infrastruktur for elbillading i garasjen. Ladere fra Zaptec.
2019	Palmgren A/S avsluttet dører/vinduer-prosjektet. Nye branndører/vegger i 1. etg. trappehus 91-93 og 95. Alle 2. etg. i 91-93 og 95 fikk nye kjøkkenradiatorer. Oppgangene i 81-89 fikk asfaltert inngangspartiene, samt deler av veien opp til nr. 49. Nytt lekehus med klatrestativ og sklie, montert på lekeplass ved enden av uteparkeringen.
2018	Malercompagniet avsluttet oppdraget med nr. 51-69 i september. Palmgren A/S startet prosjekt 2, Utskifting av vinduer/dører i september. Radonprosjektet har medført montering av 3 radonbrønner. Prøvelagt nytt dekke på gangplan mellom 45-47. To stk. Oslo-bommer montert ved innkjøring garasjetaket.
2017	Rehabilitering og maling av fasader. Malercompagniet AS ferdigstilte nr. 25-49 og nr. 71-95 i løpet av høsten 2017. Nr. 51-69 vil bli ferdig malt i løpet av våren/sommeren 2018. Alle uteboder/søppelboder fikk nytt kantbeslag med dryppkant. Ødelagt panel på yttervegger og uteboder ble også byttet. Ødelagte takplater på uteboder i nr. 25-49 ble erstattet med nye. Trappehusene i nr. 81-95 fikk nye nedløpsrør i aluminium. Oppganger i terrassehusene med store saltutslag på vegger, ble panelt før malearbeidene tok til. Ca. 32 veggstykker i nr. 25-49 og nr. 51-69. Aktiv rørinspeksjon fullførte vedlikeholdsspyling av avløpsrør på kjøkken

14.62 kvm MONTERING KOMMER I TILLEGG: 32.000,-kr.



2005	Skiftet motor på vifter i 71 og 81. Brannsikret søppelboder på oversiden av 25 og 49. Dette er gjort ved brannhemmende belegg på veggene og låste dører. Det er asfaltert i borettslaget, lappet vesentlige store hull. Snuplassen v/nr 25 er asfaltert. Laget 2 fartsdumper mellom 33 og 29. Gjesteplasser og HC-plasser er merket og fartsdumper i laget markert. Fjernet en del trær, klippet busker. Dette i tillegg til ordinær gartneravtale.
2004	Taklekkasjer tettet i nr 25-27 F-nivå og 47 G-nivå. Skiftet vifteanlegg i 25-27 og 29-31 med elektrisk anlegg.
2003	Arbeidet med takene over 37-39 ble fullført. Storo Blikkenslagerverksted AS har la beslag på blomsterkassene på terrassene. Skiftet sand i alle sandkassene og lekeplassen ved nr 33 fikk montert to nye lekeapparater. En "vippefirkløver" for de aller minste og et "kråkereir" som erstatter den gamle huska. Nordstrand Elektro utbedret / Reparerte det elektriske anlegget.
2002	Tilstandsvurdering med tilhørende termografering av det elektriske fellesanlegget utført av Hafslund Elsikkerhet. Utbedringsarbeider ventes utført i løpet av våren -03. Skifting av panel, helt eller delvis på 4 leiligheter. Anbudsarbeider på tekking/omlegging av tak over 37-39 og 45-47. Arbeidene påbegynt i løpet av våren -03, ventes avsluttet før sommerferien samme år.
2001	Rehabilitering ferdigstilt. Denne omfattet maling av fasader, beslag på brystninger samt legging av panel på betongflater med store saltutfellinger. Det har forekommer lekkasjer i tak/terrasser. Dette utbedres fortløpende. Styret er forberedt på at det kan komme andre lekkasjer. Brannslukkingsapparater etterfylt og røykvarslere skiftet.
2000	Fasadene ble malt. Skiftet tak over trappeoppganger på rettblokker og balkonger. Takbeslag på terrasseblokkene ble utbedret.
1999	Kabelanlegget ble skiftet. Varmekabler ble lagt i gangveien i bakken opp til rettblokkene.
1997	Sommeren 1997 gjennomførte Entreprenørservice AS rehabilitering av trappereposene. Rehabiliteringen bestod i utbedring av betongskader samt legging av nytt epoxybelegg for å lette renholdet. I vaskeriet ble det byttet 4 vaskemaskiner og 2 tørketromler med 2 vaskemaskiner og 1 tørketrommel. Det ble bygget 3 hus for søppelcontainere.
1996	Garasjeanlegget ble høytrykksspylt og soppbehandlet. Det ble lagt epoxybelegg i garasjanleggets 2. etasje.
1995	Ombygging av kabel-TV anlegget.
1993	Alle leiligheter ble beiset.
1992	Satt opp tak over inngangspartiene.

14.62 kvm MONTERING KOMMER I TILLEGG: 32.000,-kr.



Vedlegg 6 til sak 8. Mulighet for å bygge hagestue. 2026-09-16_173925.pdf
35 av 48



Vedlegg 6 til sak 8. Mulighet for å bygge hagestue

36 av 48

HUSORDENSREGLER
for
Øvre Ravnåsen Borettslag

vedtatt 02.06.87
med endringer 02.06.88, 06.06.89, 12.05.03, 05.05.04, 20.04.09, 22.04.10, 24.04.13, 10.04.14,18.04.2018, 02.05 2019, 27.04.2023, 22.04.2024 og 30.09.2025

I ordinær generalforsamling 10.04.14 ble det vedtatt forbud mot bruk av åpen ild inkludert kullgrill. Dette gjelder på balkong, terrasse, veranda og tilliggende hage. Bestemmelsen ble ikke vedtatt tatt inn i husordensreglene.

I N N L E D N I N G

Husordensreglene har til formål å sikre beboerne gode boligforhold og trygge godt naboskap. Reglene skal sikre orden, ro og hygge i hjemmet og på borettslagets område. Leilighetene er boliger, og kan ikke benyttes til næringsvirksomhet.

Det er andelseierne som i fellesskap er ansvarlig for at den felles eiendom blir holdt i førsteklasses stand. Alle utgifter som påføres borettslaget, må dekkes av felleskostnadene. Det er derfor i alles interesse at hver enkelt andelseier og dennes husstand sørger for at borettslaget ikke blir påført unødige utgifter på grunn av skader.

01. HENVENDELSER TIL STYRET

Forslag til saker som styret skal behandle, skal sendes på E-post.

02. BRUK AV LEILIGHET, ANDRE ROM OG FELLESAREAL

Andelseiere med husstand plikter å ta hensyn til de andre beboerne.
Andelseierne kan bruke sin leilighet og tilknyttede fellesarealer og rom fritt så lenge dette ikke er til sjenanse for andre.

Langtidsutleie av leilighet er regulert i Vedtektene 4.2.

Korttidsutleie kan være belastende for bomiljøet, derfor er ikke det ikke tillatt å leie ut hele leiligheten mer enn 60 dager i året. Med korttidsutleie menes utleie på døgn- eller ukebasis i inntil 30 dager sammenhengende. Andelseier skal sende skriftlig melding til styret hver gang boligen leies ut. Meldingen skal inneholde navn på leietaker, og angivelse av hvor lenge leieforholdet varer.

BESKYTTET

Andelseier skal gjøre korttidsleietaker kjent med husordensreglene. Andelseier er ansvarlig overfor borettslaget for korttidsleietakers eventuelle brudd på husordensreglene.

Gjesteparkeringen kan ikke benyttes av korttidsleietakere. Andelseier kan imidlertid stille egen parkeringsplass til disposisjon. Styret skal varsles skriftlig om slik bruk av parkeringsplassen.

Det skal gis nabovarsel minst en gang i året om at leiligheten tidvis benyttes til korttidsutleie.

Beboer plikter å ta hensyn når det gjelder støy som kan være til sjenanse for andre.

Det skal være alminnelig ro mellom 23:00 og 07:00.
For bruk av vaskemaskin og støvsuger er dette tillatt mellom kl. 07:00 og 23:00 alle dager.

Ved arbeid hvor det blir brukt hammer eller støyende verktøy er dette tillatt mellom kl. 07:00 og 21:00 på hverdager og mellom kl. 10:00 og 21:00 på lørdager. Søndager, høytidsdager som f. eks. julaften og nyttårsaften, samt bevegelige helligdager er det ikke tillatt bruk av støyende verktøy eller gjøre oppussingsarbeid som kan være til sjenanse for naboene. Reglene kan fravikes i forståelse med berørte naboer.

Støyende *utendørs* arbeid som f.eks plenklipping, høytrykksspyling etc. er ikke tillatt på søndager og helligdager jfr. Helligdagsloven.

Det er forbud mot bruk av åpen ild. Dette inkluderer kullgriller.

03. VEDLIKEHOLDSANSVAR FOR DEN INDRE BRUKSFLATEN AV TERRASSEN

Andelseier (beboer) har ansvar for vedlikehold av terrassen som andelseier har eksklusiv bruksrett til. Dette innebærer at andelseier må sørge for at det holdes rent på terrassen, mellom hellene samt rens av sluk. Beboer som ikke selv foretar nødvendig renhold av terrassehellene, kan bli pålagt dette for egen regning, rekvireres av styret etter varsel til andelseier.

Beboere er ansvarlig for å male det innvendige bruksområde som andelseier har ekslusiv bruksrett til. Disse skal til enhver tid fremstå som rene og prene, uten avflasset maling etc. Dette skal gjøres etter angitt fargekoder fra styret.

04. DYREHOLD

Det er tillatt å ha vanlige kjæledyr.
Andelseierne er forpliktet til å sørge for at dyreholdet ikke er til sjenanse for andre.
Eventuelle klager skal behandles som bestemt i punkt E og i Erklæring om dyrehold.

BESKYTTET

Borettslagets avfallsrom skal bare benyttes til alminnelig husholdingsavfall. som restavfall, plast, papp og papir. Se oppslag i avfallsrom.

Alt avfall, spesielt skarpe gjenstander, skal pakkes godt inn før det legges i avfallsbeholder.

Se etter at avfallet er tørt. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting, f.eks. sigarettstumper eller ildsfarlig/selvantennelig avfall i avfallsbeholder. Søppel skal ikke plasseres utenfor avfallsbeholder. Dersom det er fullt, finn et annet avfallsrom.

Reinholdsetaten i Oslo utsteder tilleggsgebyr til borettslaget for feilplassering av avfall. Beboere som bryter reglene for avfallhåndtering kan stilles til ansvar for merutgifter knyttet til det.

Alt annet avfall skal leveres miljøstasjon / kastes i egnede beholdere.

Søppel som tyggegummi, snusposer, sigarettsneiper ol. skal ikke kastes på borettslagets områder, bruk søppelkassene. Avfall skal av brannsikringsgrunner ikke oppbevares på veranda / terrasser / balkong eller utenfor inngangsdører.

