

Ravnkroken 6A

HOLMLIA - RAVNKROKEN

notar



Prisantydning Kr. 4 800 000,- Boligtype Andelsleilighet BRA-i/BRA Total 102/106 kvm
Megler Kateryna Sigurjonsson Tlf 985 47 854

NOTAR.NO

notar



Ravnkroken 6A

Attraktiv 4-roms med 2 store terrasser og garasjeplass -2 bad - Separat kjøkken - Rolige & grønne omgivelser -Nær marka

Adresse	Ravnkroken 6A 1254 OSLO
Prisantydning	Kr 4 800 000,-
Fellesgjeld	Kr 164 679,-
Omkostninger	Kr 9 202,-
Totalpris	Kr 4 973 881,-
Fellesutgifter	Kr 5 676,-
BRA-i/BRA Total	102/106 m²
Eierform	Andel
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	1982
Soverom	3
Etasje	3

Kateryna Sigurjonsson v/Notar har gleden av å presentere Ravnkroken 6A – Gjennomgående 4-roms terrasseleilighet med god planløsning og svært barnevennlig beliggenhet i rolige omgivelser! Det er kort avstand til Holmlia senter, Søndre Ås gård, skoler, barnehager, Hvervenbukta, flotte turområder og offentlig transport som tar deg raskt til Oslo sentrum/Ski.

Kort om eiendommen:

- Lys og romslig 4-roms med store vinduer
- 2 store uteplasser
- Separat kjøkken fra 2018
- 2 bad overflateoppusert i 2018
- 3 soverom av god størrelse
- A-konto varmtvann og fyring
- Garasjeplass i lukket fellesanlegg
- To boder på til sammen ca. 4 kvm
- Rolige og barnevennlige omgivelser
- Umiddelbar nærhet til skoler, barnehager og kollektiv transport
- Ingen dok. avgift
- SE VIRTUELL VISNING

Velkommen til visning!

Notar Oslo sentrum

Waldemar Thranes gate 72
0175 OSLO



Kateryna Sigurjonsson

Salgsleder - Partner - Eiendomsmegler MNEF
985 47 854 / kateryna@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	16
Nøkkelinformasjon	17
Plantegning	36
Vedlegg	38
Budgivning	144

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

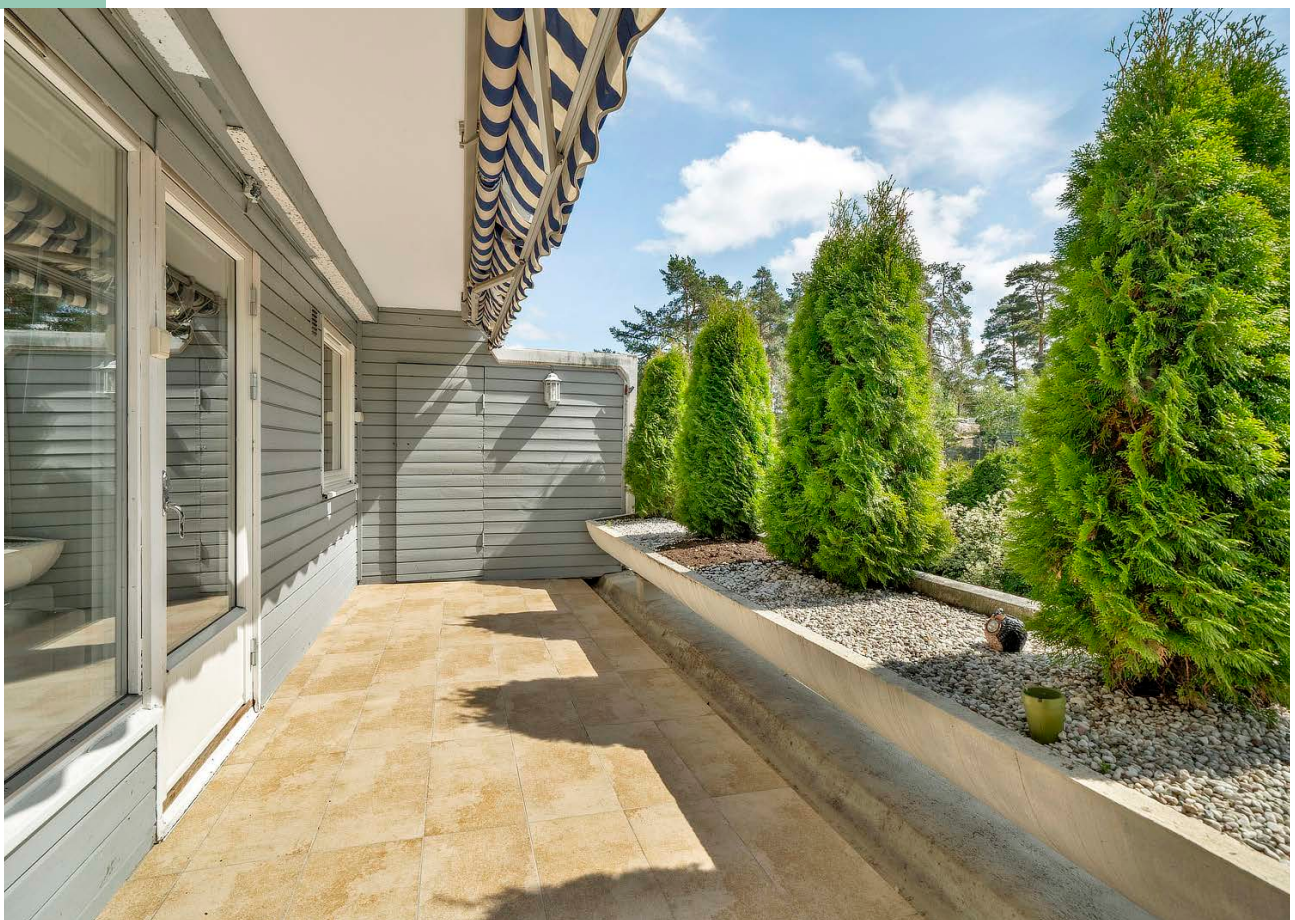
Live budgivning:

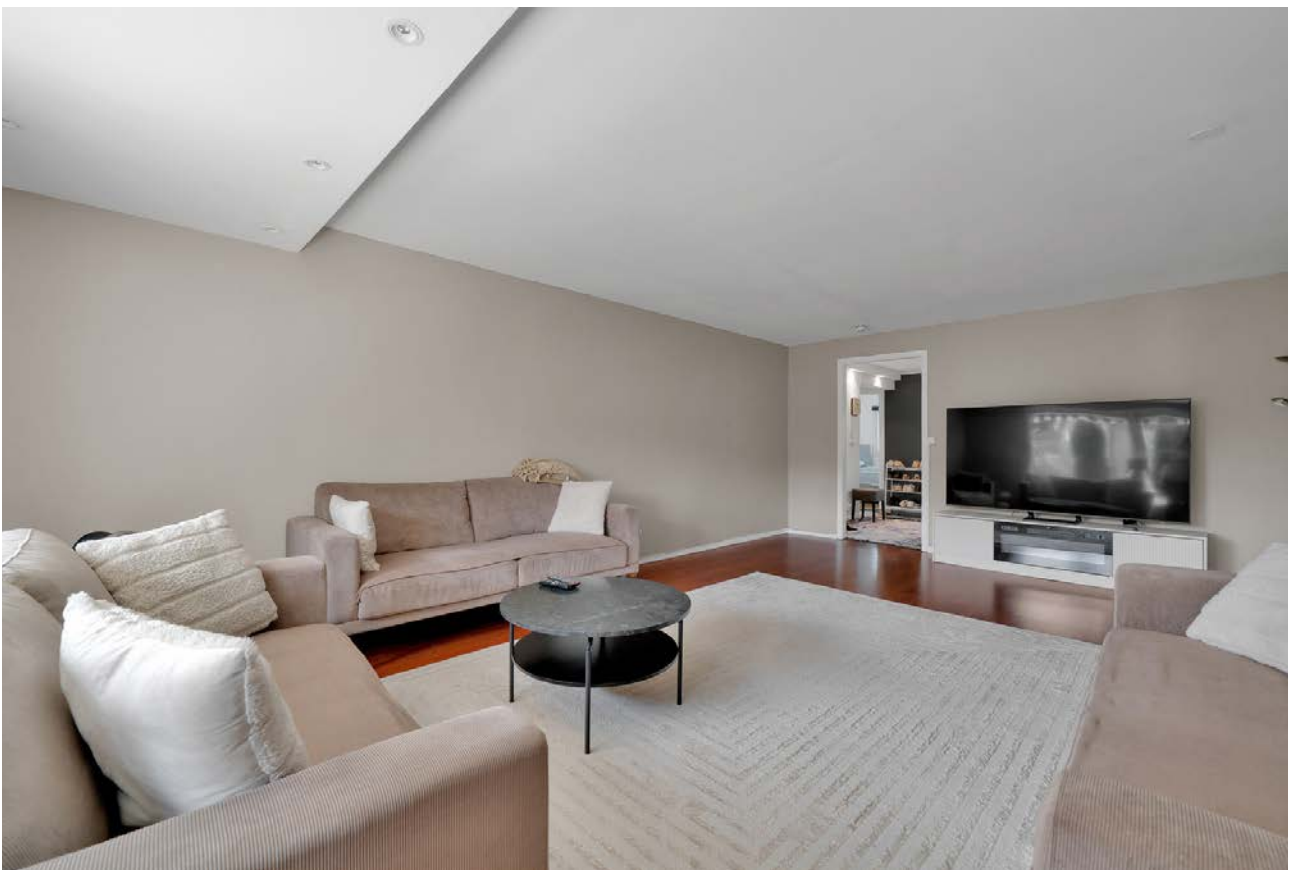
Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning

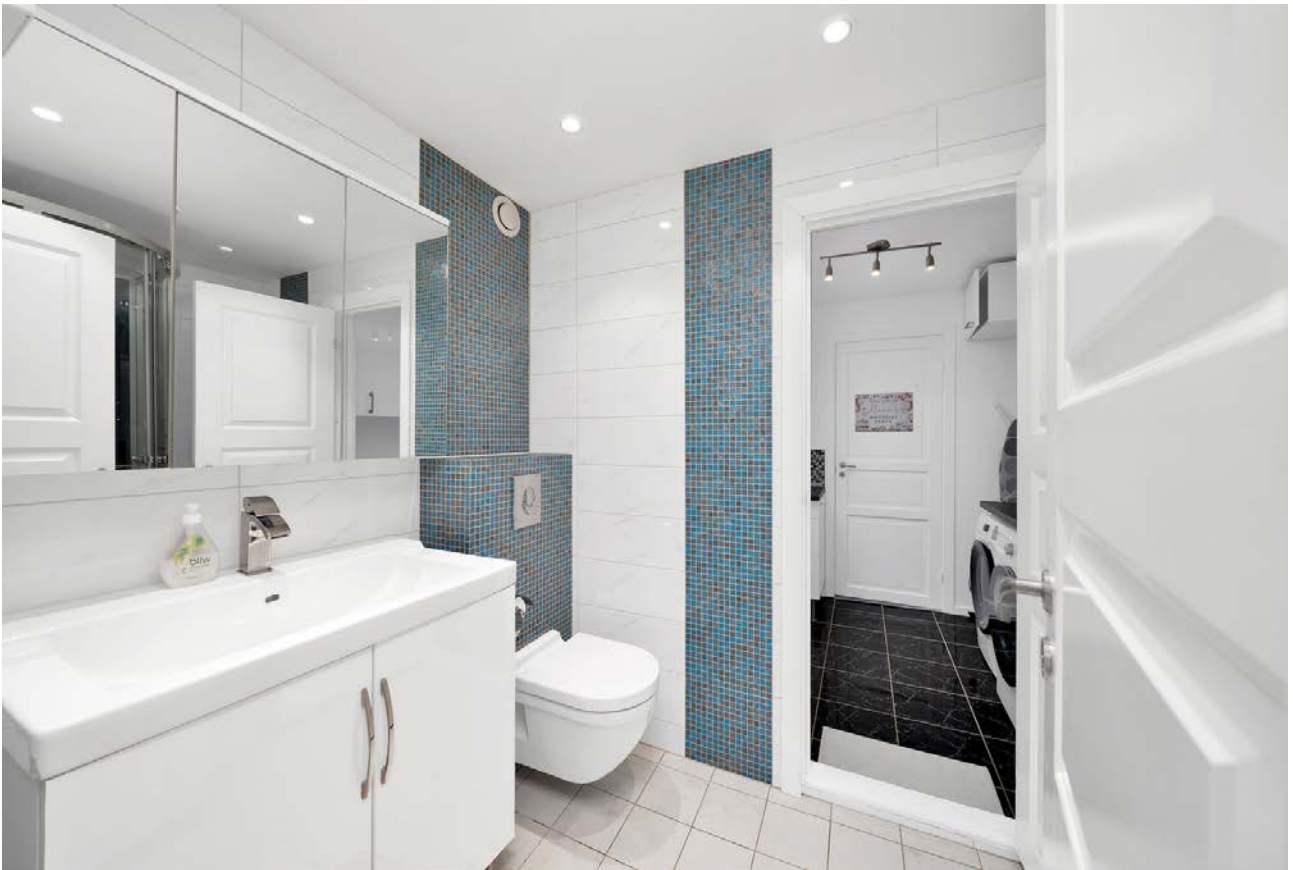


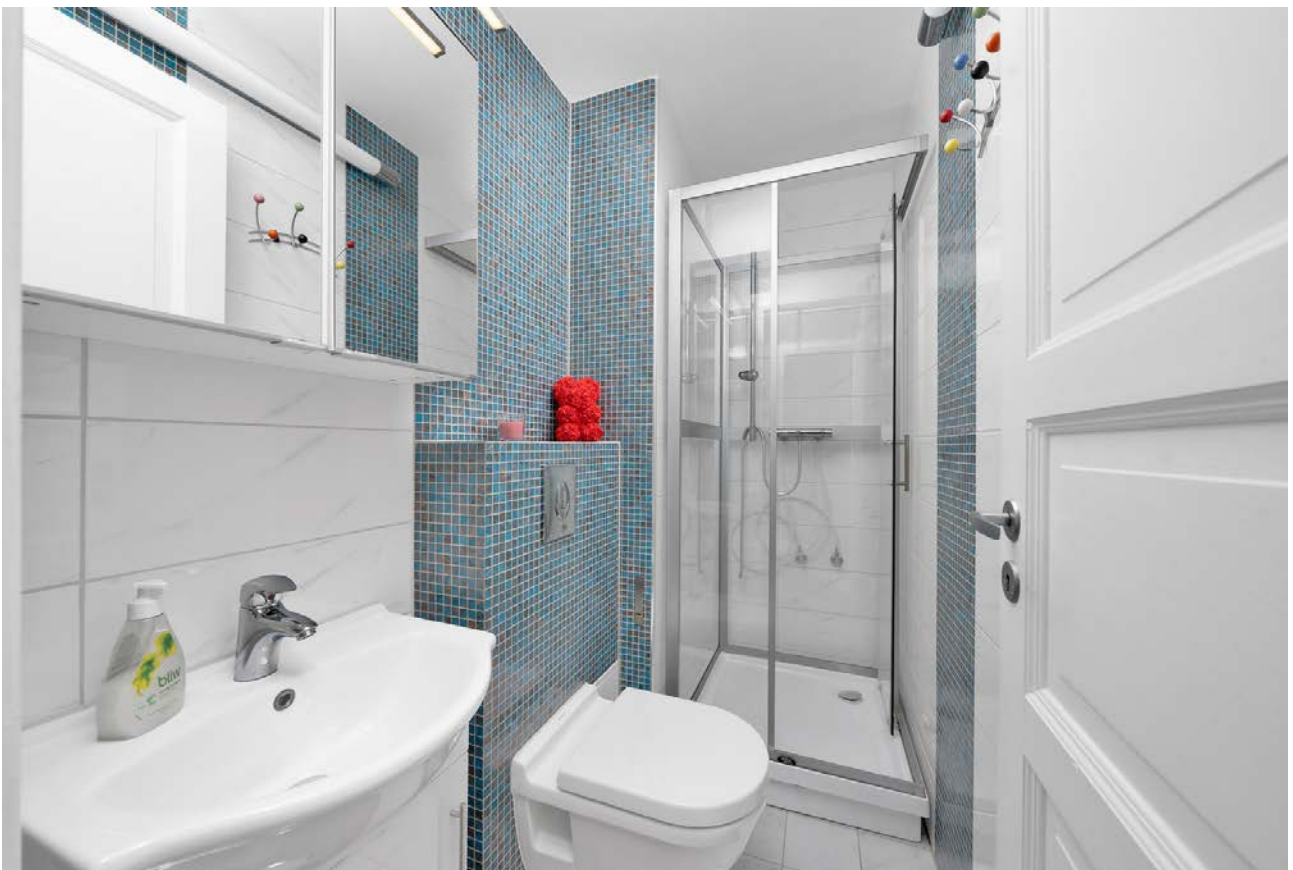
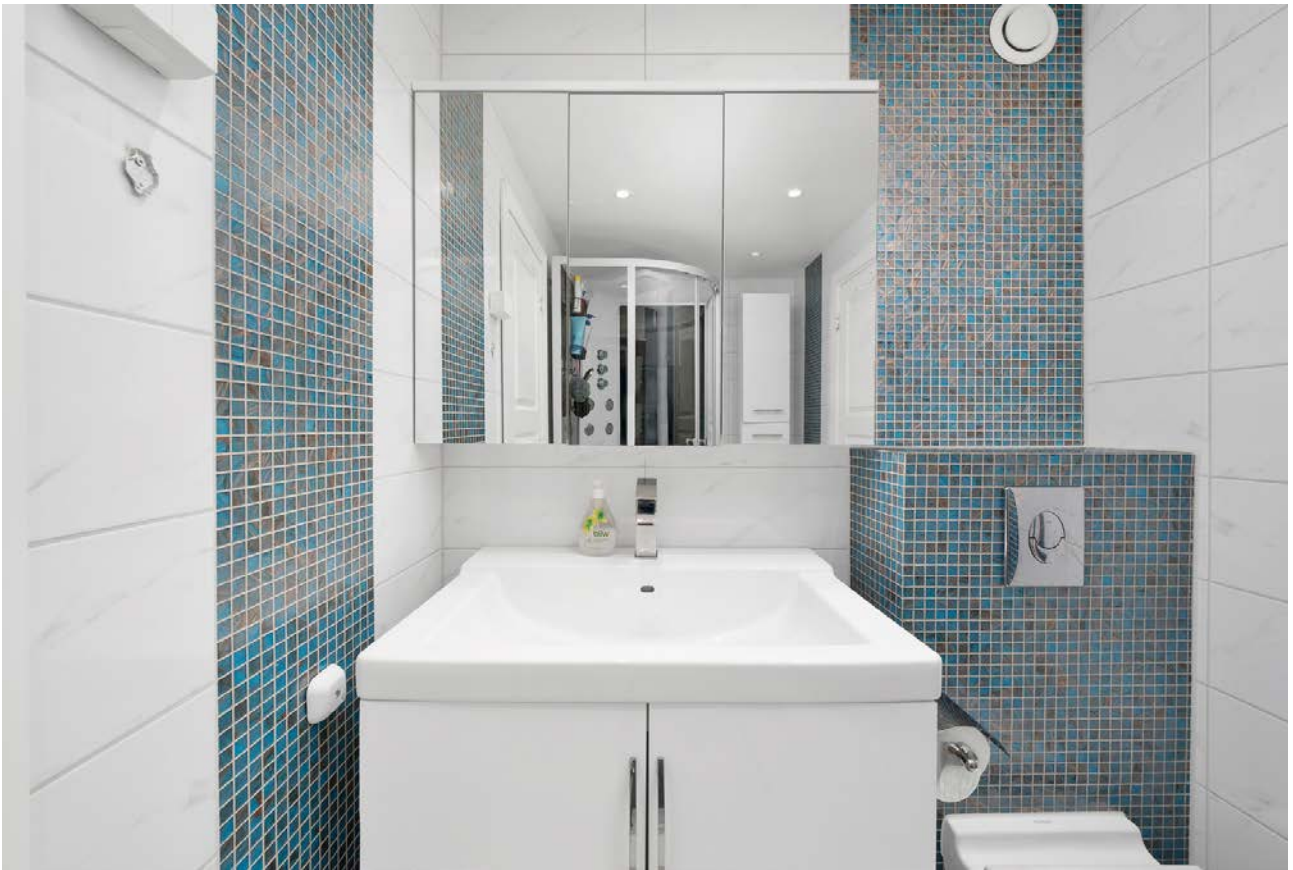
















Soverom III - Her har du plass til å innrede med seng med tilhørende nattbord, samt garderobe for oppbevaring av klesartikler.



Soverommet som passer godt som barnerom, gjesterom og kontor.





Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Ravnkroken 6A ligger i et rolig og etablert boligområde på Holmlia, i bydelen Søndre Nordstrand. Området er kjent for sitt grønne preg og familievennlige miljø, med kort vei til både natur, servicetilbud og kollektivtransport.

Rett i nærheten finner man Holmlia Senter, som tilbyr et godt utvalg av butikker, spisesteder, apotek, bibliotek og treningssenter. Det finnes også flere barnehager og skoler i nærområdet, noe som gjør området godt egnet for barnefamilier.

For den turglade er det kort vei til flotte rekreasjonsområder, med Østmarka og Rosenholm som populære turmål. Her finner man turstier, lysløyper og badevann som benyttes både sommer og vinter. I nærområdet finnes også flere lekeplasser og grøntområder som inviterer til utelek og rekreasjon.

Transportmulighetene er svært gode. Holmlia togstasjon ligger i gangavstand og gir rask og enkel adkomst til Oslo sentrum på omtrent 15 minutter. Det går også jevnlig buss i området, og for bilister er det enkel tilkomst til både E6 og Ring 3.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Ravnkroken 6A, 1254 OSLO

OPPDRAKSNUMMER

17-0069/25

SELGER

Yama Haidari

MATRIKKE

Gårdsnummer 185, bruksnummer 57,
andelsnr. 172 i Storfjellet Borettslag med orgnr.: 948771586 i Oslo kommune.

EIEFORM

Andel

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

ENERGIKLASSE

Energifarge lys grønn og bokstav D.

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten til Ravnkroken 6A er pent opparbeidet og har et velholdt preg som bidrar til helhetsinntrykket av eiendommen. Utearealene består av asfalterte gangveier, plenpartier og variert beplantning som gir et grønt og trivelig bomiljø. I tillegg finnes det felles sittegrupper og lekeplasser som gjør området godt tilrettelagt for både barn og voksne. Bakgården fremstår som en stille og skjermet oase med gode solforhold og hyggelige oppholdsplasser. Den flate tomten gir enkel adkomst til bygget fra gateplan, noe som gjør den tilgjengelig for alle brukergrupper. Området er godt vedlikeholdt, og

bebyggelsen rundt gir en lun og trygg atmosfære, samtidig som det skapes et klart avgrenset tunmiljø. Eiendommen er en del av et etablert boligområde med felles tomteareal som deles mellom flere boenheter i et borettslag. Dette gir en god balanse mellom privatliv og fellesskap, og bidrar til et trygt og sosialt bomiljø.

TAKST

Tilstandsrapport datert 23.04.2025. utført av Christian Amundsen.

BYGGEÅR

1982

BYGGEMÅTE

Byggemåte:

Bygget ble oppført på midten av 1980-tallet. Bygningen er fundamentert med armert betong til fast grunn med garasjeanlegg i kjeller. Yttervegger består av betong, supplert med utfyllende bindingsverksvegger kledd med trekledning og fasadeplater. Taket er flatt (ikke besiktiget).

Etasjeskille:

Etasjeskillere mellom leilighetene er i armert betong.

Vinduer:

Leiligheten har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass fra 1981.

Dører:

Leiligheten er utstyrt med en brann- og lydklassifisert entrédør. Ifølge merkingen i dørkarmen har døren brannklasse B30 og lydklasse 35 dB, tilsvarende standarden fra byggeåret. I tillegg har boligen to balkongdører i tre med to-lags glass, begge fra 2006, som fører ut til henholdsvis en balkong og en veranda.

Innvendige dører:

Leiligheten er utstyrt med innvendige malte fyllingsdører og finerdører, med varierende alder og grad av slitasje.

Tekniske installasjoner:

Vannrør: Boligen har vannrør i kobber fra byggeåret, med enkelte plastforgreninger etablert i forbindelse med arbeider utført i 2018. Stoppekran og vannmåler er plassert på badet, med adkomst fra entré via en inspeksjonsluke i kassen til den innebygde susterneen.

Avløpsrør: Boligen har avløpsrør av plast fra byggeår med forgreninger fra 2018. Avløpsledninger ikke synlig, annet en røropplegg for vask.

Ventilasjon: Leiligheten er tilknyttet byggets mekaniske ventilasjonsanlegg, hvor tilluft tilføres via ventiler integrert i vinduer og vegg.

Varmtvann: Leiligheten er tilknyttet sentralvarme for oppvarming og varmtvann.

Elektrisk anlegg: Oppvarming skjer via radiatorer med direktevirkende termostater, samt elektriske varmekabler på badet. Forbruksvann via byggets sentralfyringsanlegg. Sikringskap med automatsikringer. Boligen har et åpent og skjult elektrisk anlegg.

Branntekniske forhold: Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

Hulltaking:

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i våtsone.

Følgende har fått tilstandsgrad 3 (TG3) av takstmann:

-Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Konsekvens/tiltak: Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen. Et eventuelt kostnadsestimat for utbedring kan ikke fastsettes før det er gjennomført en grundigere undersøkelse av konstruksjonen.

-Våtrom > 3.etasje > Bad 1 > Generell

Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Sluket på badet er plassert i bakkant av dusjkabinettet, som har en størrelse og plassering som gjør det umulig å flytte på uten demontering. Dette hindret inspeksjon av sluket. Badet ble renovert samtidig med det andre baderommet i boligen, hvor sluket ble inspisert og vurdert å være fra byggeåret. Det er registrert avvik knyttet til fallforhold på gulvet og utilstrekkelig høydeforskjell ved dørterskel. Videre er det påvist bom i gulvfliser som omfatter mellom 70-100 % av flisflaten, noe som indikerer dårlig vedheft. I tillegg mangler det dreneringsspalte i den innebygde susternekassen. På bakgrunn av de påviste forholdene, herunder manglende sluktilkomst, avvik i fallforhold, utilstrekkelig tettesjikt og tegn til løse fliser, anses det som nødvendig med en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt og konstruksjon for å oppnå en funksjonell og tett våtsone i henhold til forskriftskrav. Tilstandsgrad 3 (TG3) er satt med utgangspunkt i våtrommets alder, manglende dokumentasjon, utilgjengelig sluk samt avvik knyttet til tetthet og utførelse i våtsone.

Konsekvens/tiltak: Badet kan fortsatt benyttes ved forsiktig bruk, fortrinnsvis med bruk av dusjkabinett for å redusere risikoen for fuktskader. Det presiseres likevel at dette ikke kompenserer for manglende eller utilstrekkelig tettesjikt/membran.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

-Våtrom > 3.etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er påvist tegn på utettheter mellom sluk og membran. Sluket har i tillegg begynt å korrodere.

Konsekvens/tiltak: Våtrommets tettesjikt/membran og sluk står foran utbedring/utskiftning.

Badet kan fortsatt benyttes ved forsiktig bruk, fortrinnsvis med bruk av dusjkabinett for å redusere risikoen for fuktskader. Det presiseres likevel at dette ikke kompenserer for manglende eller utilstrekkelig tettesjikt/membran. Forholdet lar seg ikke utbedre med lokale tiltak, og det må påregnes en fullstendig renovering av våtrommet for å oppnå forskriftsmessig standard.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

-Kjøkken > 3.etasje > Kjøkken > Avtrekk

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

Konsekvens/tiltak: Det må monteres en ny ventilator, men det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Følgende har fått tilstandsgrad 2 (TG2) av takstmann:

Avvik som kan kreve tiltak:

-Utvendig > Dører

Vurdering av avvik: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket

Konsekvens/tiltak: Dører bør vedlikeholdes for å bevare funksjon og estetikk. Borettslaget er ansvarlig for vedlikehold og utskifting av dørene.

-Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik: På verandaen er det registrert manglende vedlikehold av trevirket på sportsboden, samt forekomst av bom og løse fliser i dekke. På balkongen er det påvist tørkesprekker i topprekken av tre.

Konsekvens/tiltak: Sportsbod - trevirke:

Trevirket på sportsboden bør overflatebehandles (males eller beises) og døren justeres.

Veranda - dekke:

Løse fliser bør fjernes, underlaget kontrolleres og eventuelt utbedres før flisene reetableres eller erstattes.

Balkong – topprekke i tre:

Topprekken har uttørkingssprekker og bør pusses og behandles med egnet trebeskyttelse.

-Innvendig > Overflater

Vurdering av avvik: Det er registrert tegn til overflateskader og bruksslitasje, herunder hakk, merker og lignende, samt et generelt behov for vedlikehold av flere innvendige overflater. I entré og kjøkken er det observert bom, spekker i fuger og løse fliser på gulvet.

Konsekvens/tiltak: Løse fliser bør fjernes, underlaget kontrolleres og eventuelt utbedres før flisene reetableres eller erstattes. Det vil være naturlig med utskifting/oppussing av overflater ved eierskifte.

-Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er registrert provisorisk tetting med gaffatape rundt avløpsrøret under kjøkkenbenken.

Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Den provisoriske tettingen med gaffatape rundt avløpsrøret under kjøkkenbenken bør fjernes. Avløpet må utbedres på en forskriftsmessig måte. Det anbefales at arbeidet utføres av kvalifisert rørlegger for å sikre tett og funksjonell avløpsforbindelse, samt forhindre risiko for lekkasjer og fuktskader.

-Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Vurdering av avvik: Det er utført tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999, uten at det er fremlagt samsvarserklæring for arbeidet. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å bekrefte at anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter (FEK/NEK 400). Dette kan medføre risiko for feil eller mangler i de udokumenterte delene av anlegget.

Konsekvens/tiltak: På bakgrunn av påviste forhold anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand, og redusere risikoen for feil som kan påvirke sikkerheten

-Våtrom > 3.etasje > Bad 2 > Overflater Gulv

Vurdering av avvik: Det er registrert bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som tyder på mangelfull vedheft mellom flisene og underlaget. Slike fliser har økt risiko for å løsne over tid. Årsaken til dette er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket. Hulrom under flisene medfører ingen umiddelbar skade så lenge flisene sitter godt fast. Dersom det senere oppstår sprekker i fugene, bør nødvendige tiltak iverksettes.

-Kjøkken > 3.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Vurdering av avvik: Det er registrert enkelte hakk og merker på både overflater og benkeplater.

Oppvaskmaskinen er beregnet for integrering, men fremstår uten nødvendige utførelser eller tilpasninger mot omkringliggende innredning. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum eller vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak: Hakk og merker på benkeplater bør utbedres for å ivareta funksjonell standard. Det bør monteres nødvendige utførelser og tilpasninger rundt oppvaskmaskinen for å sikre korrekt integrering mot omkringliggende innredning. Det er krav til lekkasjedetektor ved vaskemaskinen for å ivareta krav til lekkasjesikring. Det foreligger derimot ikke krav om lekkasjedeteksjon ved oppvaskkum eller oppvaskmaskin, ettersom eksisterende rørføringer fra før oppgraderingen av kjøkkenet i 2018 fortsatt er i bruk.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 (TG2) av takstmann:

Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

-Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer bør på sikt skiftes ut.