07. KJØRING, PARKERING OG BRUK AV GARASJE

På borettslagets område har førere av motorkjøretøy til enhver tid full vikeplikt for all annen ferdsel. Nødvendig kjøring må skje i gangfart, maks. 10 km/t. På garasjetaket tillates kun kjøring i tilknytning til syketransport/utrykning, nødvendige vaktmestertjenester *og i forbindelse med varetransport/oppussing/flytting. Maks vekt er 3500 kilo. Ved varetransport/oppussing må dette godkjennes av styret i forkant.*

Parkering inne på bo-området, ved stikkveier eller gangveier og på snuplasser er ikke tillatt. Beboerne anmodes om å informere sine gjester om borettslagets parkeringsbestemmelser. Beboerne plikter å benytte tilvist garasjeplass eller parkeringsplass.

Beboere som parkerer i strid med husordensreglenes bestemmelser, det vil si på gjesteparkeringsplasser, i stikkveier eller gangveier og på snuplasser eller andre steder på borettslagets område, kan få kjøretøyet borttauet for eiers regning og risiko uten forvarsel. Beboer har rett til å parkere inntil tre timer på gjesteplass. Ikke kjørbare eller uregistrerte kjøretøyer og lignende skal ikke stå på gjesteparkeringsplassene.

Det er ikke tillatt å parkere avskiltede kjøretøy eller kjøretøy som ikke er i kjørbar stand på borettslagets eiendom. Disse vil umiddelbart bli fjernet på eiers regning.

Innendørs garasjeplass skal kun brukes til registrerte kjøretøy, andre gjenstander fjernes uten forutgående varsel og erstatningsplikt for borettslaget. Jfr. punkt 06.

BESKYTTET

A. Dyret skal alltid holdes under oppsikt på borettslagets område.
B. Eieren skal alltid fjerne ekskrementer etter dyret.
C. Kjæledyr må alltid holdes unna borettslagets sandkasser.
D. Eier er ansvarlig for enhver skade som dyret påfører person eller eiendom i borettslaget.
E. Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter eier seg til å fjerne dyret fra leiligheten dersom ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås.
I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandling med begge parter hvorvidt en klage er berettiget.
F. For øvrig vises det til politivedtektene for Oslo ang. dyrehold.
G. Det er en forutsetning for dyrehold at «Erklæring om dyrehold» undertegnes og følges.

05. FELLESROM OG OPPGANGER

Fellesbodene skal kun brukes til barnevogner og sykler. Andre private effekter/møbler skal ikke lagres i fellesbodene. Det er forbudt å hensette møbler/bruksgjenstander i bodganger og utenfor private boder.
Hjul og dekk til hjul, eller andre gjenstander kan ikke oppbevares i garasjeanlegget eller kjellernedganger/trappeoppganger.

Hensatte møbler/bruksgjenstander og andre private effekter vil bli fjernet og kastet.

Det er strengt forbudt å oppbevare motorsykler, mopeder og scootere eller lignende maskiner i bodene. Brannforskriftene må følges.

Oppgangene er ikke allment oppholdssted. Alle beboere er ansvarlig for å holde fellesområdene ryddige. Beboer er spesielt ansvarlig for å holde eget inngangsparti i orden, herunder snømåking, vasking og feiing.

Det er ikke tillatt å lagre avfall fra oppussing eller liknende på borettslagets fellesområder uten spesifikk tillatelse fra styret. Ting som blir hensatt uten avtale, eller som hindrer fremkommeligheten i borettslaget, kan bli fjernet for beboers regning.

Postkasseskilt skal være etter styrets mal på Vibbo, og bestilles og betales av beboer selv. Der hvor beboer ikke retter seg etter mal, kan styret pålegge beboere dette på beboeres regning.

Oppgangene i borettslaget skal ha tilnærmet like inngangspartier oppe og nede – etter mal utarbeidet av styret. Enkeltbeboere kan dekorere foran egen inngangsdør så lenge det ikke fastmontertes i bygningsmassen. Dekorasjoner skal ikke forhindre fri ferdsel for andre beboere, eller sperre rømningsveier. Vegetasjon eller andre tekniske innretninger som går utover eget bruksområde tillates ikke.

06. AVFALLSHÅNDTERING

Avfall skal sorteres og pakkes etter kommunens regler.

BESKYTTET

ERKLÆRING OM DYREHOLD

Undertegnede som har kjæledyr forplikter seg til å overholde følgende regler for dyrehold i Øvre Ravnåsen borettslag.

1. Alle dyr skal holdes under kontroll på borettslagets område. Dyr som etter Oslo kommunes regler er underlagt båndtvang skal alltid holdes i bånd på borettslagets fellesområder. Det forutsettes at enhver dyreeier er kjent med politivedtektene i Oslo ang. dyrehold.
2. Eier av kjæledyr erklærer seg med dette som ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom i borettslaget. Eier er forpliktet til å følge borettslagets regler om dyrehold.
3. Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter eier seg til å fjerne dyret fra leiligheten dersom ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås.
4. Denne erklæringen betraktes som en del av andelseiers ansvar i forhold til Øvre Ravnåsen borettslag.

Oslo, den .....

.....

andelseier

.....

adresse

BESKYTTET

Tillatelse til utleie , eller bytte av garasjeplasser og parkeringsplasser må innhentes fra styret. Brudd vil medføre borttauing på eiers regning. Garasje- og parkeringsplasser skal i første rekke leies ut til beboere i borettslaget. Bilen skal parkeres slik at den er til minst mulig sjenanse for naboer.

Reparasjoner og vask av bil er ikke tillatt i garasjen eller på andre utvendige fellesarealer.

Uvedkommende har ikke adgang til garasjen.

Alle brukerne av garasjeanlegget plikter å sørge for at utgangsdører er låst når de forlater anlegget.

08. OPPVARMING – RADIATORVARME

Radiatorvarmen skrus på 1. oktober og stenges 1. mai (nærmeste arbeidsdag om datoen faller på en helligdag/lørdag)

09. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Forslag til endringer av eller supplement til husordensreglene leveres skriftlig til styret.

Endringer av husordensreglene vedtas av generalforsamlingen med alminnelig flertall.

10. TOLKING AV HUSORDENSREGLENE

Hver beboer plikter å ta kontakt med sin nabo om eventuelle klanderverdige forhold før dette sendes til styret.

Eventuelle klager skal fremsettes skriftlig til styret som avgjør rimeligheten av klagen og som iverksetter eventuelle nødvendige tiltak.

Tolking av husordensreglene ved tvister foretas av borettslagets styre.Tolking kan ankes inn for generalforsamlingen.

Styret kan på eget initiativ begjære tvangssalg ved grove overtredelse av husordensreglene og eventuelt andre strafferettslige forhold.

Husordensreglene trer i kraft straks.
Vedtatt på ordinær generalforsamling 2. mai 2019

BESKYTTET

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 17.03.26 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 22.03.26
Selskapsnummer: 474 **Selskapsnavn:** ØVRE RAVNÅSEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Siv Heim er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Anne Dubrau og Linda Stensnes er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

VEDRØRENDE NYE MEMBRANER PÅ REPOSER I TRAPPER

Brukerveiledning:
For å få en varig pen overflate på membranene er det viktig at følgende punkter ivaretas. Membranene er bygget opp i hovedsak av epoxy og sand. Til å begynne med vil membranen slippe en del av de sandkornene som ligger øverst og derved kke er omsluttet av epoxy. Etterhvert som disse slites vekk og forsvinner med regn og annen rengjøring setter membranen seg og vil til slutt ikke avgi flere sandkorn.

Det er viktig å være forsiktig med mekanisk påvirkning for å unngå dype sår og riper. Vær derfor forsiktig ved for eksempel snømåking, fjerning av evt. is etc. Spett og lignende må ikke brukes ved slik fjerning. Bank ikke på belegget med stålverktøy eller andre metallgjenstander. Søl med gips, betongmørtel eller maling etc. vil være vanskelig å fjerne. Jern og stål som kan ruste, (gjelder også spon av dette) må ikke bli liggende på membranen da dette kan føre til stygge rustskjolder.

Membranen har farge i epoxyen. Ved hard mekanisk påkjenning vil ripene likevel framstå som lyse i forhold til membranfargen. Dette kommer av at sandkorn og epoxyoverflaten knuses til et fint mel. Disse ripene fjernes ved bruk av vannskylling og kosting med myk kost.

Ved riktig og fornuftig bruk vil membranene holde seg pene i år etter år.

REGLER FOR PARABOLANTENNER

1. Det er ikke tillatt å montere eller plassere parabolantenner uten at det er innhentet skriftlig tillatelse på forhånd.

2. Slik tillatelse kan bare gis dersom det ikke vil være til ulempe for andre innen borettslaget, eller virke skjemmende i forhold til omgivelsene, og monteringen av antennen ikke vil innebære inngrep i bebyggelsen.

   Dersom antennen vil bli synlig for forbipasserende kan styret nekte å gi tillatelse, for eksempel ved at antennen vil bli synlig over balkong- brystningen eller gjerde. Antenne med diameter som er større enn 85 cm tillates ikke satt opp.

   Antennen og tilknyttet utstyr skal ikke være av en slik art at det forstyrrer signalene på eksisterende anlegg i borettslaget.

3. Søknad skal sendes styret før innkjøp av parabolantennen. Det skal redegjøres for antennens størrelse, ønsket plassering, og montering til underlaget.

   Søkeren må ved skisse vise stedet hvor parabolantennen ønskes satt opp, og omfanget/høyden av antennen ferdig montert.

4. Tillatelsen vil være midlertidig og kan trekkes tilbake av styret hvis ovennevnte forutsetninger ikke overholdes. Når det foreligger alternative løsninger for å motta ønskede signaler, enten gjennom kabel eller ved hjelp av annen vanlig tilgjengelig teknikk, kan tillatelsen trekkes tilbake.

BESKYTTET

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorar til Styret

Styrets godtgjørelse settes til 400 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Honorar til Valgkomiteen

Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 6 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Individuell måling av kaldtvann

Borettslaget bør innføre individuell måling av kaldtvann

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Mulighet for å bygge hagestue

Aziz Hafs kan bygge hagestue

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Fordelingsnøkkel varmtvann og fyring

Styret kontakter Ista for utarbeidelse og innføring av fordelingsnøkkel vedr. fyring, samt innføring av denne "komponenten" på forbruk av varmtvann

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Fartsgrenseskilt

Det bør settes opp fartsgrenseskilt med 5 km/t gangfart på/ved porten og når man kommer opp bakken

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Endring av vedtektenes punkt 8-1

Punkt 8-1 i vedtektene endres

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Endring i husordensreglenes punkt 5

Punkt 5 i husordensreglene endres

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Endring i husordensreglenes punkt 9

Punkt 9 i husordensreglene endres

☐ For

☐ Mot

Sak 14 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Nina Snefrid Brandvold

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Anne Dubrau

☐ Linnea Martine Nordh

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Haron Siad

☐ Yuly Avalos Carvajal

Sak 15 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Nina Snefrid Brandvold

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Tom Reinertsen

Sak 16 Valg av Valgkomite

Medlem (kun 2 skal velges)

☐ Caroline Kånstanse Ihlen

☐ Ove Brevolden

OBOS

OBOS Eiendoms-forvaltning AS

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

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

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 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.

Vedtekter

for Øvre Ravnåsen Borettslag org nr 948167093
Vedtatt på ordinær generalforsamling den 03.05.2006 med endringer vedtatt på ordinær generalforsamling 24.04.2013. Sist endret 17.03.2026.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Øvre Ravnåsen 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) Borettslagets 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 10 % 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.

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 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, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett 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 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.

(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 nr. 3 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.

(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 2 høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

(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) 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 punkt 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.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

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.
(4) Vedlikehold- og bærekraftsystemet oppdateres løpende, og en oppdatert vedlikeholdsplan publiseres for beboerne årlig.

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 juni.

(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) 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.

Velkommen til årsmøte i ØVRE RAVNÅSEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 22. august kl. 12:00 og lukker 27. august kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/474

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Annen informasjon
Mer enn 10 prosent av beboerne har krevd ekstraordinær generalforsamling for å revurdere tidsperioden borettslaget stenger varmeanlegget i sommerhalvåret.

Styret håper flest mulig av andelseierne benytter anledningen til å si sin mening om saken.

Analoge stemmer må leveres på styrerommet ved innkjøringen til nedre garasje torsdag 27. august 2026 mellom kl. 17 og 18.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Endring av perioden som varmeanlegget er stengt i sommerhalvåret

Med vennlig hilsen,
Styret i ØVRE RAVNÅSEN BORETTSLAG

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 474
ØVRE RAVNÅSEN BORETTSLAG

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Endring av perioden som varmeanlegget er stengt i sommerhalvåret

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Andelseier Grethe Holtet har med støtte fra 23 andre beboere bedt om at denne saken behandles i ekstraordinær generalforsamling:

Varmeanlegget i borettslaget skrus av hver sommer for å spare penger. Fra våren 2025 ble perioden med sommerstengt anlegg utvidet til hele fem måneder, slik at radiatorene våre er kalde fra 1. mai til 1. oktober. Etter oppstart om høsten, kan det i tillegg ta flere uker før anlegget gir tilstrekkelig varme i alle deler av borettslaget.

Resultatet av dette, er at mange beboere har hatt lengre perioder med under 20 grader inne både om våren og om høsten. Selv etter innkjøp av elektriske ekstraovner, har en del problemer med å få over 20 grader i leilighetene sine.

Hva kan vi gjøre med dette?

I juni, juli og august er det som regel varmt nok til at vi kan stenge varmeanlegget. Men i mai og september kan det være kaldt og surt. Da bør det være mulig å bruke varmeelementene i egen leilighet til oppvarming, slik at man slipper å gå til innkjøp av løse og mer brannfarlige ovner som må lagres ett eller annet sted når varmeanlegget skrus på igjen.

Borettslaget bør derfor endre føringene for sommerstengning av varmeanlegget så perioden enten blir kortere eller mer fleksibel.

Styrets innstilling

Styret har forsøkt å anslå hvordan endringer i sommerstengningen kan påvirke borettslagets samlede kostnader for oppvarming. Fordi borettslaget har innført individuell måling av forbruk og hatt Norgespris den siste tiden, og det er uforutsigbart hva som vil skje med strømprisene fremover, er det vanskelig å si noe sikkert om dette, men en utvidelse av fyringsperioden vil trolig gi en forholdsvis beskjeden økning i oppvarmingsutgiftene når man tar med det beboerne slipper å betale for å kjøpe inn og bruke ekstra ovner i regnestykket. I tillegg bør den reduserte brannfaren også tas med i vurderingen.

Styret anbefaler derfor andelseierne å stemme **for** forslaget, og deretter ta stilling til om man ønsker faste eller fleksible datoer for stenging og åpning av vameanlegget på våren og høsten.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Endring av perioden som varmeanlegget er stengt i sommerhalvåret
- Mot Endring av perioden som varmeanlegget er stengt i sommerhalvåret

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.

Styrets innstilling

Nina Brandvold

Forslag til vedtak

Nina Snefrid Brandvold er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Caroline Kånstanse Ihlen

Forslag til vedtak

Caroline Kånstanse Ihlen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler at innkallingen godkjennes

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 22.08.26 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 27.08.26
Selskapsnummer: 474 **Selskapsnavn:** ØVRE RAVNÅSEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Nina Snefrid Brandvold er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Caroline Kånstanse Ihlen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Faste datoer: Varmeanlegget stenges fra 31. mai til 1. september. Dette alternativet gir forutsigbarhet og gjør at vi unngår at bygningene blir gjennomkalde før varmen settes på igjen. Flere naboborettslag stenger varmeanlegget sitt i samme periode.

2. Fleksible datoer: Styret vurderer når det er best å skru av og på fjernvarmen i mai og september, avhengig av langtidsvarselet. Dette alternativet gjør det mulig å ha like lang stengning som i dag når forholdene egner seg for det, men gir samtidig fleksibilitet til å kunne forkorte perioden dersom utetemperaturen skulle tilsi det.

Sak 4 Endring av perioden som varmeanlegget er stengt i sommerhalvåret

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For endring av perioden som varmeanlegget er stengt i sommerhalvåret

☐ Mot endring av perioden som varmeanlegget er stengt i sommerhalvåret

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Faste datoer: Varmeanlegget stenges fra 31. mai til 1. september. Dette alternativet gir forutsigbarhet og gjør at vi unngår at bygningene blir gjennomkalde før varmen settes på igjen. Flere naboborettslag stenger varmeanlegget sitt i samme periode.

☐ Fleksible datoer: Styret vurderer når det er best å skru av og på fjernvarmen i mai og september, avhengig av langtidsvarselet. Dette alternativet gjør det mulig å ha like lang stengning som i dag når forholdene egner seg for det, men gir samtidig fleksibilitet til å kunne forkorte perioden dersom utetemperaturen skulle tilsi det.

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

Andelseier skal gjøre korttidsleietaker kjent med husordensreglene. Andelseier er ansvarlig overfor borettslaget for korttidsleietakers eventuelle brudd på husordensreglene.

Gjesteparkeringen kan ikke benyttes av korttidsleietakere. Andelseier kan imidlertid stille egen parkeringsplass til disposisjon. Styret skal varsles skriftlig om slik bruk av parkeringsplassen.

Det skal gis nabovarsel minst en gang i året om at leiligheten tidvis benyttes til korttidsutleie.

Beboer plikter å ta hensyn når det gjelder støy som kan være til sjenanse for andre.

Det skal være alminnelig ro mellom 23:00 og 07:00.
For bruk av vaskemaskin og støvsuger er dette tillatt mellom kl. 07:00 og 23:00 alle dager.

Ved arbeid hvor det blir brukt hammer eller støyende verktøy er dette tillatt mellom kl. 07:00 og 21:00 på hverdager og mellom kl. 10:00 og 21:00 på lørdager. Søndager, høytidsdager som f. eks. julaften og nyttårsaften, samt bevegelige helligdager er det ikke tillatt bruk av støyende verktøy eller gjøre oppussingsarbeid som kan være til sjenanse for naboene. Reglene kan fravikes i forståelse med berørte naboer.

Støyende *utendørs* arbeid som f.eks plenklipping, høytrykksspyling etc. er ikke tillatt på søndager og helligdager jfr. Helligdagsloven.

Det er forbud mot bruk av åpen ild. Dette inkluderer kullgriller.

03. VEDLIKEHOLDSANSVAR FOR DEN INDRE BRUKSFLATEN AV TERRASSEN

Andelseier (beboer) har ansvar for vedlikehold av terrassen som andelseier har eksklusiv bruksrett til. Dette innebærer at andelseier må sørge for at det holdes rent på terrassen, mellom hellene samt rens av sluk. Beboer som ikke selv foretar nødvendig renhold av terrassehellene, kan bli pålagt dette for egen regning, rekvireres av styret etter varsel til andelseier.

Beboere er ansvarlig for å male det innvendige bruksområde som andelseier har ekslusiv bruksrett til. Disse skal til enhver tid fremstå som rene og prene, uten avflasset maling etc. Dette skal gjøres etter angitt fargekoder fra styret.

04. DYREHOLD

Det er tillatt å ha vanlige kjæledyr.
Andelseierne er forpliktet til å sørge for at dyreholdet ikke er til sjenanse for andre.
Eventuelle klager skal behandles som bestemt i punkt E og i Erklæring om dyrehold.

BESKYTTET

HUSORDENSREGLER
for
Øvre Ravnåsen Borettslag

vedtatt 02.06.87
med endringer 02.06.88, 06.06.89, 12.05.03, 05.05.04, 20.04.09, 22.04.10, 24.04.13, 10.04.14,18.04.2018, 02.05 2019, 27.04.2023, 22.04.2024, 30.09.2025 og 17.03.2026.

I ordinær generalforsamling 10.04.14 ble det vedtatt forbud mot bruk av åpen ild inkludert kullgrill. Dette gjelder på balkong, terrasse, veranda og tilliggende hage. Bestemmelsen ble ikke vedtatt tatt inn i husordensreglene.

I N N L E D N I N G

Husordensreglene har til formål å sikre beboerne gode boligforhold og trygge godt naboskap. Reglene skal sikre orden, ro og hygge i hjemmet og på borettslagets område. Leilighetene er boliger, og kan ikke benyttes til næringsvirksomhet.

Det er andelseierne som i fellesskap er ansvarlig for at den felles eiendom blir holdt i førsteklasses stand. Alle utgifter som påføres borettslaget, må dekkes av felleskostnadene. Det er derfor i alles interesse at hver enkelt andelseier og dennes husstand sørger for at borettslaget ikke blir påført unødige utgifter på grunn av skader.

01. HENVENDELSER TIL STYRET

Forslag til saker som styret skal behandle, skal sendes på E-post.

02. BRUK AV LEILIGHET, ANDRE ROM OG FELLESAREAL

Andelseiere med husstand plikter å ta hensyn til de andre beboerne.
Andelseierne kan bruke sin leilighet og tilknyttede fellesarealer og rom fritt så lenge dette ikke er til sjenanse for andre.

Langtidsutleie av leilighet er regulert i Vedtektene 4.2.

Korttidsutleie kan være belastende for bomiljøet, derfor er ikke det ikke tillatt å leie ut hele leiligheten mer enn 60 dager i året. Med korttidsutleie menes utleie på døgn- eller ukebasis i inntil 30 dager sammenhengende. Andelseier skal sende skriftlig melding til styret hver gang boligen leies ut. Meldingen skal inneholde navn på leietaker, og angivelse av hvor lenge leieforholdet varer.

BESKYTTET

tekniske innretninger som går utover eget bruksområde tillates ikke.

06. AVFALLSHÅNDTERING
Avfall skal sorteres og pakkes etter kommunens regler.

BESKYTTET

A. Dyret skal alltid holdes under oppsikt på borettslagets område.
B. Eieren skal alltid fjerne ekskrementer etter dyret.
C. Kjæledyr må alltid holdes unna borettslagets sandkasser.
D. Eier er ansvarlig for enhver skade som dyret påfører person eller eiendom i borettslaget.
E. Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter eier seg til å fjerne dyret fra leiligheten dersom ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås.
I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandling med begge parter hvorvidt en klage er berettiget.
F. For øvrig vises det til politivedtektene for Oslo ang. dyrehold.
G. Det er en forutsetning for dyrehold at «Erklæring om dyrehold» undertegnes og følges.