Borettslaget er ansvarlig for vedlikehold og utskifting av vinduene.

-Innvendig > Innvendige dører

Vurdering av avvik: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak: Dører kan overflatebehandles ved at de pusses og males.

-Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør

-Våtrom > 3.etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere en løsning som muliggjør synliggjøring av eventuell lekkasjevann under det vegghengte toalettet, slik at lekkasjer kan oppdages og håndteres tidlig. Uten slike tiltak kan lekkasjer forbli skjult over tid, noe som øker risikoen for fuktskader og påfølgende kostbare utbedringer. Skader på baderomsinnredningen vurderes som kosmetiske, men bør utbedres for å opprettholde funksjon og estetisk standard.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Modernisering i borettslaget:

2024

- Gavlvegger på blokkverandaene ble byttet av vaktmester.
- Sluttarbeider rundt bytte av rør i rekkehusene.
- Varmekabel rundt sluk på blokketak.
- Utbedring av defekte lekeapparater.
- Bytte av en dør til garasjeanlegg
- Utbedringer av rådeskader i boder.

2023

- Alle radiatorer i rekkehusene har blitt byttet av Hafslund Celsio.
- Alle vannledninger fra fjernvarmekum til borettslagets grensesnitt har blitt byttet av Hafslund Celsio.
- Rekkehusene har fått installert nye varmemålere for overføring til Hafslund Celsio.

- Alle fjernvarmeledninger til radiatorer i rekkehuset er byttet av borettslaget.
- Det er byttet enkelte verandadører i blokk og rekkehus, i tillegg til en rømningsdør til garasjene og en inngangsdør til leilighet i blokk.
- Installert varmekabel i avløp fra blokketak.
- Byttet diverse kledning.
- Løpende vedlikehold utført av vaktmester.

2022

- Garasjedekke mellom Garasje 4 øvre og nedre
- Sluk og nedløp på balkong i blokkene.
- Byttet EI-skap i garasje 60 og 64 grunnet kortslutning
- Byttet enkelte defekte vinduer som ikke kunne vedlikeholdes
- Opparbeidet hulkil i alle garasjene som beskytter mot saltskader
- Reparert luftelyr som ble tatt av vinden.

2021

- Utbedret skade i to leiligheter i 6A grunnet vannskader fra defekt sluk på veranda (ikke forsikringsdekning)
- Radontettet rørgjennomføringer i rekkehus
- Installert felles brannvarslingssystem.
- Fjernet gamle EI-skap som ikke er i bruk
- Installert nye hovedtavler i blokkene
- Opparbeidet nye lyspunkter
- Oppgradert lekeplassene med ny sand og kattenetting, samt byttet fugleredehuske
- Byttet himlinger i garasjene i blokkene
- Utbedret råteskader på rekkehus og blokker
- Satt opp nye orienterings og nummerskilt
- Skiftet enkelte vinduer i rekkehus
- Drenert rundt 28A grunnet sviktende drenering. Drenert rundt 8A grunnet sviktende drenering. Drenert noe i 70D grunnet sviktende drenering

2020:

- Byttet lysarmatur i resterende garasjer.
- Byttet lysarmatur i alle fellesboder i blokkene
- Byttet lysarmatur i 3 oppganger i blokkene
- Byttet ventiler og termostater på konvektorer i blokkene.
- Fullført installasjon av digitale ISTA målere i blokkene.
- Installert anlegg for lastbasert lading av biler i garasjene
- Lagt ny drenering av sokkeletasje i 28A i forbindelse med lekkasje.
- Lagt dreneringsrenne utenfor innkjørsel til alle garasjer.

2019

- Bytte av konvektorer(radiatorer) og fordelingsstokk i alle rekkehusenhetene.
- Installert nytt målesystem for fjernvarme i rekkehus og blokker.
- Byttet lys i en garasje
- Reparasjon/bytte av ytterdør i en av blokkoppgangene.
- Bytte av verandadør i ett rekkehus.
- Bytte av knust vindu
- Bytte av en gavlvegg i rekkehus.
- Bytte av defekt garasjeport

2018

- Bytte av porttelefoni i blokkene
- Fiber og fiberkontakter inn til den enkelte beboer.
- Bytte av strømkabel til utebelysning mellom 60 og 58

- Diverse elektrisk arbeid i blokkene.
- Nødlis i blokker og garasjer er byttet.

2017

- Alle interne stikkveier er asfaltert og nye todelte fartsdumper er opparbeidet.
- Fiber er lagt inn til gavlvegger rekkehus og kjeller i blokkene.
- Utbedring og bytte av flere radiatorer (konvektorer) som har hatt lekkasje.
- Flere vinduer i rekkehus som har 1.etg og u.etg i skrent er byttet grunnet behov for ekstra rømningsvei.
- Opparbeidelse av ny drenering av RK 58 a-c
- Bytte av enkelte vinduer og verandadører i blokkene.
- Bytte av flere stoppekraner og reparasjon av felles utevann i rekkehus
- Bytte av to garasjeporter.

2016

- Hafslund har byttet sekundærnettet til alle rekkehusene.
- Utbedring av følgeskader grunnet lekkasjer i to rekkehus.
- Reparert og byttet enkelte radiatorer.
- Byttet enkelte vinduer i blokkene.
- Lagt ned trekkerør til fremtidig fiber.
- Malt postkassestativene.

2015

- Bytte av flere dører og vinduer
- Utbedre nedløp på utsatte rekkehus for å forhindre regnvann i å trenge inn.
- Nye benker
- Trefelling
- Diverse vedlikehold av radiatorer
- Bytte av lysarmatur i to blokker
- Ferdigstille bytte av lysarmatur på gangvei
- Bytte postkasser rekkehus

2014

- Bytte av lysarmatur i en blokk
- Bytte av lysarmatur på gangveier
- Bytte av slokkeapparater og brannvarslere
- Bytte av dører i rekkehus
- Bytte av enkelte dører i garasje
- Etablere strømskap ved gamle barneparken
- Etablere fartsdumper
- Asfaltert vei ned til kirken

2013

- Malt all bygningsmasse.
- Byttet avtrekksvifter i blokkene.
- Justert og kontrollert ventiler i blokkleilighetene.
- Utbedret luftelyrer på rekkehusene.
- Sluttført rehabilitering av lekeplassene.
- Byttet noen ytterdører i rekkehusene.

For ytterligere informasjon og tidligere moderniseringer, se Årsberetningen for 2025

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til byggegrense og området rundt er regulert til byggegrense.

Gjeldende reguleringsplan for eiendommen er S-5246 - Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Ravnkroken 2 mfl./Holmlia - 2025-02-26

Pågående plansaker i området:

202204223 - Ravnåsveien 5-17 og Hallagerbakken 8-18 - Bestilling av oppstartsmøte - Utvidelse av boliger - Plansak avsluttet - Siste dok: 12.09.2022

Pågående byggesaker i området:

202105842 - Ravnkroken 36 B - Bruksendring og innlemming av kott til bad - Siste dok. 08.05.2023
202014466 - Ravnkroken 24 D - Bruksendring av kjeller til bolig og fasadeendring - Siste dok. 09.11.2022
202551300 - Ravnkroken 8A - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Siste dok. 28.02.2025
201016260 - Ravnkroken 2 A - Rehabilitering av bad - Boligblokk - Siste dok. 03.06.2025
202551300 - Ravnkroken 8A - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Siste dok. 28.02.2025
202216441 - Ravnkroken 4 B - Installasjon av trappeheis - Siste dok. 13.01.2025
201708230 - Ravnåsveien 46 B - Utbygging av veranda - Siste dok. 15.05.2025

Vi anbefaler alle interessenter å sette seg inn i reguleringskartet og bestemmelsene. Dersom kopi ikke ligger vedlagt denne salgsoppgaven, kan du henvende deg til megler og be om kopi.

OPPVARMING

Leiligheten er tilknyttet sentralvarmeanlegg, med oppvarming via radiatorer med direktevirkende termostater, samt elektriske varmekabler på begge bad.

Individuell avregning av varme og varmtvann

TV/INTERNETT/BREDBÅND

TV- og bredbåndstjenester er inkludert i felleskostnadene.

PARKERINGSFORHOLD

Det medfølger en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, samt tilhørende bod.

Gjesteparkeringsplassene er reservert for borettslagets gjester.

Borettslaget har i tillegg noen plasser som leies ut etter ventelister.

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Hallagerbakken barnehage (1-5 år) - 3 min
Hallagerstua barnehage (1-5 år) - 8 min
Fjeldlund barnehage (1-5 år) - 7 min

SKOLEKRETS

Lusetjern skole (1-7 kl.) - 8 min
Hallagerbakken skole (1-7 kl.) - 10 min
Toppåsen skole (1-7 kl.) - 12 min
Holmlia skole (8-10 kl.) - 6 min
Hauketo skole (8-10 kl.) - 6 min med bil
Bjørnholt videregående skole - 7 min med bil
Lambertseter videregående skole - 14 min med bil

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Ravnkroken (1 min gange)

– Buss linje 77 (ca. 100 meter)

Holmlia stasjon (7 min gange)

– Tog: Linje L2, L2x (ca. 500 meter)

Ljabru (6 min med transport)

– Trikk: Linje 13, 19 (ca. 2,7 km)

Mortensrud (9 min med transport)

– T-bane: Linje 2, 3 (ca. 4,3 km)

Oslo S (19 min med transport)

– Totalt dekning av 24 ulike linjer innen en radius på 11,1 km

ADGANG TIL UTELEIE

Lov om borettslag og fastsatte vedtekter er gjeldende. Megler gjør spesielt oppmerksom på at andelseieren ikke kan overlate bruken av boligen til andre uten styrets godkjenning.

Se vedlagte vedtekter i salgsoppgaven for spesifikasjoner, eller kontakt styrets leder eller forretningsfører for ytterligere informasjon.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest for boligblokk fra 1984

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

RADONMÅLING

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

INNHold

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og inneholder: entré, spisestue, stue, kjøkken med egen vaskesone, to bad og tre soverom. Fra kjøkkenet er det utgang til en nordvendt balkong på ca. 9 m², og fra stuen er det adkomst til en sydvendt veranda på ca. 12 m².

Leiligheten disponerer en bod på ca. 2 m² med adkomst fra felles gangareal i samme etasje, samt en sportsbod på 2,30 m² med adkomst fra verandaen, samt tilgang til bruk av borettslagets øvrige fellesarealer etter gjeldende regler.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport av Christian Amundsen

STANDARD

ENTRÉ

Romslig og innbydende entré som gir deg et moderne førsteinntrykk av boligen. Her har du god plass til oppbevaring av ulike klesartikler. Dørcalling er montert.

STUE

Lys og romslig stue med gode innredningsmuligheter. Her er det god plass til både sofagruppe, TV-løsning og

annet ønsket interiør. Fra stuen har du direkte tilgang til en herlig balkong på ca. 12 m som fungerer som en fin forlengelse av stuen.

VERANDA

Fra stuen er det utgang til en sydvendt veranda på ca. 12 m², som byr på gode solforhold og hyggelig uteplass med plass til utebøbler, grill, beplantering og annet ønsket interiør. Verandaen har et flislagt betongdekke, med stedvis trefliser lagt oppå for et lunere uttrykk. Rekkverket består dels av stål og frostet glass med topprekke i tre, samt en integrert blomsterkasse som gir et dekorativt preg. Rekkverkets høyde er målt til ca. 100 cm. Fra verandaen er det også adkomst til en tilhørende sportsbod på ca. 2,3 m². Boden er oppført i bindingsverk med liggende trekledning og har enkel tredør.

KJØKKEN

Kjøkkenet fra 2018 fremstår som moderne og velutformet, med åpen løsning mot spiseplassen. Innredningen består av glatte, høyglans hvite fronter med integrerte håndtak, overskap og høyskap som gir god lagringsplass. Benkeplater i mørk laminat gir en kontrastfylt og stilren effekt, og mellom benk og overskap er det montert mosaikkfliser i moderne utførelse. Gulvet i kjøkken og spiseområde er belagt med mørke, høyglansede fliser som bidrar til et helhetlig og eksklusivt preg. Veggene er malt i lyse nyanser, og en kontrastvegg i mørk farge ved spiseplassen tilfører karakter. Det er montert integrert stekeovn og platetopp med ventilator, samt oppvaskmaskin. Kjøleskap er plassert i nisje som frittstående enhet. I forlengelsen av kjøkkenet finnes en praktisk vaskesone med plass og opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel, en løsning som frigjør plass og gir økt funksjonalitet. Spiseplassen er plassert ved store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og utgang til balkong. Langs veggen er det montert lavt vitrineskap med frostede glassdører for praktisk oppbevaring.

BALKONG

Fra kjøkkenet har du utgang til en herlig nordvendt balkong på ca. 9 m². Her har du plass til å innrede med utemøbler, grill, grønn beplantering, samt annet ønsket interiør.

BAD I

Badet har adkomst fra entré og fremstår som moderne med flislagte gulv og vegger. Rommet er innredet med en hvit, høyglans baderomsinnredning med glatte fronter og helstøpt servant. Servanten er utstyrt med ettgreps blandebatteri i kromutførelse, og over innredningen er det montert et speilskap med integrert belysning. I en egen nisje er det installert dusjkabinett med herdet glass og tilhørende dusjarmatur. Badet har også vegghengt toalett med innebygd susterne. Belysningen består av veggmontert lampe, og det er elektriske varmekabler i gulvet for økt komfort. Ventilasjon skjer via mekanisk anlegg tilknyttet bygget. Overflateoppussing ble utført i 2018. Det ble da ikke gjort utskifting av sluk eller vannrør, og det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidene.

BAD II

Badet har adkomst fra både kjøkken og soverom. Rommet er innredet med flislagte gulv og vegger, og det er installert elektriske varmekabler i gulvet. Belysningen består av downlights montert i himlingen. Innredningen inkluderer en hvit, høyglans baderomsinnredning med glatte fronter og en helstøpt servant med integrert vask. Servanten er utstyrt med ettgreps blandebatteri i kromutførelse. Over servanten er det montert et speilskap. I hjørnet av rommet er det plassert et buet dusjkabinett med herdet glass og tilhørende dusjarmatur. Toalettet er vegghengt med innebygget susterne. Ventilasjon skjer via ventil tilkoblet byggets mekaniske ventilasjonsanlegg. Badet ble overflateoppusset i 2018. Det ble ikke foretatt utskifting av sluk eller vannrør i forbindelse med oppgraderingen, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

HOVEDSOVEROM

Romslig og luftig soverom med god plass til dobbeltseng, tilhørende nattbord og god plass til oppbevaring av klesartikler i garderobe. Soverommets vindusflater sørger for godt med lysinnslipp og gjør det enkelt å lufte ut.

SOVEROM II

Leilighetens andre soverom er også av god størrelse. Her har du plass til å innrede med seng, tilhørende nattbord og god plass til oppbevaring av klesartikler i garderobeskap. Soverommets vindusflater sørger for godt med lysinnslipp og gjør det enkelt å lufte ut.

SOVEROM III

Soverom som passer godt som barnerom, gjesterom og kontor. Her har du plass til å innrede med seng med tilhørende nattbord, samt garderobe for oppbevaring av klesartikler.

INNENDIGE OVERFLATER:

Gulv: Fliser på gulv i entré og kjøkken, samt laminat, vinyl og trestavs parkett i øvrige rom.