05. FELLESROM OG OPPGANGER

Fellesbodene skal kun brukes til barnevogner og sykler. Andre private effekter/møbler skal ikke lagres i fellesbodene. Det er forbudt å hensette møbler/bruksgjenstander i bodganger og utenfor private boder.
Hjul og dekk til hjul, eller andre gjenstander kan ikke oppbevares i garasjeanlegget eller kjellernedganger/trappeoppganger.

Hensatte møbler/bruksgjenstander og andre private effekter vil bli fjernet og kastet.

Det er strengt forbudt å oppbevare motorsykler, mopeder og scootere eller lignende maskiner i bodene. Brannforskriftene må følges.

Oppgangene er ikke allment oppholdssted. Alle beboere er ansvarlig for å holde fellesområdene ryddige. Beboer er spesielt ansvarlig for å holde eget inngangsparti i orden, herunder snømåking, vasking og feiing.

Det er ikke tillatt å lagre avfall fra oppussing eller liknende på borettslagets fellesområder uten spesifikk tillatelse fra styret. Ting som blir hensatt uten avtale, eller som hindrer fremkommeligheten i borettslaget, kan bli fjernet for beboers regning.

Det er ikke tillatt å lagre avfall fra oppussing eller liknende på borettslagets fellesområder uten spesifikk tillatelse fra styret. Ting som blir hensatt uten avtale, eller som hindrer fremkommeligheten i borettslaget, kan bli fjernet for beboers regning.

Postkasseskilt skal være etter styrets mal på Vibbo, og bestilles og betales av beboer selv. Der hvor beboer ikke retter seg etter mal, kan styret pålegge beboere dette på beboeres regning.

Oppgangene i borettslaget skal ha tilnærmet like inngangspartier oppe og nede – etter mal utarbeidet av styret. Enkeltbeboere kan dekorere foran egen inngangsdør så lenge det ikke fastmontertes i bygningsmassen. Dekorasjoner skal ikke forhindre fri ferdsel for andre beboere, eller sperre rømningsveier. Vegetasjon eller andre

BESKYTTET

Tillatelse til utleie , eller bytte av garasjeplasser og parkeringsplasser må innhentes fra styret. Brudd vil medføre borttauing på eiers regning. Garasje- og parkeringsplasser skal i første rekke leies ut til beboere i borettslaget. Bilen skal parkeres slik at den er til minst mulig sjenanse for naboer.

Reparasjoner og vask av bil er ikke tillatt i garasjen eller på andre utvendige fellesarealer.

Uvedkommende har ikke adgang til garasjen.

Alle brukerne av garasjeanlegget plikter å sørge for at utgangsdører er låst når de forlater anlegget.

08. OPPVARMING – RADIATORVARME

Radiatorvarmen skrus på 1. oktober og stenges 1. mai (nærmeste arbeidsdag om datoen faller på en helligdag/lørdag)

09. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Forslag til endringer av eller supplement til husordensreglene leveres skriftlig til styret.

Endringer av husordensreglene vedtas av generalforsamlingen med alminnelig flertall.

10. TOLKING AV HUSORDENSREGLENE

Hver beboer plikter å ta kontakt med sin nabo om eventuelle klanderverdige forhold før dette sendes til styret.

Eventuelle klager skal fremsettes skriftlig til styret som avgjør rimeligheten av klagen og som iverksetter eventuelle nødvendige tiltak.

Tolking av husordensreglene ved tvister foretas av borettslagets styre.Tolking kan ankes inn for generalforsamlingen.

Styret kan på eget initiativ begjære tvangssalg ved grove overtredelse av husordensreglene og eventuelt andre strafferettslige forhold.

Husordensreglene trer i kraft straks.
Vedtatt på ordinær generalforsamling 2. mai 2019

BESKYTTET

Borettslagets avfallsrom skal bare benyttes til alminnelig husholdingsavfall. som restavfall, plast, papp og papir. Se oppslag i avfallsrom.

Alt avfall, spesielt skarpe gjenstander, skal pakkes godt inn før det legges i avfallsbeholder.

Se etter at avfallet er tørt. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting, f.eks. sigarettstumper eller ildsfarlig/selvantennelig avfall i avfallsbeholder. Søppel skal ikke plasseres utenfor avfallsbeholder. Dersom det er fullt, finn et annet avfallsrom.

Reinholdsetaten i Oslo utsteder tilleggsgebyr til borettslaget for feilplassering av avfall. Beboere som bryter reglene for avfallhåndtering kan stilles til ansvar for merutgifter knyttet til det.

Alt annet avfall skal leveres miljøstasjon / kastes i egnede beholdere.

Søppel som tyggegummi, snusposer, sigarettsneiper ol. skal ikke kastes på borettslagets områder, bruk søppelkassene. Avfall skal av brannsikringsgrunner ikke oppbevares på veranda / terrasser / balkong eller utenfor inngangsdører.

07. KJØRING, PARKERING OG BRUK AV GARASJE

På borettslagets område har førere av motorkjøretøy til enhver tid full vikeplikt for all annen ferdsel. Nødvendig kjøring må skje i gangfart, maks. 10 km/t. På garasjetaket tillates kun kjøring i tilknytning til syketransport/utrykning, nødvendige vaktmestertjenester *og i forbindelse med varetransport/oppussing/flytting. Maks vekt er 3500 kilo. Ved varetransport/oppussing må dette godkjennes av styret i forkant.*

Parkering inne på bo-området, ved stikkveier eller gangveier og på snuplasser er ikke tillatt. Beboerne anmodes om å informere sine gjester om borettslagets parkeringsbestemmelser. Beboerne plikter å benytte tilvist garasjeplass eller parkeringsplass.

Beboere som parkerer i strid med husordensreglenes bestemmelser, det vil si på gjesteparkeringsplasser, i stikkveier eller gangveier og på snuplasser eller andre steder på borettslagets område, kan få kjøretøyet borttauet for eiers regning og risiko uten forvarsel. Beboer har rett til å parkere inntil tre timer på gjesteplass. Ikke kjørbare eller uregistrerte kjøretøyer og lignende skal ikke stå på gjesteparkeringsplassene.

Det er ikke tillatt å parkere avskiltede kjøretøy eller kjøretøy som ikke er i kjørbar stand på borettslagets eiendom. Disse vil umiddelbart bli fjernet på eiers regning.

Innendørs garasjeplass skal kun brukes til registrerte kjøretøy, andre gjenstander fjernes uten forutgående varsel og erstatningsplikt for borettslaget. Jfr. punkt 06.

BESKYTTET

VEDRØRENDE NYE MEMBRANER PÅ REPOSER I TRAPPER

Brukerveiledning:
For å få en varig pen overflate på membranene er det viktig at følgende punkter ivaretas. Membranene er bygget opp i hovedsak av epoxy og sand. Til å begynne med vil membranen slippe en del av de sandkornene som ligger øverst og derved kke er omsluttet av epoxy. Etterhvert som disse slites vekk og forsvinner med regn og annen rengjøring setter membranen seg og vil til slutt ikke avgi flere sandkorn.

Det er viktig å være forsiktig med mekanisk påvirkning for å unngå dype sår og riper. Vær derfor forsiktig ved for eksempel snømåking, fjerning av evt. is etc. Spett og lignende må ikke brukes ved slik fjerning. Bank ikke på belegget med stålverktøy eller andre metallgjenstander. Søl med gips, betongmørtel eller maling etc. vil være vanskelig å fjerne. Jern og stål som kan ruste, (gjelder også spon av dette) må ikke bli liggende på membranen da dette kan føre til stygge rustskjolder.

Membranen har farge i epoxyen. Ved hard mekanisk påkjenning vil ripene likevel framstå som lyse i forhold til membranfargen. Dette kommer av at sandkorn og epoxyoverflaten knuses til et fint mel. Disse ripene fjernes ved bruk av vannskylling og kosting med myk kost.

Ved riktig og fornuftig bruk vil membranene holde seg pene i år etter år.

REGLER FOR PARABOLANTENNER

1. Det er ikke tillatt å montere eller plassere parabolantenner uten at det er innhentet skriftlig tillatelse på forhånd.

2. Slik tillatelse kan bare gis dersom det ikke vil være til ulempe for andre innen borettslaget, eller virke skjemmende i forhold til omgivelsene, og monteringen av antennen ikke vil innebære inngrep i bebyggelsen.

   Dersom antennen vil bli synlig for forbipasserende kan styret nekte å gi tillatelse, for eksempel ved at antennen vil bli synlig over balkong- brystningen eller gjerde. Antenne med diameter som er større enn 85 cm tillates ikke satt opp.

   Antennen og tilknyttet utstyr skal ikke være av en slik art at det forstyrrer signalene på eksisterende anlegg i borettslaget.

3. Søknad skal sendes styret før innkjøp av parabolantennen. Det skal redegjøres for antennens størrelse, ønsket plassering, og montering til underlaget.

   Søkeren må ved skisse vise stedet hvor parabolantennen ønskes satt opp, og omfanget/høyden av antennen ferdig montert.

4. Tillatelsen vil være midlertidig og kan trekkes tilbake av styret hvis ovennevnte forutsetninger ikke overholdes. Når det foreligger alternative løsninger for å motta ønskede signaler, enten gjennom kabel eller ved hjelp av annen vanlig tilgjengelig teknikk, kan tillatelsen trekkes tilbake.

BESKYTTET

ERKLÆRING OM DYREHOLD

Undertegnede som har kjæledyr forplikter seg til å overholde følgende regler for dyrehold i Øvre Ravnåsen borettslag.

1. Alle dyr skal holdes under kontroll på borettslagets område. Dyr som etter Oslo kommunes regler er underlagt båndtvang skal alltid holdes i bånd på borettslagets fellesområder. Det forutsettes at enhver dyreeier er kjent med politivedtektene i Oslo ang. dyrehold.
2. Eier av kjæledyr erklærer seg med dette som ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom i borettslaget. Eier er forpliktet til å følge borettslagets regler om dyrehold.
3. Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter eier seg til å fjerne dyret fra leiligheten dersom ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås.
4. Denne erklæringen betraktes som en del av andelseiers ansvar i forhold til Øvre Ravnåsen borettslag.

Oslo, den .....

……..

andelseier

……..

adresse

BESKYTTET

Antall stemmer for vedtaket: **96**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Endring av perioden som varmeanlegget er stengt i sommerhalvåret

Andelseier Grethe Holtet har med støtte fra 23 andre beboere bedt om at denne saken behandles i ekstraordinær generalforsamling:

Varmeanlegget i borettslaget skrus av hver sommer for å spare penger. Fra våren 2025 ble perioden med sommerstengt anlegg utvidet til hele fem måneder, slik at radiatorene våre er kalde fra 1. mai til 1. oktober. Etter oppstart om høsten, kan det i tillegg ta flere uker før anlegget gir tilstrekkelig varme i alle deler av borettslaget.

Resultatet av dette, er at mange beboere har hatt lengre perioder med under 20 grader inne både om våren og om høsten. Selv etter innkjøp av elektriske ekstraovner, har en del problemer med å få over 20 grader i leilighetene sine.

Hva kan vi gjøre med dette?

I juni, juli og august er det som regel varmt nok til at vi kan stenge varmeanlegget. Men i mai og september kan det være kaldt og surt. Da bør det være mulig å bruke varmeelementene i egen leilighet til oppvarming, slik at man slipper å gå til innkjøp av løse og mer brannfarlige ovner som må lagres ett eller annet sted når varmeanlegget skrus på igjen.

Borettslaget bør derfor endre føringene for sommerstengning av varmeanlegget så perioden enten blir kortere eller mer fleksibel.

Styrets innstilling
Styret har forsøkt å anslå hvordan endringer i sommerstengningen kan påvirke borettslagets samlede kostnader for oppvarming. Fordi borettslaget har innført individuell måling av forbruk og hatt Norgespris den siste tiden, og det er uforutsigbart hva som vil skje med strømprisene fremover, er det vanskelig å si noe sikkert om dette, men en utvidelse av fyringsperioden vil trolig gi en forholdsvis beskjeden økning i oppvarmingsutgiftene når man tar med det beboerne slipper å betale for å kjøpe inn og bruke ekstra ovner i regnestykket. I tillegg bør den reduserte brannfaren også tas med i vurderingen.

Styret anbefaler derfor andelseierne å stemme **for** forslaget, og deretter ta stilling til om man ønsker faste eller fleksible datoer for stenging og åpning av vameanlegget på våren og høsten.

Avstemning i saken:
✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **69**
Antall stemmer mot saken: **38**
Antall blanke stemmer: **8**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Faste datoer: Varmeanlegget stenges fra 31. mai til 1. september. Dette alternativet gir forutsigbarhet og gjør at vi unngår at bygningene blir gjennomkalde før varmen settes på igjen. Flere naboborettslag stenger varmeanlegget sitt i samme periode.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for ØVRE RAVNÅSEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948167093
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. august kl. 12:00 til 27. august kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 115.

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.

Styrets innstilling
Nina Brandvold

Forslag til vedtak:
Nina Snefrid Brandvold er valgt.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **92**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Caroline Kånstanse Ihlen

Forslag til vedtak:
Caroline Kånstanse Ihlen er valgt.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **93**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Styrets innstilling
Styret anbefaler at innkallingen godkjennes

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

❌ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Fleksible datoer: Styret vurderer når det er best å skru av og på fjernvarmen i mai og september, avhengig av langtidsvarselet. Dette alternativet gjør det mulig å ha like lang stengning som i dag når forholdene egner seg for det, men gir samtidig fleksibilitet til å kunne forkorte perioden dersom utetemperaturen skulle tilsi det.

✔ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **39**
Antall stemmer for vedtak 2: **62**
Antall blanke stemmer: **8**
Forslagenes flertallskrav: **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.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **73**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorar til Styret

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 400 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **58**
Antall stemmer mot vedtaket: **15**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Honorar til Valgkomiteen

Styrets innstilling
Godtgjørelse for Valgkomiteen settes til kr 6 000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 6 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **63**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Individuell måling av kaldtvann

Fjorårets generalforsamling besluttet at styret skulle fremlegge kostnader ved innføring av individuell måling av kaldtvann til generalforsamlingen i år.

Ista har sammen med VVS-gruppen kommet med et anslag på 1,6 millioner kroner.

Etter diskusjoner i styret og med forvaltningskonsulent i Obos, har vi konkludert med følgende (avgjørende for lønnsomhet):

Protokoll til årsmøte 2026 for ØVRE RAVNÅSEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948167093
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 17. mars kl. 09:00 til 22. mars kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 90.

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:**
> Siv Heim er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **72**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Anne Dubrau og Linda Stensnes er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **71**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **75**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **53**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Fordelingsnøkkel varmtvann og fyring

Fremmet av: Gunnar Andersen, Ravnåsveien 89

I forb. med innføring av individuell måling av fjernvarme var jeg tilstede på 3 infomøter.

Det første var for mange år siden på frivillighetssentralen hvor Ista var tilstede og informerte(for de som måtte huske det)og de to andre var i kirka.

På alle disse møtene ble fordelingsnøkkel(tror det heter det-bruker hvertfall det som begrep videre i denne teksten)fremhevet som en stor fordel mhp rettferdig fordeling.

Det betyr en modell for avregning av varmeforbruk mhp leilighetens beliggenhet-i praksis hvilken etg, antall radiatorer og yttervegger, og til og med om ytterveggene var vendt mot nord f eks.(muligens flere faktorer jeg ikke husker også). En modell utarbeidet av Ista som omhandlet en kompensasjon for de leilighetene som lå an til å få økte utgifter vedr. fyring pga beliggenhet.

Til tross for at dette ble trukket fram som en stor fordel på alle infomøter (hvertfall slik jeg opplevde det)ved innføring av individuell måling ble det ikke innført, og det ble heller ikke gitt noe informasjon om hvorfor det ikke ble innført.(såvidt meg bekjent)

Har hørt et motargument om at det ikke er så vanlig lenger, og det er riktig, men det gjelder nyboliger i flg. en jeg var i kontakt med på Ista.

Ved kjøp av ny leil.vet man altså hva man går til ved tegning av kjøpekontrakt, men det blir anderledes ved oppstart og endring av vilkår på eksisterende brl/sameier hvor individuell måling innføres og det for en del leiligheter fører til økte utgifter til oppvarming.

Har selv en bolig med 4 yttervegger(innkl tak)hvor en vegg også er nordvendt, og den har også en ekstra radiator ift tilsvarende leiligheter som ligger "midt i blokka" med 2 yttervegger-gjelder rettblokkene.

Som et eksempel kan nevnes at jeg i hele fyringsperioden har termostaten på samtlige 4 radiatorer-altså alle radiatorer bortsett fra soverom på fullt(nivå 9)til enhver tid mens en nabo med færre yttervegger har to radiatorer på nivå 6-7 på sin termostat og oppnår bedre varme.

Det ble sagt at det ikke kom til å bli hundre prosent rettferdig uansett-selv med fordelingsnøkkel, og det er greit, men man bør etter beste evne få det til å bli mest mulig rettferdig, og eksemplet over tyder på det fortsatt er mye å gå på her. Her er det ikke snakk om små marginer.

Brl har også leiligheter med alt fra 4 til kun 1 yttervegg i de større leilighetene og til 1 yttervegg på de minste.

Som de fleste vet betalte man tidligere lik sum for brensel over husleia beregnet på størrelse på leil. og leilighetstype-altså samme pris uansett etg, antall yttervegger og leilighetens beliggenhet.

Naturlig nok bruker en leil. med ekstra radiator og flere yttervegger mere energi og dermed dyrere og holde varm enn en tilsvarende leil "midt i blokka", men dette skulle altså kompenseres med en avregningsmodell fra Ista slik at det ikke skulle føre til at endel leiligheter fikk økte utgifter og for å hindre skjevfordeling ift slik det var tidligere.

Vedr. varmtvann:

De tre siste årene har vi hatt måling av faktisk forbruk i stedet for å betale etter størrelsen på leilighetene. I denne perioden har vi hatt en besparelse for borettslaget på mellom 15 og 20 % pr år. Den største gevinsten ved måling av faktisk forbruk er derfor trolig allerede tatt ut.

Installasjon av individuelle målere vil trolig ikke redusere samlet vannforbruk vesentlig, men kun flytte kostnader litt mellom husholdningene, avhengig av hvor mange som bor i hver enkelt leilighet og hvor mye vann de bruker. Det man eventuelt sparer, vil også bli redusert av kostnader knyttet til installering av målere, drift/avlesningskostnader og vedlikehold.

Konklusjon:
Individuell måling av kaldt vann vil samlet sett trolig bare kunne gi moderat gevinst. Det er derfor ikke fornuftig å bruke så mye penger på dette nå.

Styrets innstilling
Styret anbefaler beboerne å stemme mot individuell måling av kaldtvann.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **57**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Mulighet for å bygge hagestue

Fremmet av: Aziz Hafs, Ravnåsveien 65A

Vi har en betydelig hage, og ønsker å bygge et glasstak for å forbedre bruken av den eksisterende plattingen. Vårt mål er ikke å innskrenke utsikten eller forringe opplevelsen for naboene, men heller å skape et behagelig uterom som kan nytes året rundt. Et glasstak vil bidra til å øke verdien på min leilighet og også på borettslaget som helhet. Det vil legge til rette for flere bruksmuligheter og skape et attraktivt tillegg til eiendommen. Jeg vil også forsikre årsmøtet om at jeg vil stå for alle kostnader i forbindelse med bygging, bruk og vedlikehold av taket. Det vil ikke påføre borettslaget noen utgifter. Jeg forstår bekymringen for estetikken og arkitektonisk harmoni, og jeg forsikrer deg om at jeg vil ta alle nødvendige skritt for å sikre at det planlagte glasstaket passer inn med den eksisterende strukturen og omgivelsene. Jeg er også åpen for eventuelle forslag eller endringer som kan bidra til å imøtekomme årsmøtets bekymringer. Til slutt vil jeg igjen understreke at mitt mål er å skape et uterom som vil være til glede og nytte for meg selv og min familie, samtidig som det ikke vil være til sjenanse for naboer eller forringe helhetsinntrykket av borettslaget. Jeg håper på positivt svar.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget.

- Vi ønsker at borettslaget skal fremstå mest mulig arkitektonisk helhetlig.
- Tiltaket er ikke midlertidig og kan gi vedlikeholds- og skadeutfordringer på bygningsmassen.
- Vi forutsetter også at om at dersom årsmøte sier ja til bygging av hagestuen må det søkes Oslo Kommune Plan og Byggningsetaten om tilatelse , at andelseier har mottatt bekreftelse fra Plan og bygg før igangsetting og at alt vedlikeholdsansvar overføres beboer (også eventuelle skader på bygningsmassen som følge av hagestuen).

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Forslaget falt**

Det kjøres av enkelte for fort i borettslaget vårt, så det bør settes opp fartsgrenseskilt med 5km/t gangfart på/ved porten og ett når man kommer opp bakken.

Jeg har hatt et par nestenulykker både med hund og barnevogn, og kan tenke meg jeg ikke er alene.

Styrets innstilling
I husordensreglene våre står det at maks tillatte hastighet i borettslaget er 10 km/t. Dersom forslaget vedtas, bør dette endres.

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **51**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Endring av vedtektenes punkt 8-1

Dagens punkt lyder som følger:

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.
(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.

Dette bør endres til:
(endringene er skrevet med store bokstaver)

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to og høyst fire andre medlemmer, med MINST TO varamedlemmer.
(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. (SISTE SETNING SLETTES)

Styrets innstilling
Det endrede punkt 8-1 gjenspeiler bedre hvordan styret har fungert de siste årene

Forslag til vedtak:
Punkt 8-1 i vedtektene endres
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **62**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Bor selv "øverst og borterst" - dvs lengst mulig unna varmesentralen og har naturligvis svinn av varme og varmtvann på veien til leil.

Det betyr at varmtvannskrana må renne lenge for å oppnå varm temperatur på vannet, og iom at avregning av forbruk også går på gjennomstrømning vil det koste ekstra ift. tidligere når det var likt for alle over husleia.

Nevnte dette på et av infomøtene og da ble det sagt at det ville/kunne legges inn en komponent for å kompensere for dette.

Dette har heller ikke blitt gjort, og hva er en "komponent"-en avregningsmodell eller en dings/duppeditt som innstalleres i leiligheten?