Vegger: Veggene har malt strietapet, på underlag av betong og gips

Himling: Himlingene er utført med malte betongdekker.

Det ble gjennomført en oppgradering og modernisering av overflatene i 2018.

HVITEVARER

Hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i den vedlagte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 102 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 106 m²

TBA: 21 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 102 m² Entré, 3 Soverom, Bad 1, Bad 2, Kjøkken, Stue

BRA-e: 4 m² Bod m/tilkomst fra fellesareal, Sportsbod m/tilkomst fra terrasse

TBA fordelt på etasje

3. etasje

9 12 m² Nordvendt balkong Sydvendt veranda

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 4 800 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

FELLESKOSTNADER

Kr. 5 676,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felleskostnadene inkluderer a-konto varme og varmtvann, Tv/bredbånd, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, driftskostnader, honorarer, mm.

Individuell avregning av varme og varmtvann.

Herav:

Felleskostnader: kr. 4.013,-

A konto oppvarming: kr. 1.213,-

Kabel-tv: kr.450,-

Felleskostnader og leietillegg for tilbygg hadde sist en økning på 6% fra 01.01.2025. Parkering øker til 350,- pr mnd, garasje til 450,- pr mnd.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 116 276,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 4 465 105,- som sekundærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

4 800 000 Prisantydning

164 679 Andel av fellesgjeld

4 964 679 Pris inkl. fellesgjeld

Omkostninger

7 900 Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

8 112 Gebyr forhåndsprøving forkjøpsrett

545 Tinglysning pantedokument

545 Tinglysning skjøte

9 202 Omkostninger totalt

17 102 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 902 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 973 881 Totalpris. inkl. omkostninger

4 981 781 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

4 984 581 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Andel fellesgjeld kr. 166 000,00,- skal ikke betales inn ved overtakelse, men følger boligen ved salg.

Vi gjør oppmerksom på følgende:

- Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.
- Det er pliktig medlemskap i borettslaget

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

301/185/57:

29.01.1982 - Dokumentnr: 2644 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:185 Bnr:58

Med flere bestemmelser

29.09.1982 - Dokumentnr: 26168 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

29.09.1982 - Dokumentnr: 26169 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

29.09.1982 - Dokumentnr: 26170 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

16.07.1986 - Dokumentnr: 43051 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om veg

29.01.1982 - Dokumentnr: 2643 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:185 Bnr:6

23.05.1991 - Dokumentnr: 25262 - Målebrev

29.01.1982 - Dokumentnr: 2644 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:185 Bnr:6

GRUNNBOKSDATO

14.04.2025

FORSIKRINGSSKAP

Tryg Forsikring

POLISENUMMER

6658953

OM BORETTSLAGET

Nøkler/skilt: Nøkler og portåpnere til garasjeport kan kjøpes hos styret. Nøkkelrekvisisjon til systemnøkler for blokkene fås ved henvendelse til OBOS

Styrets vakttelefon er for akutte hendelser. Andre henvendelser til styret sendes på Vibbo eller e-post.

Boligselskapets hjemmeside: www.storfjellet.no

Styret har i år ikke avholdt et beboermøte, men ser at de innspill som kom på beboerworkshopen høsten 2023 var en suksess. Vi har planer om en ny workshop denne høsten, og vi kommer til å invitere dere til å diskutere temaer. Et tema vi skal diskutere er bredbånd og TV-tjenester, og hva som er viktig for oss.

Trappevask i blokkene utføres ukentlig av vaskefirma. Ordningen kan fjernes som følge av generalforsamlingsvedtak, dog må kontraktsmessige oppsigelsesfrister overholdes.

Borettslagets vaktmester Roy Greåker har også blitt fast ansatt i løpet av perioden. I tillegg bidrar Leif Ritter og Svein Erik Frøne med nødvendig beredskap og kompetanse. Styret har inngått egne avtaler med disse, hvor de lønnes etter vaktmestertariff de gangene de feier og brøyter.

Alle endringer av bygningsmassen (innsetting av vinduer, flytting av vegger og lignende) utvendig og innvendig skal søkes styret før arbeidene igangsettes. Andelseiere som har bygget ut har selv ansvar for bygningsmessige feil/mangler i tilknytning til tilbygget.

Borettslaget har en grønn profil og har over tid innført aktiviteter som:

- Infrastruktur for lastbalansert EL-bil lading for samtlige leiligheter.
- Utlån av henger, gressklippere, hageredskaper o.l
- Individuell fordeling av forbruk av varme og varmtvann
- Mulighet for å dyrke i pallekasser på fellesområder
- Ombruk av møbler o.l på Vibbo og Facebook
- Hageavfallscontainer to ganger i året
- Komprimatorbil som henter til gjenvinning to ganger i året
- Grusopsop til vask og ombruk fremfor deponi.

ANDEL FELLESgjELD

Kr. 164 679,- pr. 29.09.2025

KOMMENTAR FELLESGJELD

Borettslaget har tre lån i OBOS banken.

LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD

Borettslaget har tre lån i OBOS banken med følgende vilkår per 27.05.2025:

Lånummer: OBBK01-98207807176

Type lån: A

Restsaldo: 11.802.297,-

Restløpetid: 14 år 4 md

Term pt. år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 5,64%

Lånummer: OBBK02-98207976768

Type lån: A

Restsaldo: 14.263.507,-
Restløpetid: 26 år 8 md.
Term pt. år: 12
Type rente: Flyt
Rente: 5,64%

Lånenummer: OBOS04-98208310844
Type lån: A
Restsaldo: 7.500.000,-
Restløpetid: 30 år
Term pt. år: 12
Type rente: Flyt
Rente: 5,64%

ANDEL FORMUE

Kr. 26 864,- pr. 31.12.2024

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Borettslaget har en streng økonomistyring, og følger etter prinsippet at vedlikehold skal dekkes av de løpende kostnadene og rehabilitering finansieres med låneopptak og nedbetales på prosjektenes levetid. Dette gir stabile felleskostnader over tid og med en god styring av likviditet, vil en kunne ta enkelte større vedlikeholdskostnader uten å endre felleskostnadene.

Kostnadmessig har borettslaget brukt 1.600.000 mindre enn budsjettet. Store deler av besparelsen skyldes at borettslaget har brukt omtrent 2.200.000 mindre på vedlikehold enn budsjettet. Omtrent 50% av besparelsen for vedlikehold knytter seg til forsiktig budsjettering i forbindelse med rørprosjektet, og den andre halvdelen skyldes at største delen av vedlikeholdsarbeid er gjort av vaktmester og ikke eksterne selskaper.

SIKRINGSFOND

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

FORRETNINGSFØRER

Obos Eiendomsforvaltning AS

FORKJØPSRETT

Det foreligger forkjøpsrett for medlemmer i borettslaget/ boligbyggelaget.
Dersom forkjøpsretten blir benyttet, vil kjøper bli løst fra den inngåtte kontrakten.

GEBYR FORKJØPSRETT

8212

STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer styregodkjennelse av nye eiere. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av sameiet som ny eier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny eier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

Hvert enkelt salg skal meldes skriftlig inn til borettslaget/forretningsfører.

DYREHOLD

Det er tillatt å holde hund, katt og/eller andre mindre kjæledyr. Dyrehold må ikke være til sjenanse for andre av

lagets beboere. Dyreeierne er selv ansvarlige for å fjerne ekskrementer for at borettslagets områdermikke grises til.m. Hunder og katter skal holdes borte fra lekeområder for barn, føres i bånd hele året og vise aktsomhet i borettslagets fellesområder. Før anskaffelse av dyr skal eier undertegne" Erklæring om dyrehold"

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Det er ikke tillatt å riste tøy og sengeklær ut av vindu, utover terrassekanten eller verandaen. Ei heller tillatt å lufte eller riste sengeklær eller tepper ut av vinduer. Vekster i balkongkasser skal ikke være høyere enn boenhetens tak.

Renne og sluk på terrassen må renses for løv, jord og lignende for å unngå at felles sluk tettes. Snø skal ikke kastes ut fra terrassen.

Husholdningssøppel skal ikke oppbevares på terrassene. Det er ikke tillatt å koble på utstyr på ventilasjonsanlegget.

Oppbevaring i fellesbod i oppgangen begrenser seg til sykler, barnevogner, ski, kjelker og lignende som er i bruk. Det som oppbevares i boden bør merkes med navn og leilighetsnummer. Hensatte/uvedkommende ting i fellesbod vil bli fjernet uten videre varsel for eiers regning og risiko.

Garasjen kan kun benyttes til oppstilling av motorvogn med tilbehør. Det er IKKE tillatt å lade el-biler eller ladbar hybridbil på borettslagets fellesanlegg. For lading av elbil må den enkelte andelshaver oppføre ett ladepunkt med måler og dekke kostnadene ved elbilhold.

Det er tillatt å holde hund, katt og/eller andre mindre kjæledyr. Dyrehold må ikke være til sjenanse for andre av lagets beboere. Dyreeierne er selv ansvarlige for å fjerne ekskrementer (bruk pose!), og for at lagets områder ikke grises til. Hunder og katter skal holdes borte fra lekeplasser for barn, og skal føres i bånd på borettslagets område hele året. Ved anskaffelse av dyr skal eier undertegne" Erklæring om dyrehold".

Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenne uten at det er innhentet skriftlig tillatelse fra styret.

Bygningsmessige forandringer på boenheter eller fellesarealer skal godkjennes av styret på forhånd. Tegninger må vedlegges søknad til styret.

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av disse.

BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Styret eller dugnadsutvalget kan innkalle til dugnad. Alle beboere plikter å delta i en slik dugnad dersom ikke åpenbare rimelighetshensyn tilsier noe annet.

Enhver beboer plikter å varsle styret eller vaktmester om feil og skader på eiendommen.

Andelseier plikter straks å utbedre/dekke enhver skade eller ethvert utlegg som borettslaget eller andre måtte få som følge av arbeider andelseier har utført.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Eier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo- og løsøreforsikring og ev. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av husleien.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og borettslagets fellesarealer.

Individuell avregning av varme og varmtvann

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

LEGALPANT

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Dog tidligst etter at forkjøpsretten for øvrige andelseiere i borettslaget og eventuelt medlemmer av boligbyggelaget er avklart, samt at styrets godkjenning er gitt. I h.t. lov om borettslag tar dette 20 dager fra melding om salget gis. Angi ønsket overtakelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

29.09.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo Eiendomsmegling AS

Waldemar Thranes gate 72, 0175 OSLO. TLF. 22 22 50 20

MEGLER

Kateryna Sigurjonsson, Salgsleder - Partner - Eiendomsmegler MNEF

Epost: kateryna@notar.no

Mobil: 985 47 854

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.40% av kjøpesum	(inkl. mva.)	
Salgstilretteleggelse	kr. 18 000,-	(inkl. mva.)
Vederlag utleggsforretning (pr. stk. 1500)	kr. 0,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr. 7 290,-	(inkl. mva.)
Markedspakke (STOR finn-annonse inkl. "ukens bolig" + Target Premium + Kommer for salg)	kr. 19 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr. 3 000,-	(inkl. mva.)
Factoring/Utleddsgebyr	kr. 3 000,-	(inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr. 2 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for

Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

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 med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg 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 Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Tilstandsrapport, datert 04.06.2025

Egenerklæringsskjema, datert 25.05.2025

Boliginformasjon, datert 27.05.2025

Årsberetning

Vedtekter

Husordensregler

Energiattest

Nabolagsprofil

Forbrukerinformasjon – Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Tilbehørsliste

Help Boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon om budgivning

Budskjema

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

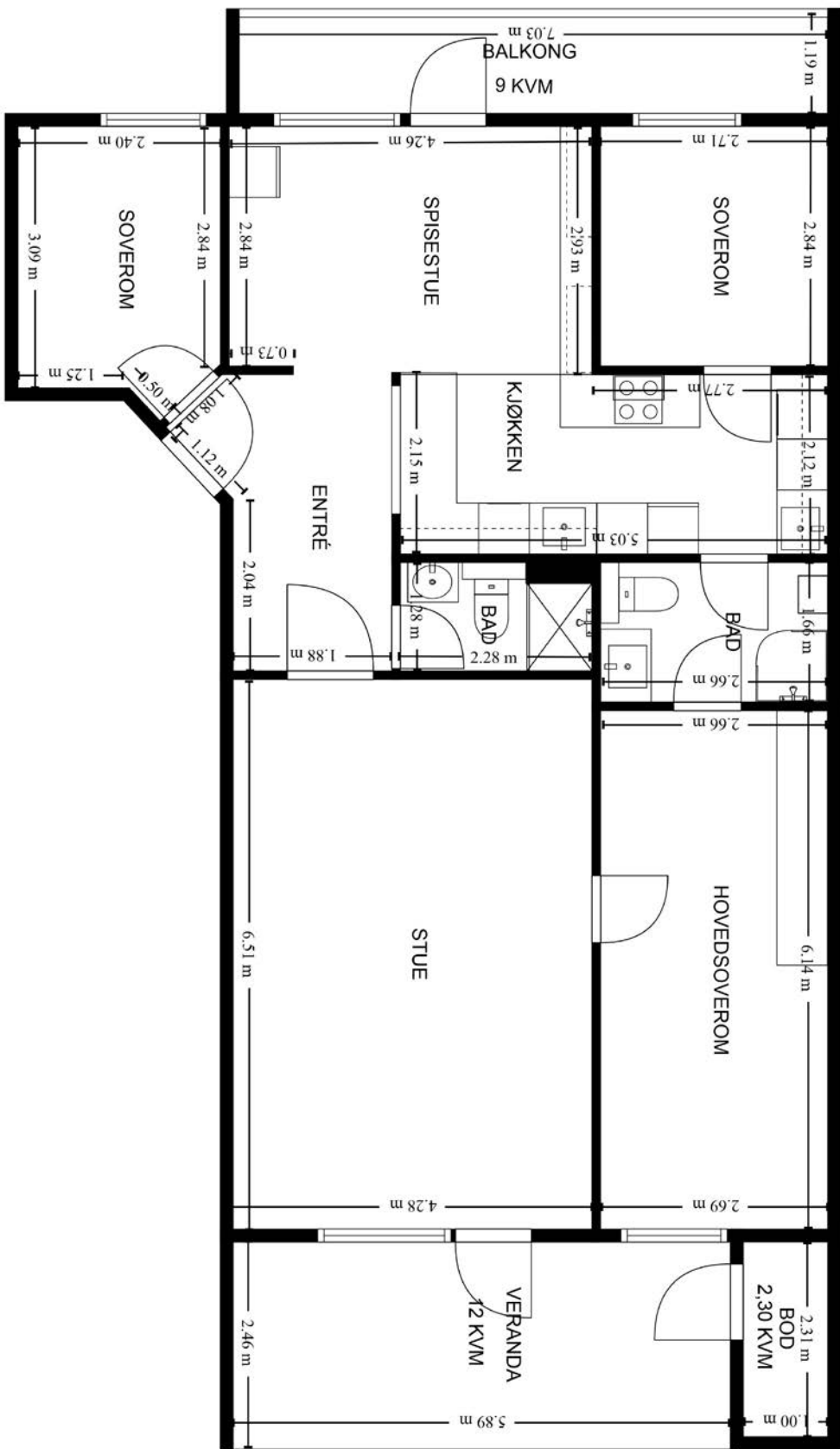
Plantegning



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR. OPPGITTE MÅL OG AREAL ER OMTRENTLIGE.



RAVNKROKEN 6 A 1254 OSLO
3. ETASJE
BRAI: 102 KVM



Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

RAVNBROEN 6A

Tilstandsrapport, datert 04.06.2025

Egenerklæringsskjema, datert 25.05.2025

Boliginformasjon, datert 27.05.2025

Årsberetning

Vedtekter

Husordensregler

Energiattest

Nabolagsprofil

Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Tilbehørsliste

Help Boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon om budgivning

Budskjema

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Ravnkroken 6 A, 1254 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 185, bnr. 57

 Andelsnummer 172

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 23.04.2025

Rapportdato: 04.06.2025

Oppdragsnr.: 21049-1737

Referansenummer: ZF1681

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Amundsen

Vår ref:



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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre 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.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Utfører alle typer takstopppdrag innenfor verditaksering og tilstandsanalyse av bolig/næringseiendommer. Christian Amundsen har bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder, eiendomsmegler og har mer enn 20-års erfaring fra bransjen. Firma er registrert som Godkjent våtromsbedrift, og undertegnende står oppført som faglig leder. Amundsen er nøye med å utføre ethvert oppdrag i tråd med forbundets takseringsstandarder og stiller høye krav til seg selv, både når det gjelder integritet og faglig kompetanse. Utdannet seg som takstingeniør i 2005 hos NBT (Norsk byggvurdering & Takstinstitutt) og har de senere årene brukt mye tid på videreutdanning for å opprettholde et kunnskapsnivå som er i tråd med markedets behov. Virksomheten har inngått en avtale med Fremtind Forsikringsselskap, og i samarbeid med flere andre takstingeniører i Østlandsområdet, håndterer vi reklamasjonssaker i forbindelse med kjøp og salg av fast eiendom. Vi er i tillegg sertifiserte av In4mo.



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen

Uavhengig Takstingeniør

christian@amundsentaksering.no

957 25 844



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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 eksemplarframstilling 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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Borettslagsleilighet beliggende i byggets 3. etasje og har et bruksareal på 102 m². Bygningen er oppført i 1982 og fremstår som velholdt.

Planløsningen er romslig og funksjonell, med entré, spisestue, stue, kjøkken med egen vaskesone, to bad og tre soverom. Fra kjøkkenet er det utgang til en nordvendt balkong på ca. 9 m², og fra stuen er det adkomst til en sydvendt veranda på ca. 12 m². Verandaen gir også tilgang til en sportsbod på 2,30 m², oppført i bindingsverk med liggende trekledning og enkel tredør. Balkongen har rekkverk i stål og frostat glass med topprekke i tre, målt høyde ca. 100 cm, og det er stedvis lagt trefliser over betongdekket. Verandaen har flislagt betongdekke og integrert blomsterkasse som del av rekkverket.

Varmesentral:

Leiligheten er tilknyttet sentralvarmeanlegg, med oppvarming via radiatorer med direktevirkende termostater, samt elektriske varmekabler på begge bad.

Kjøkken og vaskesone:

Kjøkkenet fremstår som moderne og velutformet, med åpen løsning mot spiseplassen. Innredningen består av glatte, høyglans hvite fronter med integrerte håndtak, overskap og høyskap som gir god lagringsplass. Benkeplater i mørk laminat gir en kontrastfylt og stilren effekt, og mellom benk og overskap er det montert mosaikkfliser i moderne utførelse. Gulvet i kjøkken og spiseområde er belagt med mørke, høyglansede fliser som bidrar til et helhetlig og eksklusivt preg. Veggene er malt i lyse nyanser, og en kontrastvegg i mørk farge ved spiseplassen tilfører karakter. Det er montert integrert stekeovn og platetopp med ventilator, samt oppvaskmaskin. Kjøleskap er plassert i nisje som frittstående enhet. I forlengelsen av kjøkkenet finnes en praktisk vaskesone med plass og opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel, en løsning som frigjør plass og gir økt funksjonalitet. Spiseplassen er plassert ved store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og utgang til balkong. Langs veggen er det montert lavt vitrineskap med frostede glassdører for praktisk oppbevaring.

Bad:

Leiligheten har to bad som begge ble overflateoppusset i 2018. Sluk og vannrør ble ikke skiftet, og det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidene. Bad 1 har adkomst fra entré og er innredet med flislagte gulv og vegger. Innredningen består av hvite, høyglans fronter med helstøpt servant og speilskap med integrert belysning. I en nisje er det installert dusjkabinett med herdet glass og tilhørende dusjarmatur. Bad 2 har adkomst både fra kjøkken og et av soverommene. Rommet er innredet med vegghengt toalett og innebygd susterne, flislagte overflater, helstøpt servant med høyglans baderomsinnredning, samt speilskap. Dusjen er plassert i et buet dusjkabinett med herdet glass. Belysning skjer via downlights i himlingen, og gulvet er utstyrt med elektriske varmekabler. Ventilasjonen foregår via mekanisk avtrekk tilknyttet byggets system.

Øvrige opplysninger:

Leiligheten disponerer en bod på ca. 2 m² med adkomst fra felles

gangareal i samme etasje, samt en sportsbod på 2,30 m² med adkomst fra verandaen. I tillegg følger det med en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, samt tilhørende bod. Verken parkeringsplassen eller boden i garasjeanlegget ble fremvist ved befaringen.

Bygningsmessig informasjon:

Bygget ble oppført på midten av 1980-tallet. Bygningen er fundamentert med armert betong til fast grunn med garasjeanlegg i kjeller. Yttervegger består av betong, supplert med utfyllende bindingsverksvegger kledd med trekledning og fasadeplater. Vinduer er hovedsakelig fra 1981 og består av malte trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass. Etasjeskillere mellom leilighetene er i armert betong, og taket er flatt (ikke besiktiget).

Merknad

For nærmere tekniske vurderinger av overflater, innredninger og installasjoner henvises det til rapportens øvrige punkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass fra 1981.

Leiligheten er utstyrt med en brann- og lydklassifisert entrédør. Ifølge merkingen i dørkarmen har døren brannklasse B30 og lydklasse 35 dB, tilsvarende standarden fra byggeåret. I tillegg har boligen to balkongdører i tre med to-lags glass, begge fra 2006, som fører ut til henholdsvis en balkong og en veranda. Leiligheten har en nordvendt balkong på ca. 9 m² med adkomst fra kjøkkenet, samt en sydvendt veranda på 12 m² med adkomst fra stuen. Verandaen gir også tilgang til en tilhørende sportsbod på 2,30 m², oppført i bindingsverk med liggende trekledning og en enkel tredør. Balkongen har rekkverk av stål og frostat glass med topprekke i tre, og høyden ble målt til 100 cm. Det er stedvis lagt trefliser over betongdekke. Verandaen har et flislagt betongdekke, og rekkverket her består av en integrert blomsterkasse.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av:

- Gulv: Fliser på gulv i entré og kjøkken, samt laminat, vinyl og trestavs parkett i øvrige rom.
- Vegger: Veggene har malt strietapet, på underlag av betong og gips
- Himling: Himlingene er utført med malte betongdekker.

*Det ble gjennomført en oppgradering og modernisering av overflatene i 2018.

Bygget har et betongdekke i etasjeskille.

Det er målt ca 4 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken på ca 2 m, 6 mm gjennom hele rommet.

Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i soverom mot syd på ca 2 m, 35 mm gjennom hele rommet.

*Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant

Leiligheten er utstyrt med innvendige malte fyllingsdører og

Beskrivelse av eiendommen

finerdører, med varierende alder og grad av slitasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1

Badet har adkomst fra entré og er innredet med flislagte gulv og vegger. Det er montert en hvit, høyglans baderomsinnredning med glatte fronter og helstøpt servant. Servanten er utstyrt med et kromfarget ettgrep blandebatteri, og over innredningen er det plassert et speilskap med integrert belysning. I en nisje er det installert dusjkabinett med herdet glass og tilhørende dusjarmatur. Badet har i tillegg vegghengt toalett med innebygget susterne. Belysningen består av veggmontert lampe, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Ventilasjon skjer via ventil tilknyttet byggets mekaniske ventilasjonsanlegg.

*Badet er overflateoppusset i 2018, men sluk og vannrør ble ikke byttet. Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i våtsone.

Bad 2

Badet har adkomst fra både kjøkken og soverom, og er innredet med flislagte gulv og vegger. Det er montert en hvit, høyglans baderomsinnredning med glatte fronter og en helstøpt servant med integrert vask. Servanten er utstyrt med kromfarget ettgrep blandebatteri, og over innredningen er det plassert et speilskap. I hjørnet av rommet er det installert et buet dusjkabinett med herdet glass og tilhørende dusjarmatur. I tillegg har badet et vegghengt toalett med innebygget susterne. Belysningen består av downlights montert i himlingen, og det er elektriske varmekabler i gulvet. Ventilasjonen skjer via ventil tilkoblet byggets mekaniske ventilasjonsanlegg.

*Badet ble overflateoppusset i 2018, men verken sluk eller vannrør ble skiftet i forbindelse med oppgraderingen. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Veggene er flislagte, og taket har gipsplater med downlights. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målingene viste en høydeforskjell på 15 mm fra undersiden av dørterskelen til toppen av slukristen. Dørterskelen har en høyde på 50 mm. Våtrommet har et plastsluk fra byggeåret. Visuell kontroll bekrefter at det er påført smøremembran ved oppussing i 2018, men overgangen mellom membran og sluk er ikke utført i henhold til forskriftsmessige krav. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. Rommet ventileres via mekanisk avtrekk i bygget, og har tilluft gjennom en spalte under døren. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i våtsone.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet fremstår som moderne og funksjonelt, med en åpen og romslig utforming som kombinerer kjøkken og spiseplass i én sone. Innredningen består av glatte, høyglans hvite fronter med integrerte håndtak og god skapplass, inkludert overskap og høyskap. Benkeplatene er i mørk laminat og gir en fin kontrast til de lyse frontene, og mellom benk og overskap er det montert mosaikkfliser

som gir et moderne uttrykk.

Gulvet er belagt med mørke, høyglansede fliser som gir et helhetlig og eksklusivt preg både i kjøkkenet og spisesonen. Veggene er malte i lyse farger, med en kontrastvegg i mørk farge ved spiseplassen.

Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, mikrobølgeovn (frittstående), platetopp med ventilator samt en oppvaskmaskin. Kjøleskap er plassert i nisje i frittstående utførelse. I forlengelsen av kjøkkenet finnes også en egen vaskesone med vaskemaskin og tørketrommel, som gjør rommet funksjonelt og plassbesparende.

Spiseplassen er plassert ved store vindusflater med utgang til balkong, noe som gir rikelig med naturlig lys og en luftig romfølelse. Langs spiseveggen er det montert et lavt vitrineskap med frostede glassdører, egnet for oppbevaring av servise og kjøkkenutstyr. Over platetoppen er det montert en kjøkkenventilator med kullfilterfunksjon som er defekt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør i kobber fra byggeåret, med enkelte plastforgreninger etablert i forbindelse med arbeider utført i 2018. Stoppekran og vannmåler er plassert på badet, med adkomst fra entré via en inspeksjonsluke i kassen til den innebygde susterne. Boligen har avløpsrør av plast fra byggeåret med forgreninger fra 2018. Avløpsledninger ikke synlig, annet en røropplegg for vask. Leiligheten er tilknyttet byggets mekaniske ventilasjonsanlegg, hvor tilluft tilføres via ventiler integrert i vinduer og vegg. Leiligheten er tilknyttet sentralvarme for oppvarming og varmtvann. Oppvarming skjer via radiatorer med direktevirkende termostater, samt elektriske varmekabler på badet. Forbruksvann via byggets sentralfyringsanlegg. Sikringsskap med automatsikringer plassert i xxx. Boligen har et åpent og skjult elektrisk anlegg.

- Hovedsikring 40 amp
- Kurser 5

*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. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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. Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten til Ravnskroen 6A er pent opparbeidet og har et velholdt preg som bidrar til helhetsinntrykket av eiendommen. Utearealene består av asfalterte gangveier, plenpartier og variert beplantning som gir et grønt og trivelig bomiljø. I tillegg finnes det felles sittegrupper og lekeplasser som gjør området godt tilrettelagt for

Beskrivelse av eiendommen

både barn og voksne. Bakgården fremstår som en stille og skjermet oase med gode solforhold og hyggelige oppholdsplasser. Den flate tomten gir enkel adkomst til bygget fra gateplan, noe som gjør den tilgjengelig for alle brukergrupper. Området er godt vedlikeholdt, og bebyggelsen rundt gir en lun og trygg atmosfære, samtidig som det skapes et klart avgrenset tunmiljø. Eiendommen er en del av et etablert boligområde med felles tomteareal som deles mellom flere boenheter i et borettslag. Dette gir en god balanse mellom privatliv og fellesskap, og bidrar til et trygt og sosialt bomiljø.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

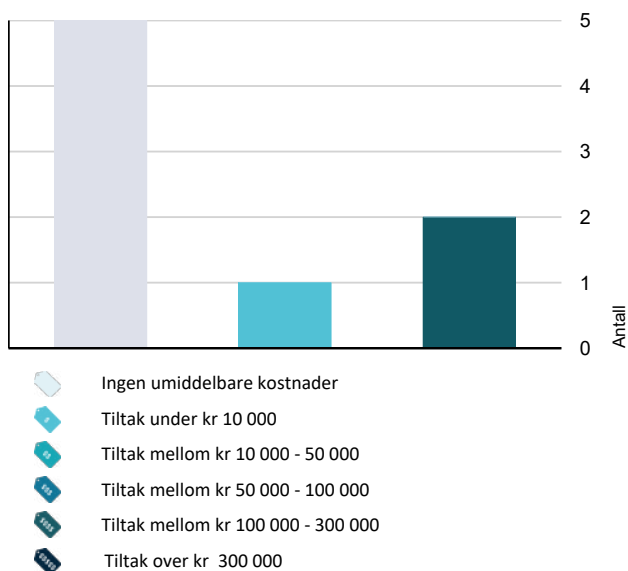
Sammendrag av boligens tilstand

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

Norsk Takst informerer innledningsvis i rapporten at vurderingen av våtrom og sikkerhet skal skje i henhold til gjeldende forskrifter på tidspunktet for befaringen. Dette avviker fra veiledningen fra Tryggere Bolighandel, og derfor vurderes forholdene etter referansenivået (reglene som gjaldt på tidspunktet for oppføringen). Det settes ikke dårligere tilstandsgrader. Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for alle og som ikke har betydelig innvirkning på bygningens tilstand, omtales normalt ikke. Ifølge premisseteksten fra Norsk Takst på side 4 i rapporten, kan det for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, hvor tiltak er påregnelig, settes et anslag for kostnadene knyttet til utbedring av avviket. I henhold til § 2-22 i Forskrift til avhendingslova er det kun krav om å gi et sjablongmessig anslag for kostnadene ved utbedring av rom eller bygningsdeler som tildeles TG3. Derfor er det i denne rapporten kun gitt sjablongmessige anslag for utbedring av avvik ved TG3.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3.etasje > Bad 1 > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3.etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 3.etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3.etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 3.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- | | |
|---|-----------------------------|
|  Utvendig > Vinduer | Gå til side |
|  Innvendig > Innvendige dører | Gå til side |
|  Tekniske installasjoner > Vannledninger | Gå til side |
|  Våtrom > 3.etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning | Gå til side |

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

1982

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Benyttes til boligformål.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2018	Innvendige overflater	Det ble gjennomført en oppgradering og modernisering av overflatene i 2018.
2018	Kjøkken	
2018	Bad	Baderommene ble overflateoppusset i 2018, men verken sluk eller vannrør ble skiftet i forbindelse med oppgraderingen.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass fra 1981.