Stemte selv for individuell måling av varmtvann og varme fordi det etter hva jeg forstod bare ville føre noe godt med seg-dvs rettferdig fordeling og at totalforbruk ville gå ned fordi beboere ville får et annet forhold til eget forbruk.

Det trengs en forklaring på hvorfor det ikke ble informert om og hvorfor det ikke ble innført som proklamert, for hvis jeg hadde visst det den gang ville jeg kanskje stemt anderledes.

Hvis forslaget vedtaes må Ista inn i hver leil. og lese av målere på nytt, men dette er jo noe vi er vant til etter innføringen av individuell måling hvor rørleggere i tur og orden måtte inn i hver leil, og også fra rehab av dører og vinduer for noen år siden. Dessuten forstod jeg det slik fra forrige årsmøte at det vil komme forslag om individuell måling av vannforbruk som også vil medføre tilgang til hver leil, og hvis dette vedtaes kan det evt. slåes sammen og gjøres samtidig.

Individuell måling ble innført for å få en mere rettferdig fordeling av forbruk av varmtvann og fyring-en god tanke og sikkert mye arbeid for daværende styre, men da bør det gjøres helveis og ikke halveis,og ikke minst slik som proklamert.

Forslag går ut på at styret kontakter Ista for utarbeidelse og innføring av fordelingsnøkkel vedr. fyring, samt innføring av denne "komponenten" på forbruk av varmtvann.

Styrets innstilling
Når vi bor i et borettslag er grunnprinsippet at alle kostnader fordeles i fellesskap, og at ingen kan påregne særrettigheter basert på egen beliggenhet, individuelle forhold eller tidligere ordninger. Individuell måling gir et mer forbrukstilpasset system, men det endrer ikke at vi fortsatt deler på både fordeler og ulemper ved bygningsmassen slik den er.

Styret anbefaler derfor å stemme i mot dette forslaget.

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **61**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

10. Fartsgrenseskilt

Fremmet av: Christiane Lollo Devi Figved Elvestad, Ravnåsveien 87

Følgende stilte til valg:
Nina Snefrid Brandvold

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Anne Dubrau (69 stemmer)
Linnea Martine Nordh (67 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anne Dubrau
Linnea Martine Nordh

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Yuly Avalos Carvajal (66 stemmer)
Haron Siad (63 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Yuly Avalos Carvajal
Haron Siad

15. 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:
Nina Snefrid Brandvold (61 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nina Snefrid Brandvold

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Tom Reinertsen (63 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tom Reinertsen

16. Valg av Valgkomite

Det skal velges medlemmer til valgkomiteen.

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ove Brevolden (61 stemmer)
Caroline Kånstanse Ihlen (69 stemmer)

Følgende stilte til valg:

12. Endring i husordensreglenes punkt 5

Styret foreslår å legge inn følgende avsnitt i punkt 5:
Det er ikke tillatt å lagre avfall fra oppussing eller liknende på borettslagets fellesområder uten tillatelse fra styret. Ting som blir hensatt uten avtale, eller som hindrer fremkommeligheten i borettslaget, kan bli fjernet for eiers regning.

(Se forslag til plassering av avsnittet under punkt 5 i vedlegget)

Styrets innstilling
Forslaget til endring i punkt 5 kommer som følge av de store søppelsekkene som hindret fremkommeligheten fra 43 til 25 i første halvdel av september. Situasjonen medførte mye ulemper og ekstra arbeid både for beboere og styre. Styret foreslår derfor å legge til et punkt i husordensreglenes punkt 5 om at det ikke er tillatt å sette fra seg avfall fra oppussing på borettslagets fellesområder uten å innhente tillatelse fra styret. Dersom slikt avfall ikke blir fjernet i tråd med avtalen, kan styret bestille fjerning for eiers regning. Vi håper dette vil bidra til at vi slipper liknende situasjoner i fremtiden.

Forslag til vedtak:
Punkt 5 i husordensreglene endres

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **78**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Endring i husordensreglenes punkt 9

Styret foreslår å fjerne følgende setning:
Endringer av husordensreglene vedtas av generalforsamlingen med alminnelig flertall.

Styrets innstilling
Styret ønsker å gjøre det enklere å gjøre endringer i husordensreglene når det er spesielt behov for det, uten å måtte vente til neste generalforsamling.
(For eksempel endringer som den som er omtalt i sak 14)

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **50**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

14. Valg av tillitsvalgte

Det ska velges styreleder for 2 år, to styremedlemmer for 2 år og to varamedlemmer for 1 år.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Nina Snefrid Brandvold (61 stemmer)

Ove Brevolden
Caroline Kånstanse Ihlen

Oslo

S-2497

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av Gnr.194 Bnr.1 M.fl. Ravnåsen i Holmlia Oslo. Byggeområde for forretning og industri, tomt for offentlig byggninger,friområder, trafikkområder,trafikkområder m.m.

Vedtaksdato: 06.11.1980
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198001611
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V260681N2, V241091, V300781, V051288, V120704N2, V250510, 2380, V040182N2

Dokumentet består av 3 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

Se endring i § 2 og § 8 i vedt. 25.05.2010 (V250510.doc)
Se endring i § 3 d) For felt A, i vedt.12.7.2004 Nr.2 (V120704N2.doc).
Se endring i § 2 og § 3 i vedt.24.10.1991. (V241091.doc)

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR. 185, BNR. 6, GNR. 191, BNR.3 M.FL. OG DEL AV GNR. 194, BNR.1, M. FL. - RAVNÅSEN I HOLMLIA - BOLIGOMRÅDER, TOMT FOR OFFENTLIGE BYGNINGER, FORRETNING/INDUSTRI OG/ELLER KONTOR, FRIOMRÅDER, TRAFIKKOMRÅDER M.M., OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområde for boliger
- Byggeområde for forretning/industri og/eller kontor
- Tomt for offentlige bygninger (sykehjem, barnehage, barnepark, kirke)
- Trafikkområde
- Friområde
- Fellesareal (avkjørsler, parkering og gangveier)

§ 3. Byggeområde for boliger.

a) Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det oppføres inntil 700 boliger U 0,30 - 0,40.
Minst 50% av boligene skal bestå av rekkehus-/småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer (inkl. underetasje) med inngang på terreng. De øvrige boligene kan være inntil 4 etasjer.
Eventuelle underetasjer i tillegg kan tillates dersom den angitte gesimshøyde ikke overskrides.
Gesimshøyden skal ikke for noen av boligene være høyere enn:
- felt A - cote 87
- felt B - cote 93
- felt C og E - cote 100
- felt D - cote 93

b) For boligbebyggelsen skal det avsettes 1.4 biloppstillingsplasser pr. bolig, hvorav 0.8 i parkeringshus. 1.2 plasser skal opparbeides. Garasjeanlegg og biloppstillingsplasser i henhold til dette skal vises på bebyggelsesplanen.

c) Innenfor området skal det innpasses lekeplasser for barn og plass for serviceanlegg som er nødvendig for boligene.

§ 4. Tomt for offentlige bygninger.

a) Barnehage og barnepark.
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer (inkl. underetasje). Det skal opparbeides 10 bilplasser pr. barnehage (4 for ansatte + 6 for besøkende).

b) Sykehjem.
Tomten kan bebygges med sykehjem og personalboliger med brutto gulvflate inntil 4 000 m2. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 4 etasjer (inkl. underetasje). Gesimshøyden skal ikke være høyere enn cote + 73. Det skal opparbeides 0.2 bilplasser pr. ansatt,0.2 bilplasser pr. seng for besøkende og 0.9 bilplasser pr. leilighet.

§ 5. Byggeområde for forretning/industri og/eller kontor.

a) Tomten skal bebygges med forretning med brutto gulvflate inntil 400 m2 og industri og/eller kontor med brutto gulvflate inntil 800 m2. Gesimshøyden skal ikke være høyere enn cote + 90, og det kan bygges inntil 3 normaletasjer a 3 m.

b) Antall biloppstillingsplasser fastsettes i forbindelse med bebyggelsesplanen, kfr. vedtekt til bygningslovens paragraf 69 for Oslo kommune.

c) Bygningsrådet kan forby anlegg som ved lukt, røyk eller støy virker sjenerende for de tilgrensende boligområder, samt lagerbedrifter og særlig trafikkskapende virksomheter.

§ 6. Friområder.
I friområdene kan tillates oppført mindre bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til friområdene.

§ 7. Trafikkområder.
På gang/sykkelveiene tillates bare strengt nødvendig bilkjøring for offentlig service, vedlikehold etc.
Traseen for den gamle Østfoldbanen - "Smålensbanen".

Enhver forandring som berører "Smålensbanens" trase` med tilhørende skjæringer, fyllinger og underganger må godkjennes av bygningsrådet. Mellom felt A og D tillates oppført en broforbindelse over traseen.

§ 8. Felles avkjørsel I er felles for byggeområde for boliger og for tomt for offentlige bygninger (sykehjem og barnehage).
Felles avkjørsel II og fellesareal (parkering og gangvei) er felles for byggeområde for forretning/industri og/eller kontor og tomt for offentlig bygning (barnehage).

§ 9. Fellesbestemmelser.

a) Før søknad om byggetillatelse kan behandles for hvert enkelt bygg/anlegg skal bygningsrådet ha godkjent samlet bebyggelsesplan for hvert av byggeområdene.

b) I medhold av paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo, skal det sammen med søknad om byggetillatelse innsendes en plan i målestokk 1:500 for de ubebygde deler av de forskjellige byggeområder.
Det skal særlig vises oppholds- og lekearealer, interne gangveier og parkeringsplasser.
Ellers skal det også vises planering og eventuell beplantning, og hvordan man kan bevare eksisterende vegetasjon, også i anleggstiden.
Utelagring må ikke finne sted.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 04.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539328
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 185, BNR. 59.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 185, bnr. 59.

GNR. 185 BNR. 59

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.01.1982.

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

26542 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Oslo

V040182N2

Endring av reguleringsplan og bebyggelsesplan for del av gnr.194 bnr.1 m.fl. Feltene B, C1, C2 og D, Ravnåsen i Holmlia.

V040182N2 er en bebyggelsesplan.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 198203192

Vedtaksdato: 04.01.1982
Vedtatt av: Byplansjefen
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2497

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

V040182N2. (endring av S-2497 Arkivert i sak 23/80)

VEDTAK

1. I medhold av § 28 nr 2 i bygningslov med vedtekt for Oslo og i henhold til delegert myndighet vedtar byplansjefen mindre vesentlig endring av stadfestet reguleringsplan, S-2497 med endring av 14.2.1980 (sak 23/80) slik at
- del av gang-/sykkelvei 9300 og 9309 forskyves
- reguleringsgrensen mellom friområdet og felt C1 og C2 justeres
- grense for bebyggelse justeres
- tillatelsen til opparbeidelse av kvartalslekeplass og sandlekeplass i friområdet oppheves.