Årstall: 1981

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskifting variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold av vinduene. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når vinduene bør byttes. Nyere vinduer har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer bør på sikt skiftes ut. Borettslaget er ansvarlig for vedlikehold og utskifting av vinduene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Leiligheten er utstyrt med en brann- og lydklassifisert entrédør. Ifølge merkingen i dørkarmen har døren brannklasse B30 og lydklasse 35 dB, tilsvarende standarden fra byggeåret. I tillegg har boligen to balkongdører i tre med to-lags glass, begge fra 2006, som fører ut til henholdsvis en balkong og en veranda.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dører bør vedlikeholdes for å bevare funksjon og estetikk.
Borettslaget er ansvarlig for vedlikehold og utskifting av dørene.

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har en nordvendt balkong på ca. 9 m² med adkomst fra kjøkkenet, samt en sydvendt veranda på 12 m² med adkomst fra stuen. Verandaen gir også tilgang til en tilhørende sportsbod på 2,30 m², oppført i bindingsverk med liggende trekledning og en enkel tredør. Balkongen har rekkverk av stål og frostet glass med topprekke i tre, og høyden ble målt til 100 cm. Det er stedvis lagt trefliser over betongdekke. Verandaen har et flislagt betongdekke, og rekkverket her består av en integrert blomsterkasse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På verandaen er det registrert manglende vedlikehold av trevirket på sportsboden, samt forekomst av bom og løse fliser i dekke. På balkongen er det påvist tørkesprekker i topprekken av tre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sportsbod – trevirke:

Trevirket på sportsboden bør overflatebehandles (males eller beises) og døren justeres.

Veranda – dekke:

Løse fliser bør fjernes, underlaget kontrolleres og eventuelt utbedres før flisene reetableres eller erstattes.

Balkong – topprekke i tre:

Topprekken har uttørkingssprekker og bør pusses og behandles med egnet trebeskyttelse.

INNENDIG

1 TG 2 Overflater

Innvendige overflater består av:

- Gulv: Fliser på gulv i entré og kjøkken, samt laminat, vinyl og trestavs parkett i øvrige rom.
- Vegger: Veggene har malt strietapet, på underlag av betong og gips
- Himling: Himlingene er utført med malte betongdekker.

*Det ble gjennomført en oppgradering og modernisering av overflatene i 2018.

Årstill: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert tegn til overflateskader og bruksslitasje, herunder hakk, merker og lignende, samt et generelt behov for vedlikehold av flere innvendige overflater. I entré og kjøkken er det observert bom, spekker i fuger og løse fliser på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løse fliser bør fjernes, underlaget kontrolleres og eventuelt utbedres før flisene reetableres eller erstattes.
Det vil være naturlig med utskifting/oppussing av overflater ved eierskifte.

1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har et betongdekke i etasjeskille.

Det er målt ca 4 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken på ca 2 m, 6 mm gjennom hele rommet.

Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i soverom mot syd på ca 2 m, 35 mm gjennom hele rommet.

*Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen.

Et eventuelt kostnadsestimat for utbedring kan ikke fastsettes før det er gjennomført en grundigere undersøkelse av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant

1 TG 2 Innvendige dører

Leiligheten er utstyrt med innvendige malte fyllingsdører og finerdører, med varierende alder og grad av slitasje.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dører kan overflatebehandles ved at de pusses og males.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

3. ETASJE > BAD 1

1 TG 3 Generell

Badet har adkomst fra entré og er innredet med flislagte gulv og vegger. Det er montert en hvit, høyglans baderomsinnredning med glatte fronter og helstøpt servant. Servanten er utstyrt med et kromfarget ettgreps blandebatteri, og over innredningen er det plassert et speilskap med integrert belysning. I en nisje er det installert dusjkabinett med herdet glass og tilhørende dusjarmatur. Badet har i tillegg vegghengt toalett med innebygget susterne. Belysningen består av veggmontert lampe, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Ventilasjon skjer via ventil tilknyttet byggets mekaniske ventilasjonsanlegg.

*Badet er overflateoppusset i 2018, men sluk og vannrør ble ikke byttet. Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Sluket på badet er plassert i bakkant av dusjkabinettet, som har en størrelse og plassering som gjør det umulig å flytte på uten demontering. Dette hindret inspeksjon av sluket. Badet ble renoveret samtidig med det andre baderommet i boligen, hvor sluket ble inspisert og vurdert å være fra byggeåret.

Det er registrert avvik knyttet til fallforhold på gulvet og utilstrekkelig høydeforskjell ved dørterskel. Videre er det påvist bom i gulvfliser som omfatter mellom 70–100 % av flisflaten, noe som indikerer dårlig vedheft. I tillegg mangler det dreneringsspalte i den innebygde susternekassen.

På bakgrunn av de påviste forholdene, herunder manglende sluktilkomst, avvik i fallforhold, utilstrekkelig tettesjikt og tegn til løse fliser, anses det som nødvendig med en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt og konstruksjon for å oppnå en funksjonell og tett våtsone i henhold til forskriftskrav.

Tilstandsgrad 3 (TG3) er satt med utgangspunkt i våtrommets alder, manglende dokumentasjon, utilgjengelig sluk samt avvik knyttet til tetthet og utførelse i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Badet kan fortsatt benyttes ved forsiktig bruk, fortrinnsvis med bruk av dusjkabinett for å redusere risikoen for fuktskader. Det presiseres likevel at dette ikke kompenserer for manglende eller utilstrekkelig tettesjikt/membran.

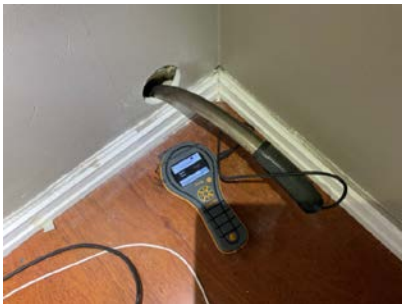
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



3. ETASJE > BAD 1

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i våtsone.



3. ETASJE > BAD 2

Generell

Badet har adkomst fra både kjøkken og soverom, og er innredet med flislagte gulv og vegger. Det er montert en hvit, høyglans baderomsinnredning med glatte fronter og en helstøpt servant med integrert vask. Servanten er utstyrt med kromfarget ettgreps blandebeholder, og over innredningen er det plassert et speilskap. I hjørnet av rommet er det installert et buet dusjkabinett med herdet glass og tilhørende dusjarmatur. I tillegg har badet et vegghengt toalett med innebygget susterne. Belysningen består av downlights montert i himlingen, og det er elektriske varmekabler i gulvet. Ventilasjonen skjer via ventil tilkoblet byggets mekaniske ventilasjonsanlegg.

*Badet ble overflateoppusset i 2018, men verken sluk eller vannrør ble skiftet i forbindelse med oppgraderingen. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

3. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte, og taket har gipsplater med downlights.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

3. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målingene viste en høydeforskjell på 15 mm fra undersiden av dørterskelen til toppen av slukristen. Dørterskelen har en høyde på 50 mm.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som tyder på mangelfull vedheft mellom flisene og underlaget. Slike fliser har økt risiko for å løsne over tid. Årsaken til dette er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Hulrom under flisene medfører ingen umiddelbar skade så lenge flisene sitter godt fast. Dersom det senere oppstår sprekker i fugene, bør nødvendige tiltak iverksettes.

3.ETASJE > BAD 2

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har et plastsluk fra byggeåret. Visuell kontroll bekrefter at det er påført smøremembran ved oppussing i 2018, men overgangen mellom membran og sluk er ikke utført i henhold til forskriftsmessige krav.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er påvist tegn på utettheter mellom sluk og membran. Sluket har i tillegg begynt å korrodere.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommets tettesjikt/membran og sluk står foran utbedring/utskiftning.

Badet kan fortsatt benyttes ved forsiktig bruk, fortrinnsvis med bruk av dusjkabinett for å redusere risikoen for fuktskader. Det presiseres likevel at dette ikke kompenserer for manglende eller utilstrekkelig tettesjikt/membran.

Forholdet lar seg ikke utbedre med lokale tiltak, og det må påregnes en fullstendig renovering av våtrommet for å oppnå forskriftsmessig standard.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



3.ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.
- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å etablere en løsning som muliggjør synliggjøring av eventuell lekkasjevann under det vegghegte toalettet, slik at lekkasjer kan oppdages og håndteres tidlig. Uten slike tiltak kan lekkasjer forbli skjult over tid, noe som øker risikoen for fuktskader og påfølgende kostbare utbedringer.

Skader på baderomsinnredningen vurderes som kosmetiske, men bør utbedres for å opprettholde funksjon og estetisk standard.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Rommet ventileres via mekanisk avtrekk i bygget, og har tilluft gjennom en spalte under døren.

3. ETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i våtsone.



KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet fremstår som moderne og funksjonelt, med en åpen og romslig utforming som kombinerer kjøkken og spise plass i én sone. Innredningen består av glatte, høyglans hvite fronter med integrerte håndtak og god skap plass, inkludert overskap og høyskap. Benkeplatene er i mørk laminat og gir en fin kontrast til de lyse frontene, og mellom benk og overskap er det montert mosaikkfliser som gir et moderne uttrykk.

Gulvet er belagt med mørke, høyglansede fliser som gir et helhetlig og eksklusivt preg både i kjøkkenet og spisesonen. Veggene er malte i lyse farger, med en kontrastvegg i mørk farge ved spise plassen.

Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, mikrobølgeovn (frittstående), platetopp med ventilator samt en oppvaskmaskin. Kjøleskap er plassert i nisje i frittstående utførelse. I forlengelsen av kjøkkenet finnes også en egen vaskesone med vaskemaskin og tørketrommel, som gjør rommet funksjonelt og plassbesparende.

Spise plassen er plassert ved store vindusflater med utgang til balkong, noe som gir rikelig med naturlig lys og en luftig romfølelse. Langs spiseveggen er det montert et lavt vitrineskap med frosted glassdører, egnet for oppbevaring av service og kjøkkenutstyr.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert enkelte hakk og merker på både overflater og benkeplater. Oppvaskmaskinen er beregnet for integrering, men fremstår uten nødvendige utførelser eller tilpasninger mot omkringliggende innredning.

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum eller vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Hakk og merker på benkeplater bør utbedres for å ivareta funksjonell standard.

Det bør monteres nødvendige utføringar og tilpasninger rundt oppvaskmaskinen for å sikre korrekt integrering mot omkringliggende innredning.

Det er krav til lekkasjedetektor ved vaskemaskinen for å ivareta krav til lekkasjesikring. Det foreligger derimot ikke krav om lekkasjedeteksjon ved oppvaskkum eller oppvaskmaskin, ettersom eksisterende rørføringer fra før oppgraderingen av kjøkkenet i 2018 fortsatt er i bruk.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Over platetoppen er det montert en kjøkkenventilator med kullfilterfunksjon som er defekt.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må monteres en ny ventilator, men det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har vannrør i kobber fra byggeåret, med enkelte plastforgreninger etablert i forbindelse med arbeider utført i 2018. Stoppekran og vannmåler er plassert på badet, med adkomst fra entré via en inspeksjonsluke i kassen til den innebygde sisternen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast fra byggeår med forgreninger fra 2018. Avløpsledninger ikke synlig, annet en røropplegg for vask.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er registrert provisorisk tetting med gaffatape rundt avløpsrøret under kjøkkenbenken.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

Den provisoriske tettingen med gaffatape rundt avløpsrøret under kjøkkenbenken bør fjernes. Avløpet må utbedres på en forskriftsmessig måte.

Det anbefales at arbeidet utføres av kvalifisert rørlegger for å sikre tett og funksjonell avløpsforbindelse, samt forhindre risiko for lekkasjer og fuktskader.

1 TG 1 Ventilasjon

Leiligheten er tilknyttet byggets mekaniske ventilasjonsanlegg, hvor tilluft tilføres via ventiler integrert i vinduer og vegg.

1 TG 1 Varmesentral

Leiligheten er tilknyttet sentralvarme for oppvarming og varmtvann. Oppvarming skjer via radiatorer med direktevirkende termostater, samt elektriske varmekabler på badet.

1 TG 1 Varmtvannstank

Forbruksvann via byggets sentralfyringsanlegg.

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i xxx. Boligen har et åpent og skjult elektrisk anlegg.

- Hovedsikring 40 amp
- Kurser 5

*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. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

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

Det er utført tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999, uten at det er fremlagt samsvarserklæring for arbeidet. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å bekrefte at anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter (FEK/NEK 400). Dette kan medføre risiko for feil eller mangler i de udokumenterte delene av anlegget.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

Tilstandsrapport

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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

Ja De synlige kablene har utilstrekkelig mekanisk beskyttelse, i henhold til FEL §28. PR-kabelen må sikres mot mekanisk skade og festes i tråd med forskriftskrav.

Kursfortegnelse er mangelfull.

Manglende samsvarserklæringer for elektriske arbeider innebærer at det ikke foreligger dokumentasjon som bekrefter at installasjonene er utført i henhold til gjeldende forskrifter og sikkerhetskrav. Dette kan medføre en økt risiko for feilinstallasjoner, som igjen kan føre til varmeutvikling, overbelastning eller i verste fall brann. Dersom det er usikkert om alle ledninger er byttet ut, kan det fortsatt være eldre ledningsnett i bruk, noe som ofte har begrenset kapasitet og kan være mindre egnet for dagens strømbelastning.

I henhold til gjeldende standard skal det foreligge samsvarserklæringer for alle elektriske arbeider utført etter 1999. Dersom denne dokumentasjonen mangler, krever standarden at det gis en tilstandsgrad TG2 som et minimum.

På bakgrunn av påviste forhold anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand, og redusere risikoen for feil som kan påvirke sikkerheten

Generell kommentar

Forskjellen mellom offentlig og privat el-kontroll:

Alle nettselskaper er pålagt å ha en tilsynsenhet som en del av det offentlige tilsynsapparatet for elsikkerhet. Det lokale eltilsyn (DLE) har ansvar for å utføre stikkprøvekontroller av elektriske anlegg og utstyr i både nye og eldre boliger, samt fritidsboliger. Med hjemmel i El-tilsynsloven og Forskrift om det lokale elektrisitetstilsyn opererer DLE på vegne av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) og gjennomfører kontroll av private boliger minst én gang hvert 20. år.

For en mer omfattende el-kontroll anbefales det å benytte et elektroinstallasjonsfirma registrert i Elvirksomhetsregisteret. En slik kontroll bør utføres omtrent hvert femte år for å sikre at det elektriske anlegget er i forskriftsmessig stand. Elvirksomhetsregisteret, administrert av DSB, gir en oversikt over godkjente foretak som utfører arbeid på elektriske anlegg og reparasjoner av elektrisk utstyr.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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

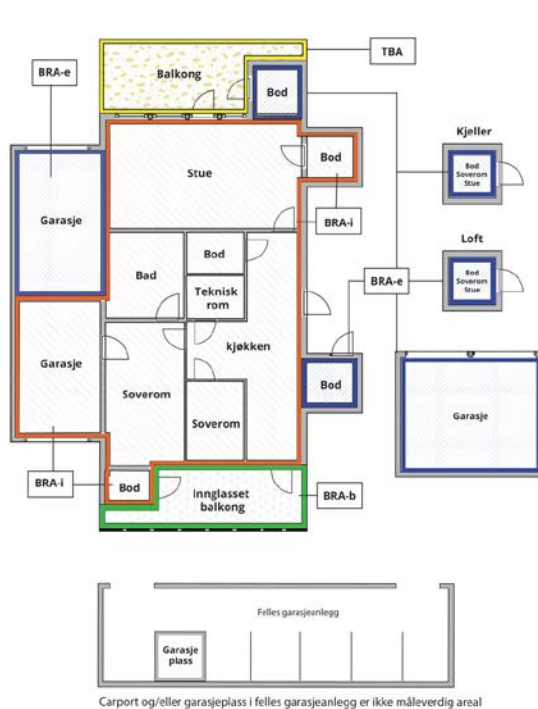
Hva er målverdig areal?

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 målbar 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 målverdig 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	102	4		106	21
SUM	102	4			21
SUM BRA	106				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, 3 Soverom, Bad 1, Bad 2, Kjøkken, Stue	Bod m/tilkomst fra fellesareal, Sportsbod m/tilkomst fra terrasse	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	102	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2025	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	185	57		0	56202.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ravnkroken 6 A

Hjemmelshaver

Storfjellet Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/STORFJELLET BORETTSLAG	948771586			Haidari Yama

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

172

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ravnskroen 6A ligger i et rolig og etablert boligområde på Holmlia, i bydelen Søndre Nordstrand. Området er kjent for sitt grønne preg og familievennlige miljø, med kort vei til både natur, servicetilbud og kollektivtransport. Rett i nærheten finner man Holmlia Senter, som tilbyr et godt utvalg av butikker, spisesteder, apotek, bibliotek og treningssenter. Det finnes også flere barnehager og skoler i nærområdet, noe som gjør området godt egnet for barnefamilier. For den turglade er det kort vei til flotte rekreasjonsområder, med Østmarka og Rosenholm som populære turmål. Her finner man turstier, lysløyper og badevann som benyttes både sommer og vinter. I nærområdet finnes også flere lekeplasser og grøntområder som inviterer til utelek og rekreasjon. Transportmulighetene er svært gode. Holmlia togstasjon ligger i gangavstand og gir rask og enkel adkomst til Oslo sentrum på omtrent 15 minutter. Det går også jevnlig buss i området, og for bilister er det enkel tilkomst til både E6 og Ring 3.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten til Ravnskroen 6A er pent opparbeidet og har et velholdt preg som bidrar til helhetsinntrykket av eiendommen. Utearealene består av asfalterte gangveier, plenpartier og variert beplantning som gir et grønt og trivelig bomiljø. I tillegg finnes det felles sittegrupper og lekeplasser som gjør området godt tilrettelagt for både barn og voksne. Bakgården fremstår som en stille og skjermet oase med gode solforhold og hyggelige oppholdsplasser. Den flate tomten gir enkel adkomst til bygget fra gateplan, noe som gjør den tilgjengelig for alle brukergrupper. Området er godt vedlikeholdt, og bebyggelsen rundt gir en lun og trygg atmosfære, samtidig som det skapes et klart avgrenset tunmiljø. Eiendommen er en del av et etablert boligområde med felles tomteareal som deles mellom flere boenheter i et borettslag. Dette gir en god balanse mellom privatliv og fellesskap, og bidrar til et trygt og sosialt bomiljø.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstopdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

År

1986

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.05.2025		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Ferdigattest			Fremvist		Nei
Byggemeldte tegninger			Fremvist		Nei
Meglerpakke/kommunali nfo			Fremvist		Nei
Plantegninger, utarbeidet av takstingeniør			Innhentet		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

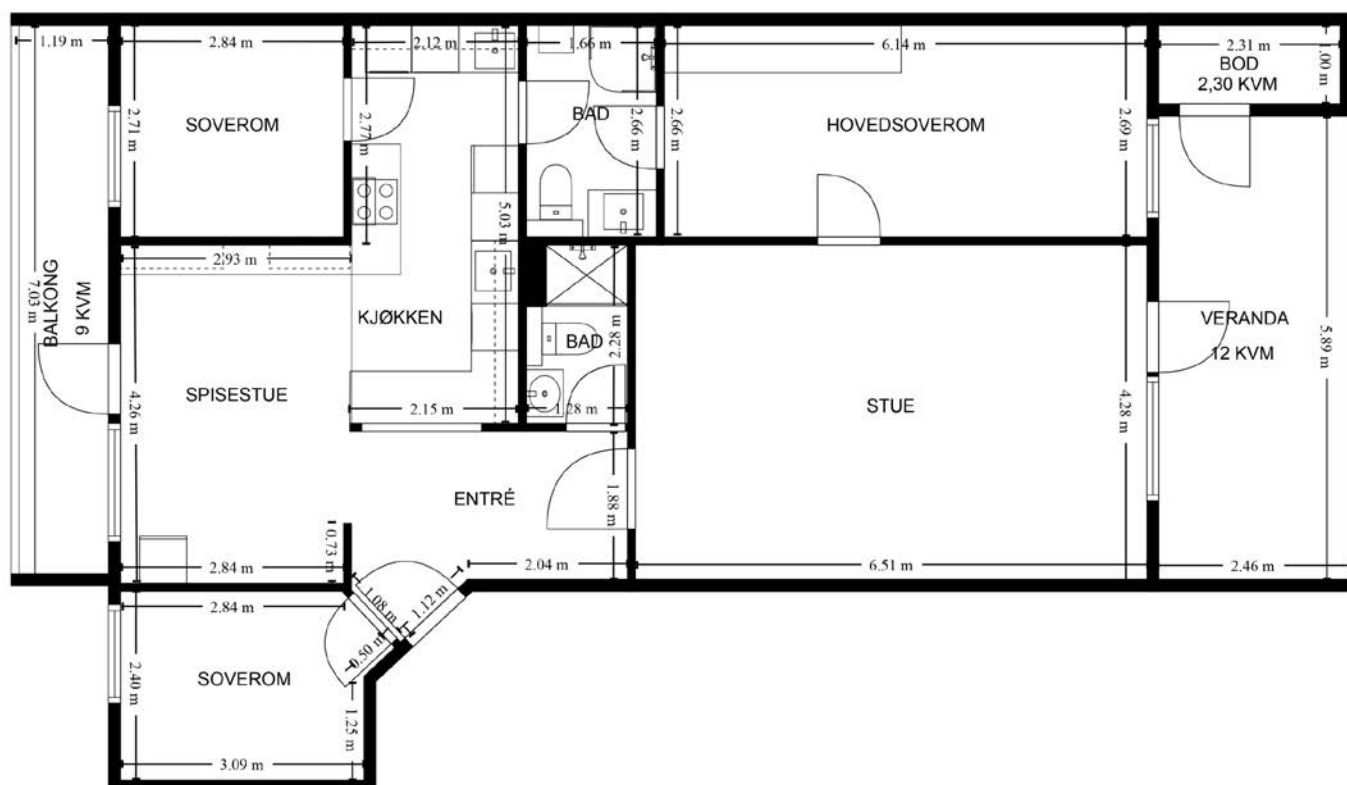
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZF1681>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

RAVNKROKEN 6 A 1254 OSLO
3.ETASJE
BRA-I: 102 KVM



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Oslo Sentrum	
Oppdragsnr.	
17-0069/25	
Selger 1 navn	
Yama Haidari	
Gateadresse	
Ravnkroken 6A	
Poststed	Postnr
OSLO	1254
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 17-0069/25

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Yama Haidari	7baadc7c3f9916951935a9 18450440505404b8e4	25.05.2025 11:20:13 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 17-0069/25

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 473

STORFJELLET BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i STORFJELLET BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

13. mai 2025 kl. 18:00, Klubbhuset.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eierne kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eierne kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i STORFJELLET 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.

Styrets innstilling

Styreleder Kjetil Berglund foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak

Kjetil Berglund er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Daniel Walter foreslått. Som protokollvitner ble _____ og _____ foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

Vedlegg

1. 473 Årsregnskap 2024.pdf

2. 0473 Revisjonsberetning.pdf

3. 0473 - Styrets beretning 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 420.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 420.000,-

Valg av tillitsvalgte

0473 Storfjellet Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Kjetil Berglund Ravnkroken 56 C

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Jose Santos Delgado Ravnkroken 4 A
Birger Michael Lyngaas Ravnkroken 26 A
Ketil Fjeld Ravnkroken 16 A

Som styremedlemmer foreslås:

Ellen Frøne Ravnkroken 50 C
Mailene Danielsen Vikan Ravnkroken 4 A
Naim Khattak Ravnkroken 8 A
Leif Ritter Ravnkroken 64 B

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Kjetil Berglund Ravnkroken 56 C

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Ellen Frøne Ravnkroken 50 C

E. Som valgkomité foreslås:

Caroline Hals Ravnkroken 4 A
Irena Sahpazidis Ravnkroken 56 B

Dato: 10.04.2025 i valgkomiteen for Storfjellet Borettslag

Caroline Hals og Irena Sahpazidis

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kjetil Berglund

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ellen Frøne
- Leif Ritter
- Mailene Danielsen Vikan

- Naim Khattak

Valg av 2 valgkomiteen Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomiteen:

- Caroline Hals
- Irena Sahpazidis

Sak 8

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:

- Kjetil Berglund

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ellen Frøne
-

STORFJELLET BORETTSLAG
ORG.NR. 948 771 586, KUNDENR. 473

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 586 169	2 791 844
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-3 228 730	-2 437 039
Tilbakeføring av avskrivning	14	300 153	192 311
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-45 000	-945 938
Tillegg for nye langsiktige lån	17	5 500 000	3 750 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-788 478	-758 685
Innsk. øremerk. bankkto		-11 307	-6 324
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 726 638	-205 674
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 312 807	2 586 169
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		6 119 371	5 857 105
Kortsiktig gjeld		-1 806 564	-3 270 936
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 312 807	2 586 169

STORFJELLET BORETTSLAG
ORG.NR. 948 771 586, KUNDENR. 473

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 320 211	9 889 810	10 321 000	10 837 000
Ladeinntekter EL-bil		215 418	152 972	120 000	160 000
Andre inntekter	3	20 568	37 804	15 000	15 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		10 556 197	10 080 587	10 456 000	11 012 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 124 206	-551 930	-1 217 000	-1 217 000
Styrehonorar	5	-420 000	-420 000	-420 000	-420 000
Avskrivninger	14	-300 153	-192 311	0	0
Revisjonshonorar	6	-16 125	-13 125	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-242 375	-230 180	-244 000	-256 000
Konsulenthonorar	7	-306 803	-114 250	-115 000	-50 000
Kontingenter		-38 800	-38 800	-39 000	-39 000
Drift og vedlikehold	8	-4 090 677	-4 408 636	-6 290 000	-890 000
Forsikringer		-1 150 824	-963 638	-1 060 000	-1 272 000
Kommunale avgifter	9	-2 309 056	-1 993 692	-2 301 000	-2 574 000
Energi/fyring		-204 785	-178 507	-130 000	-160 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 416 860	-1 472 662	-1 523 000	-1 120 000
Andre driftskostnader	10	-499 438	-770 007	-451 000	-556 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-12 120 101	-11 347 738	-13 803 000	-8 568 000
DRIFTSRESULTAT		-1 563 904	-1 267 152	-3 347 000	2 444 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	169 678	166 161	15 000	150 000
Finanskostnader	12	-1 834 503	-1 336 048	-1 919 000	-1 822 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 664 825	-1 169 887	-1 904 000	-1 672 000
ÅRSRESULTAT		-3 228 730	-2 437 039	-5 251 000	772 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-3 228 730	-2 437 039		

STORFJELLET BORETTSLAG
ORG.NR. 948 771 586, KUNDENR. 473

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	78 569 000	78 569 000
Tomt		2 616 479	2 616 479
Andre varige driftsmidler	14	1 095 480	1 350 633
Aksjer og andeler	15	3 000	3 000
Miljøbankkonto, øremerket		351 194	298 546
SUM ANLEGGSMIDLER		82 635 153	82 837 658
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		7 170	-602
Forskuddsbetalte kostnader		12 420	0
Andre kortsiktige fordringer	16	15 050	11 282
Driftskonto OBOS-banken		1 754 554	3 814 108
Driftskonto OBOS-banken II		1 544	10 988
Skattetrekkskonto OBOS-banken		28 435	30 430
Sparekonto OBOS-banken		4 300 197	1 990 898
SUM OMLØPSMIDLER		6 119 371	5 857 105
SUM EIENDELER		88 754 524	88 694 763
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 194 * 100		19 400	19 400
Opptjent egenkapital		16 665 217	19 893 946
SUM EGENKAPITAL		16 684 617	19 913 346
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	31 816 222	27 104 700
Borettsinnskudd	18	38 114 600	38 114 600
Avsetning bomiljøtiltak	19	332 522	291 181
SUM LANGSIKTIG GJELD		70 263 344	65 510 481

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		98 477	2 648 400
Skyldige offentlige avgifter	20	60 170	57 994
Påløpte renter		9 976	135 719
Påløpte avdrag		0	57 666
Energiavregning	21	201 930	322 980
Annen kortsiktig gjeld	22	1 436 010	48 177

SUM KORTSIKTIG GJELD		1 806 564	3 270 936
-----------------------------	--	------------------	------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		88 754 524	88 694 763
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	23	101 214 600	101 214 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.04.2025

Styret i Storfjellet Borettslag

Kjetil Berglund	Jose Santos Delgado	Sheerin Victoria Paulsen
-----------------	---------------------	--------------------------

Birger Michael Lyngaas	Ellen Frøne	Naim Khattak
------------------------	-------------	--------------

Mailene Danielsen Vikan	Ketil Edmond Fjeld
-------------------------	--------------------

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	9 200 148
Kabel-TV	1 047 600
Parkeringsleie	57 595
Garasjeleie	20 640
Leietillegg for påbygg	2 868
Eiendomsskatt	300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 329 151

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-5 160
Parkering	-3 780
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 320 211

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Parkering	2 760
Gebyr	2 183
Nøkler	12 525
Portåpner	3 100
SUM ANDRE INNTEKTER	20 568

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-791 144
Påløpte feriepengar	-95 210
Fri bil, tlf etc.	-14 040
Naturallytelser speilkonto	14 040
Arbeidsgiveravgift	-186 175
Personalopplæring, kurs	-24 540
Arbeidsklær	-26 659
Andre personalkostnader	-478

SUM PERSONALKOSTNADER -1 124 206

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,2 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 420 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-62 125
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 740
Oker Arkitektur, reguleringsplan	-214 875
Arkitekt Harald Krokstrand, ferdigattester	-5 063
SUM KONSULENTHONORAR	-306 803

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-287 751
Drift/vedlikehold VVS	-2 227 790
Drift/vedlikehold elektro	-341 192
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-144 178
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-963 981
Drift/vedlikehold brannsikring	-62 608
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-30 276
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-2 902
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 090 677

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-729
Vann- og avløpsavgift	-1 478 988
Feieavgift	-1 088
Renovasjonsavgift	-828 250
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 309 056

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-97 727
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-25 525
Verktøy og redskaper	-35 946
Driftsmateriell	-18 101
Lyspærer og sikringer	-517
Vaktmestertjenester	110 275
Vakthold	-208 247
Renhold ved firmaer	-22 672
Andre fremmede tjenester	-7 882
Kontor- og datarekvisita	-90
Trykksaker	-7 776
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 000
Andre kontorkostnader	-5 252
Telefon/bredbånd	-59 423
Porto	-25
Drivstoff biler, maskiner osv.	-26 596
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-56 839
Reisekostnader	-3 201
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-2 892
Velferdskostnader	-24 903
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-499 438

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 707
Renter av sparekonto i OBOS-banken	160 606
Renter bank	365
SUM FINANSINNTEKTER	169 678

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-711 675
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-837 463
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-284 676
Renter på leverandørgjeld	-689
SUM FINANSKOSTNADER	-1 834 503

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1984	78 569 000
SUM BYGNINGER	78 569 000

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.185/bnr.57

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiekost for traktor		
Tilgang 2024	45 000	
Avskrevet i år	-15 000	
		30 000
Gressklipper		
Tilgang 2018	82 797	
Avskrevet tidligere	-82 796	
		1
Kamera		
Tilgang 2012	36 248	
Avskrevet tidligere	-36 247	
		1
WILLE365 TRAKTOR		
Tilgang 2023	824 688	
Avskrevet tidligere	-20 617	
Avskrevet i år	-164 938	
		639 133
Sandsilo		
Tilgang 2023	121 250	
Avskrevet tidligere	-3 031	
Avskrevet i år	-24 250	
		93 969
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2017	57 856	
Tilgang 2018	9 813	
Tilgang 2020	246 810	
Avskrevet tidligere	-314 478	
		1

Parkbenker		
Tilgang 2015	144 426	
Avskrevet tidligere	-122 761	
Avskrevet i år	-14 443	
		7 222
Postkassestativ		
Tilgang 2015	279 297	
Avskrevet tidligere	-251 368	
Avskrevet i år	-27 929	
		1
Utelys		
Tilgang 2015	289 269	
Tilgang 2021	343 095	
Avskrevet tidligere	-253 617	
Avskrevet i år	-53 594	
		325 153
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 095 480
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-300 153

NOTE: 15

AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i Multinett as. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Aksjeselskapets navn	Antall aksjer	Pålydende	Balanseført verdi
Multinett AS	20	150	3 000

NOTE: 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer ansatte og tillitsvalgte	15 050
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	15 050

NOTE: 17

Obos-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,64 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-15 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 468 552	
Nedbetalt i år	508 662	
		-12 022 786

Obos-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,64 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-15 000 000	
Nedbetalt tidligere	426 748	
Nedbetalt i år	215 893	
		-14 357 359

Obos-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,64 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024	-5 500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	63 923	
		-5 436 077

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-31 816 222
-------------------------------------	--------------------

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1984	-37 929 700
Øket 1998	-184 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-38 114 600

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-332 522
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-332 522

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-28 435
Skyldig arbeidsgiveravgift	-31 735
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-60 170

NOTE: 21**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-608 920
SUM INNETEKTER	-608 920

KOSTNADER

Fjernvarme	263 753
SUM KOSTNADER	263 753

Uoppgjorte avregninger	143 237
------------------------	---------

SUM ENERGIAVREGNING	-201 930
----------------------------	-----------------

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: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-95 210
Avsatte/periodiserte innt/kost	-1 340 800
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 436 010

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	38 114 600
Pantelån	31 816 222
TOTALT	69 930 822

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	78 569 000
Tomt	2 616 479
TOTALT	81 185 479

Til generalforsamlingen i Storfjellet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Storfjellet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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 rettviseende 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Vedlegg 2 17 av 20 0475 Revisjonsberetning.pdf



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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 29. april 2025

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Orientering om borettslagets drift

Denne orienteringen inneholder to deler, en hvor styret arbeid i perioden blir omtalt, og en hvor regnskapet blir kommentert. Dessverre var det ikke mulighet å ha utfyllende kommentarer i notene, og det er dessverre heller ikke mulig å ha noter hvor regnskap måles på budsjett.

Styrets arbeid

I denne styreperioden har det vært avholdt 9 styremøter, og et heldags strategiseminar. Styret har valgt å endre måten en jobber på for å kunne møte morgendagens behov på en bedre måte. Mellom styremøtene vil det være kortere beslutningsveier for det som ansees som borettslagets ansvar, og styremøtene brukes til formelle beslutninger og strategisk arbeid. Dette for å gjøre at borettslaget skal beholde sin kvalitet og gode bomiljø. At årets generalforsamling ikke har noen forslag, hverken fra styret eller dere andelseiere er jo et signal på at en stort sett er fornøyd.

Styret har også løpende dialog og diskusjoner mellom styremøtene, og styremedlemmer har befaringer og særmøter fra sine ansvarsområder.

Som tidligere har avslutning av rørarbeid i rekkehusene preget styrets arbeid, sammen noen komplekse beboersaker hvor det har vært påkrevd juridisk bistand. Borettslaget har ikke overtatt rør og radiatorer, og dette vil vi ikke gjøre før radonnivået er akseptable. Samtidig vil enkelte beboere få et tilbud om å pilotere noen løsninger, for å se om vi kan bedre inneklime i rekkehusleilighetene.

Sikkerhet har også vært et tema for styret. Det har fremdeles vært tendenser til uønsket aktivitet i og rundt borettslaget. Styret har vurdert flere kameraer, men før dette er aktuelt må en gjennomføre mindre belastende tiltak. Her har vi sett at «Hei-kampanjen» fremdeles bærer frukter og etter anbefalinger har vi åpnet opp vegetasjon rundt kirken, blokkene og nå ned mot ungdomsskolen. Dette er områder som har grodd igjen med løvtrær og andre busker, siden trefellingen i 2011.

Borettslagets vaktmester Roy Greåker har også blitt fast ansatt i løpet av perioden. I tillegg bidrar Leif Ritter og Svein Erik Frøne med nødvendig beredskap og kompetanse. Styret har inngått egne avtaler med disse, hvor de lønnes etter vaktmestertariff de gangene de feier og brøyter. Disse har også sagt seg villige til å kunne vikariere for Roy om han er syk, eller har en ferie som må dekkes opp.

Styret har i år ikke avholdt et beboermøte, men ser at de innspill som kom på beboerworkshopen høsten 2023 var en suksess. Vi har planer om en ny workshop denne høsten, og vi kommer til å invitere dere til å diskutere temaer. Et tema vi skal diskutere er bredbånd og TV-tjenester, og hva som er viktig for oss.

Styret har god kontroll på borettslagets kostnader, og har sett at det i år har vært mulighet til å ha tiltak som fremmer det sosiale bomiljøet. Både juletretenningen med hest og kjerre men også dugnad over flere dager, komprimatorbil og en rydde hagen uke, medfører at vi naboer snakker sammen og hjelper hverandre.

Andre saker som har preget styrets arbeid er:

Diverse befaringer hos beboere.

Ulike henvendelser til styret på Vibbo og e-post

Ulike telefonhenvendelser til styret fra beboere.

Fjernvarmeregnskap.

Utleie av parkeringsplasser til beboere.

Oppfølging med Oslo Kommune.

Diverse oppfølging av nye beboere.

Tilstandsvurderinger.

Oppfølging av kontrakter og avtaler.

Forsikringssaker.

Rydding av fellesboder i blokkene.

HMS

- Brannvern i blokkene, ukentlig kontroll/fjerning av ting som oppbevares i oppgangene
- Brannslukkeutstyr er montert i alle fellesboder i blokkene
- Kontroll av brannslukkingsutstyr i fellesområder.
- Kontroll og oppfølging/vedlikehold av utstyr på lekeplassene
- Garasjerydding

Borettslagets økonomi.

Borettslaget har en streng økonomistyring, og følger etter prinsippet at vedlikehold skal dekkes av de løpende kostnadene og rehabilitering finansieres med låneopptak og nedbetales på prosjektenes levetid. Dette gir stabile felleskostnader over tid og med en god styring av likviditet, vil en kunne ta enkelte større vedlikeholdskostnader uten å endre felleskostnadene.

I 2024-2025 har styret hatt stort fokus på å forsøke å reforhandle avtaler, samt å se på muligheter til å redusere kostnader. Vi har fått redusert de kommunale kostnadene med 25.000 per år, ved å redusere en restavfallsdunk ved Ravnkroken 58. Vi ser hele tiden på muligheten for å redusere avfallsdunker andre steder, men da er vi samtidig avhengig av at vi som beboere reduserer vår avfallsmengde, ved å bli flinkere til å kildesortere (eksempelvis kaste tøy i klescontainer og ikke i restavfallet)

Inntektsmessig har borettslaget et positivt avvik på sine inntekter, og dette skyldes i stor grad periodisering av kostnader til el-biler og strømpris. Avviket gjenspeiler de økte kostnadene til energi og fyring. Øvrige kostnader til energi og fyring i borettslaget, er utelamper, vifter i blokkene og lamper i garasje og blokker.

Kostnadsmessig har borettslaget brukt 1.600.000 mindre enn budsjettet. Store deler av besparelsen skyldes at borettslaget har brukt omtrent 2.200.000 mindre på vedlikehold enn budsjettet. Omtrent 50% av besparelsen for vedlikehold knytter seg til forsiktig budsjettering i forbindelse med rørprosjektet, og den andre halvdelen skyldes at største delen av vedlikeholdsarbeid er gjort av vaktmester og ikke eksterne selskaper.

Borettslaget har også et avvik på konsulenthonorarer, hvor noe er knyttet til advokat i forbindelse med saker som omhandler tidligere andelseiere og kostnader knyttet til beslutningsgrunnlag for GF 2024 med tanke på fargevalg.

For 2025 har styret avsatt mindre til vedlikehold, som i all hovedsak skal gjøres av vaktmester og er i slutfasen med å velge leverandør til en ny vedlikeholdsplan for 2026-2031. Maling er på bakgrunn av vedtaket i 2024 anbefalt utsatt til vi får en faglig vurdering av behovet.

Større vedlikehold og rehabilitering

2024	Diverse arbeider	Gavlvegger på blokkverandaene ble byttet av vaktmester. Sluttarbeider rundt bytte av rør i rekkehusene. Varmekabel rundt sluk på blokktak. Utbedring av defekte lekeapparater. Bytte av en dør til garasjeanlegg Bytte av luftelyrer på noen rekkehus Utbedringer av rådeskader i boder.
2023	Rehabilitering	Alle radiatorer i rekkehusene har blitt byttet av Hafslund Celsio. Alle vannledninger fra fjernvarmekum til borettslagets grensesnitt har blitt byttet av Hafslund Celsio. Rekkehusene har fått installert nye varmemålere for overføring til Hafslund Celsio. Alle fjernvarmeledninger til radiatorer i rekkehuset er byttet av borettslaget.
	Diverse arbeider	Det er byttet enkelte verandadører i blokk og rekkehus, i tillegg til en rømningsdør til garasjene og en inngangsdør til leilighet i blokk. Installert varmekabel i avløp fra blokktak. Byttet diverse kledning. Løpende vedlikehold utført av vaktmester.
2022	Rehabilitering	Garasjedekke mellom Garasje 4 øvre og nedre Sluk og nedløp på balkong i blokkene.
	Diverse arbeider	Byttet El-skap i garasje 60 og 64 grunnet kortslutning Byttet enkelte defekte vinduer som ikke kunne vedlikeholdes Opparbeidet hulkil i alle garasjene som beskytter mot saltskader Reparert luftelyr som ble tatt av vinden.
2021	Diverse arbeider	Byttet himlinger i garasjene i blokkene Utbedret råteskader på rekkehus og blokker Satt opp nye orienterings og nummerskilt Skiftet enkelte vinduer i rekkehus Drenert rundt 28A grunnet sviktende drenering Drenert rundt 8A grunnet sviktende drenering Drenert noe i 70D grunnet sviktende drenering

		Utbedret skade i to leiligheter i 6A grunnet vannskader fra defekt sluk på veranda (ikke forsikringsdekning) Radontettete rørgjennomføringer i rekkehus Installert felles brannvarslingssystem. Fjernet gamle EI-skap som ikke er i bruk Installert nye hovedtavler i blokkene Opparbeidet nye lyspunkter Oppgradert lekeplassene med ny sand og kattenetting, samt byttet fugleredehuske
2020	Diverse arbeider	Byttet lysarmatur i resterende garasjer. Byttet lysarmatur i alle fellesboder i blokkene Byttet lysarmatur i 3 oppganger i blokkene Byttet ventiler og termostater på konvektorer i blokkene. Fullført installasjon av digitale ISTA målere i blokkene. Installert anlegg for lastbasert lading av biler i garasjene Lagt ny drenering av sokkeletasje i 28A i forbindelse med lekkasje. Lagt dreneringsrenne utenfor innkjørsel til alle garasjer.
2019	Rehabilitering Diverse arbeider	Bytte av konvektorer(radiatorer) og fordelingsstokk i alle rekkehusenhetene. Installert nytt målesystem for fjernvarme i rekkehus og blokker. Byttet lys i en garasje Reparasjon/bytte av ytterdør i en av blokkoppgangene. Bytte av verandadør i ett rekkehus. Bytte av knust vindu Bytte av en gavlvegg i rekkehus. Bytte av defekt garasjeport
2018	Diverse arbeider	Bytte av porttelefoni i blokkene Fiber og fiberkontakter inn til den enkelte beboer. Bytte av strømkabel til utebelysning mellom 60 og 58 Diverse elektrisk arbeid i blokkene. Nødlis i blokker og garasjer er byttet.
2017	Diverse arbeider	Alle interne stikkveier er asfaltert og nye todelte fartsdumper er opparbeidet. Fiber er lagt inn til gavlvegger rekkehus og kjeller i blokkene. Utbedring og bytte av flere radiatorer (konvektorer) som har hatt lekkasje. Flere vinduer i rekkehus som har 1.etg og u.etg i skrent er byttet grunnet behov for ekstra rømningsvei. Opparbeidelse av ny drenering av RK 58 a-c Bytte av enkelte vinduer og verandadører i blokkene.

		Bytte av flere stoppekraner og reparasjon av felles utevann i rekkehus Bytte av to garasjeporter.
2016	Diverse arbeider	Hafslund har byttet sekundærnettet til alle rekkehusene. Utbedring av følgeskader grunnet lekkasjer i to rekkehus. Reparert og byttet enkelte radiatorer. Byttet enkelte vinduer i blokkene. Lagt ned trekkerør til fremtidig fiber. Malt postkassestativene.
2015	Diverse arbeider	Bytte av flere dører og vinduer Utbedre nedløp på utsatte rekkehus for å forhindre regnvann i å trenge inn. Nye benker Trefelling Diverse vedlikehold av radiatorer Bytte av lysarmatur i to blokker Ferdigstille bytte av lysarmatur på gangvei Bytte postkasser rekkehus
2014	Diverse arbeider	Bytte av lysarmatur i en blokk Bytte av lysarmatur på gangveier Bytte av slokkeapparater og brannvarslere Bytte av dører i rekkehus Bytte av enkelte dører i garasje Etablere strømskap ved gamle barneparken Etablere fartsdumper Asfaltert vei ned til kirken
2013	Div arbeider	Malt all bygningsmasse. Byttet avtrekksvifter i blokkene. Justert og kontrollert ventiler i blokkleilighetene. Utbedret luftelyrer på rekkehusene. Slutført rehabilitering av lekeplassene. Byttet noen ytterdører i rekkehusene.
2012	Diverse arbeider	Bytte av postkassestativ i 8-18 og 70-72 Utbedring av garasjedekke i Ravnkroken 4 øvre Vedlikehold av grøntanlegg Ferdigstillelse av garasje 4 nedre Reasfaltering rundt søyler i garasje 60 (Reklamasjon) Vedlikehold av lekeplasser/lekeområder Byttet noen verandadører/inngangsdører i blokkene Drenert en gavlvegg i rekkehusene Bytte og etterisolering av to gavlvegger i rekkehusene Utbedring av dører i garasjeanlegg Byttet garasjeport i nr 64
2011	Oppgradering av uteområdet mm	Påbegynt oppgradering av uteområdet med trefelling. Sand byttet i noen av sandkassene, og lekeplass utenfor blokkene satt i stand med nytt fallunderlag under kinahuska og liten sandkasse utenfor nr 4. Lekeplass mellom 8-10 og 18 utbedret med bytte av sandkasse og supplert med lekehus.

		Betongrehabilitering av kjøkkensiden av blokkene og garasjene ferdigstilt. Utbedret katodisk beskyttelsesanlegg og montert nytt anlegg i taket i garasjen i Ravnkroken 4, nedre plan. Utbedret sikringsgjerde rundt ballplassen. Forlenget gjerdet mellom Ravnkroken 56 og 60. Drenert en gavlvegg i rekkehusene.
2010	Betongrehabilitering m.m.	Påbegynt betongrehabilitering av kjøkkensiden av blokkene og garasjene. Skiftet dårlige balkongdører og vinduer En del rekkehus fikk ny kledning på gavlvegger Håndløper i