2. I medhold av bygningslovens § 7 og i henhold til delegert myndighet dispenserer byplansjefen fra
- reguleringsbestemmelsenes § 3a slik at det på Ravnåsen totalt kan bygges inntil 750 boliger, og slik at 4 terrassehus i felt C1 kan bygges i 5 etasjer og en blokk i 3 etasjer + U-etasje + 2 G-etasjer, 5 terrassehus i 5 etasjer og et terrassehus i 6 etasjer med cotehøyde + 100,8 i felt C2, og i felt D 4 terrassehus i 5 etasjer, 4 terrassehus i 4 etasjer + G-etasje og et terrassehus i 6 etasjer med cotehøyde + 95,3.
- reguleringsbestemmelsenes § 3b slik at parkeringsdekningen kan beregnes i forhold til leilighetsfordelingen.

Alt som vist på kart i M 1:500 innsendt av arkitektene Eriksen og Knutsen datert Oslo byplankontor 9.12.1981.

3. I henhold til reguleringsbestemmelsenes § 9 vedtar byplansjefen bebyggelsesplan for felt B, C1, C2 og D-Ravnåsen Holmlia med følgende bemerkninger:
- terrassehus 8 i felt C 2 og terrassehus 2 og 4 i felt D reduseres med en etasje
- gangavstandene til søppelboder felt D må reduseres
- det må etableres utvidede leketilbud (mer enn bare sandlekeplasser) på alle nivåer i terrassehusfeltene, og i tilknytning til felt B som erstatning for kvartalslekeplass
- reserveparkeringsdekket i felt B kan ikke utvides slik at sikten fra avkjørselen reduseres
- avkjørselen fra parkeringsplassen i felt B direkte ut i vei 3846 tillates kun midlertidig.

Oslo

2380

Forslag til bebyggelsesplan og endret reguleringsplan for del av gnr.185 bnr.6, gnr.191 bnr.3 m.fl. og del av gnr.194 bnr.1 m.fl. Ravnåsen i Holmlia - boliger, offentlige bygninger, forretning/ industri.

2380 er en bebyggelsesplan.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 198003008

Vedtaksdato: 14.02.1980
Vedtatt av: Bygningsrådet
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2446, S-2497

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

FOR BOLIGOMRÅDET, SYKEHJEMMET, FORRETNING/INDUSTRIBYGGET, BARNEHAGENE OG FRIOMRÅDET ER DET VEDTATT FØLGENDE REGULERINGSBESTEMMELSER:

§ 3. Byggeområde for boliger.

a) Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det oppføres inntil 700 boliger U 0,30 - 0,40. Minst 50% av boligene skal bestå av rekkehus/småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer (inkl. underetasje) med egen hage og inngang på terreng. De øvrige boligene kan være inntil 4 etasjer.
Eventuelle underetasjer i tillegg kan tillates dersom den angitte gesimshøyde ikke overskrides.
Gesimshøyden skal ikke for noen av boligene være høyere enn:
- felt A - cote 87
- felt B - cote 93
- felt C og E - cote 100
- felt D - cote 93

b) For boligbebyggelsen skal det avsettes 1.4 biloppstillingsplasser pr. bolig, hvorav 0.8 i parkeringshus. 1.2 plasser skal opparbeides. Garasjeanlegg og biloppstillingsplasser i henhold til dette skal vises på bebyggelsesplanen.

c) Innenfor området skal det innpasses lekeplasser for barn og plass for serviceanlegg som er nødvendig for boligene.

§ 4. Tomt for offentlige bygninger.

a) Barnehage og barnepark.
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer (inkl. underetasje). Det skal opparbeides 10 bilplasser pr. barnehage (4 for ansatte + 6 for besøkende).

b) Sykehjem.
Tomten kan bebygges med sykehjem og personalboliger med brutto gulvflate inntil 4 000 m2. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 4 etasjer (inkl. underetasje). Gesimshøyden skal ikke være høyere enn cote + 73. Det skal opparbeides 0.2 bilplasser pr. ansatt,0.2 bilplasser pr. seng for besøkende og 0.9 bilplasser pr. leilighet.

§ 5. Byggeområde for forretning/industri.

a) Tomten skal bebygges med forretning med brutto gulvflate inntil 400 m2 og industri med brutto gulvflate inntil 800 m2. Gesimshøyden skal ikke være høyere enn cote + 90, og det kan bygges inntil 3 normaletasjer a 3 m.

b) Antall biloppstillingsplasser fastsettes i forbindelse med bebyggelsesplanen, kfr. vedtekt til bygningslovens paragraf 69 for Oslo kommune.

c) Bygningsrådet kan forby anlegg som ved lukt, røyk eller støy virker sjenerende for de tilgrensende boligområder, samt lagerbedrifter og særlig trafikkskapende virksomheter.

§ 6. Friområder.

I friområdene kan tillates oppført mindre bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til friområdene.

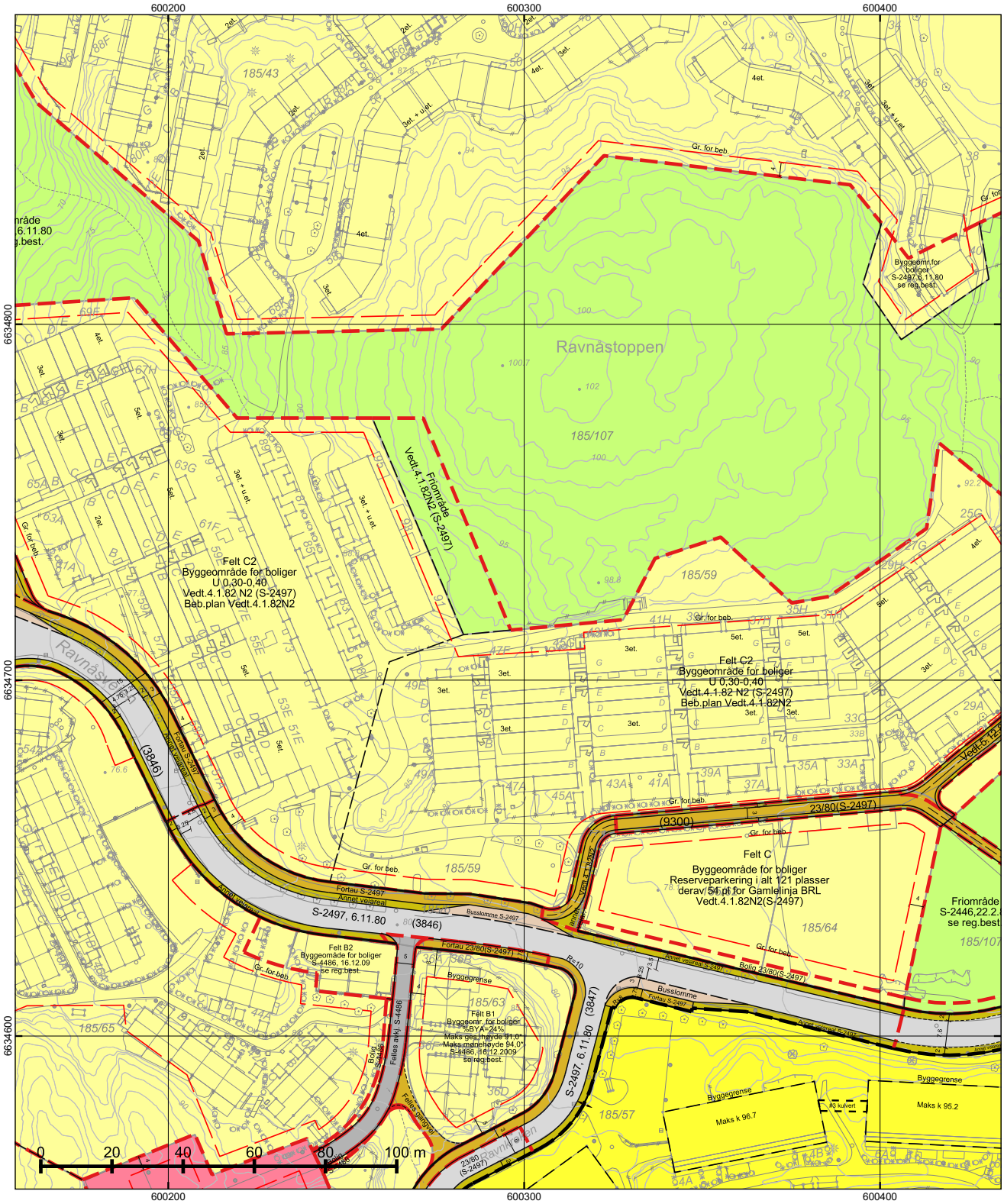
§ 8. Felles avkjørsel I er felles for byggeområde for boliger og for tomt for offentlige bygninger (sykehjem og barnehage).
Felles avkjørsel II og fellesareal (parkering og gangvei) er felles for byggeområde for forretning/industri og tomt for offentlig bygning (barnehage).

§ 9. Fellesbestemmelser.

a) Før søknad om byggetillatelse kan behandles for hvert enkelt bygg/anlegg skal bygningsrådet ha godkjent samlet bebyggelsesplan for hvert av byggeområdene.

b) I medhold av paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo, skal det sammen med søknad om byggetillatelse innsendes en plan i målestokk 1:500 for de ubebygde deler av de forskjellige byggeområder.
Det skal særlig vises oppholds- og lekearealer, interne gangveier og parkeringsplasser.
Ellers skal det også vises planering og eventuell beplantning, og hvordan man kan bevare eksisterende vegetasjon, også i anleggstiden.

Utelagring må ikke finne sted og heller ikke parkering utenom de viste parkeringsplasser.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

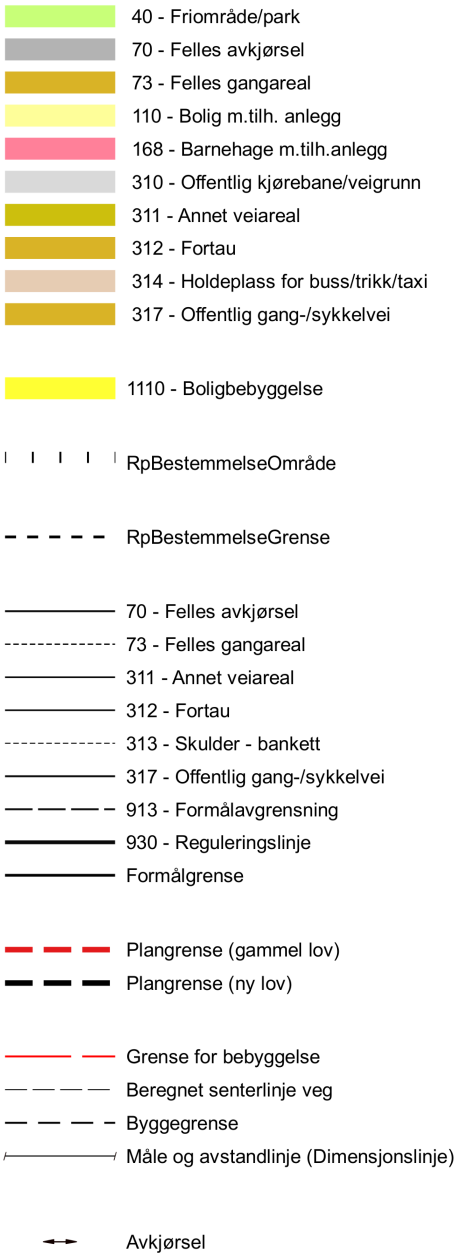
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

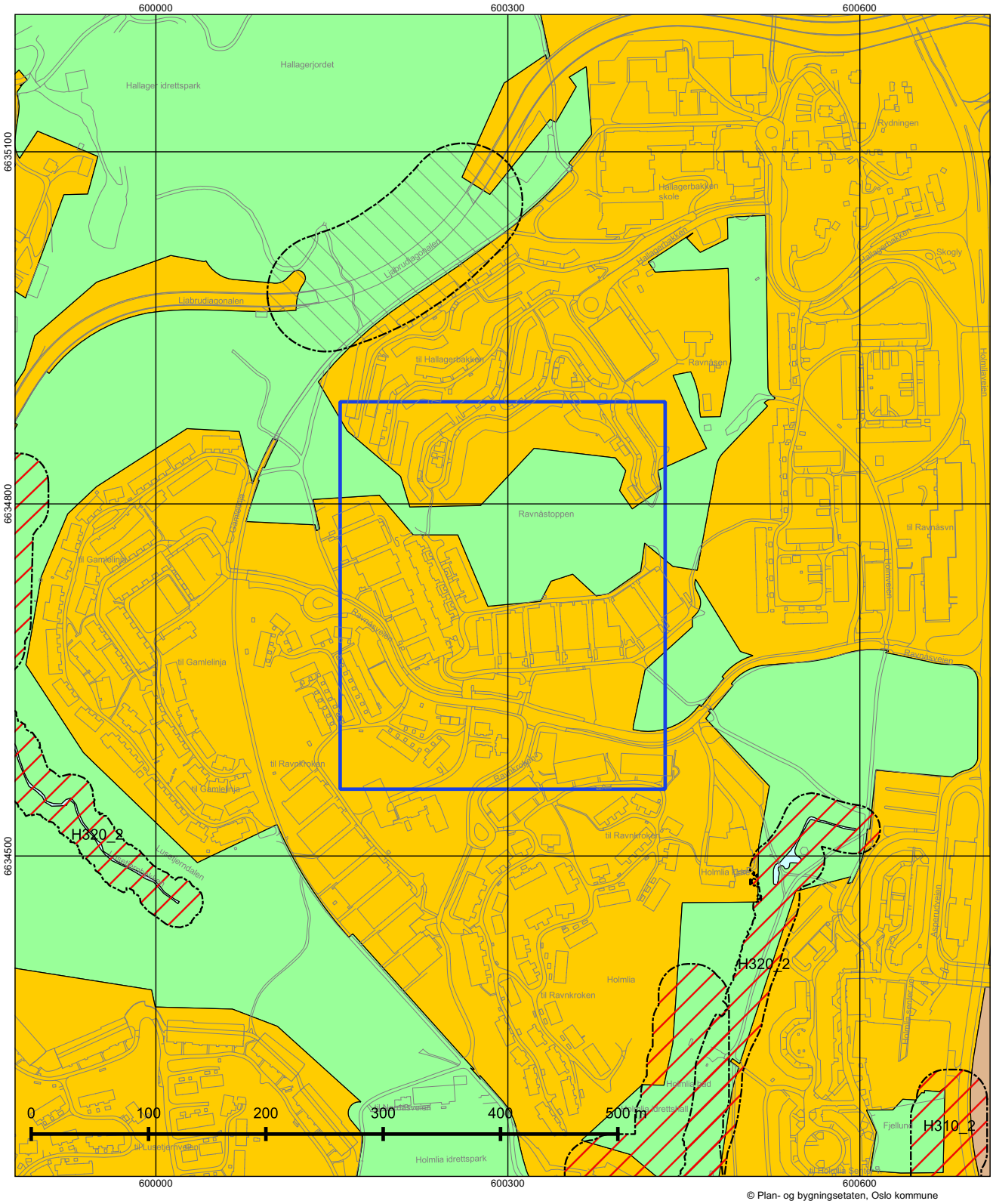
PlottID/Best.nr: 162643/ 86539328
Deres ref.:
Adresse: Ravnåsveien 47
Kommentar:
Gnr/Bnr: 185/59

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: 04.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162643/86539328
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

V051288

Endret reguleringsplan for del av gnr.185 bnr.6. Utbedring av gang-/sykkelvei i friområde ved Skovbakken borettslag, Holmlia i Søndre Nordstrand.

V051288 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 05.12.1988
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 198807744
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2446, S-2497

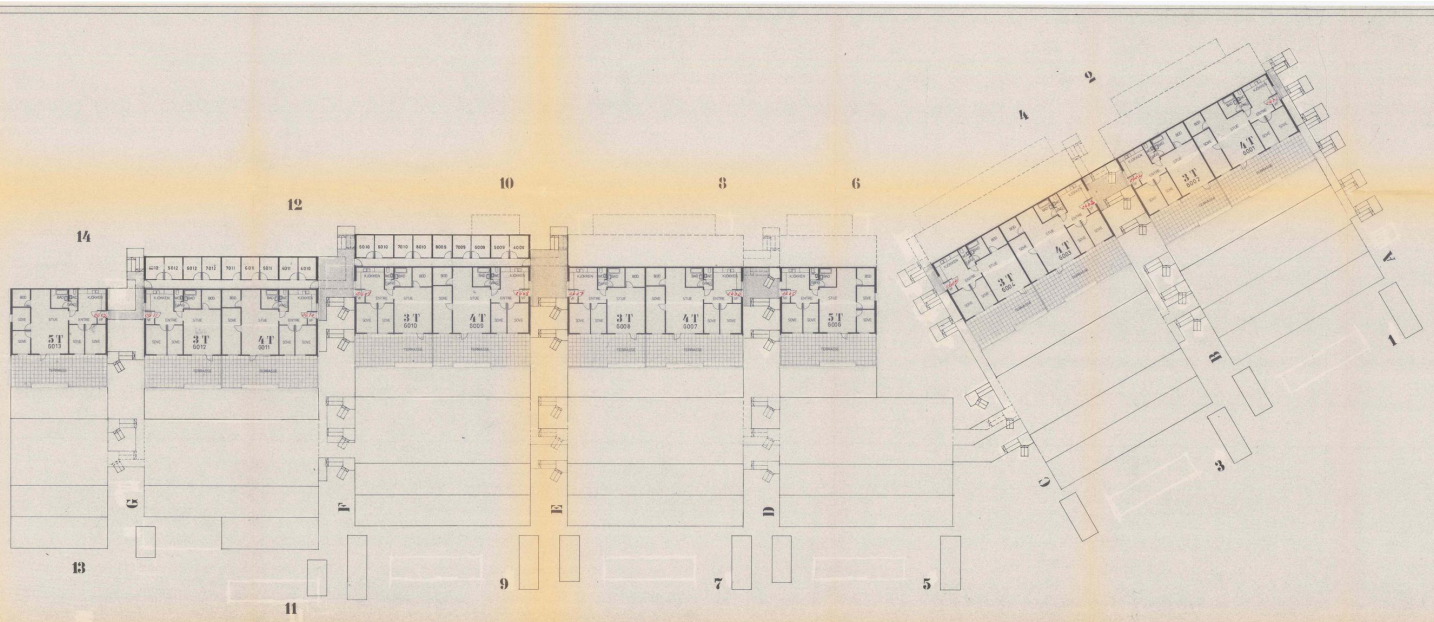
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



ARKITEKTER MNAL
P.J.ERIKSEN OG B.E.KNUTSEN
BYGDØY ALLE 23
OSLO 2 TLF. 44 61 07

OBOS ANLEGG NR 474

RAVNÅSEN
TERR.HUS C1

TITTEL

PLAN 6.ET.

COTEHØ. 90.5

MÅLESTOKK	ERSTATTER TEGN. NR.	DATO
1 : 200		01. 10. 81
TEGN. NR. 474	TEGN. NR. A 506	KORR. NR. B

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 ** OSLO 5 * 68 30 40

KOPI

Oslo, den 19.4.1985

SO/GS

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted 59.

Journalnr.

Arbeidets art Gnr.185,bnr.6, omrlde C 1, Ravnåsen, Holmlia

81/3910

Avsluttende synsforretning

Bygningens art Nybygg

20.3.1985

Byggherre Terrassehus

Byggemelder Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, 0179 Oslo 1

Ansvarshavende Ark.ene P. J. Eriksen og B. E. Knutsen, Bygdøy alle 23, Oslo 2

Ing. Bjørn Rustad, A/S Fagbygg, Ole Deviks vei 14, 0666 Oslo 6

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

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

For bygningssjefen

.....

Overingeniør

Svein Oddby

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og for ligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige bygg melding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tje

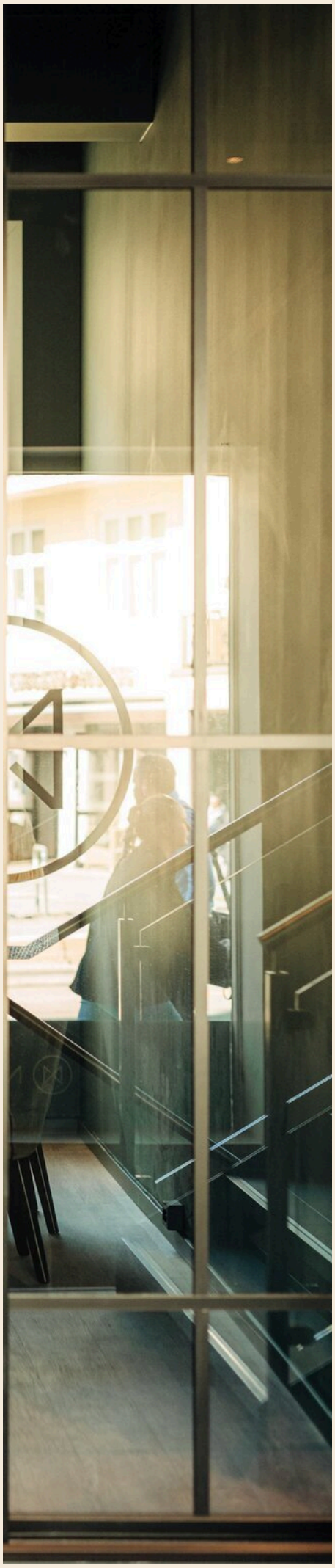
Skj. o 15. ANDVORD. 3000.

Velkommen til

Nordvik Nordstrand

Nordstrand, Bekkelaget, Ekeberg, Lambertseter og Søndre Nordstrand er bydeler vi kjenner godt, og der vi kombinerer god lokalkunnskap med solid erfaring. Vi er for deg som setter kvalitet og faglig tyngde høyt når du skal selge bolig. Hos oss møter du en megler som tar ansvar, jobber for å oppnå et godt resultat på dine vegne og er tilgjengelig gjennom hele prosessen, og ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Ekebergveien 233, 1162 OSLO
nordstrand@nordvikbolig.no
902 90 092

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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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: 44-0083/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ravnåsveien 47E 1254 OSLO
Matrikkel: Gnr 185, 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:



Kristoffer J. S. Johannessen
Eiendomsmegler
Nordvik Nordstrand
k.johannessen@nordvikbolig.no
951 27 617



Adiam Teklay
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Nordstrand
a.teklay@nordvikbolig.no
969 87 278

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: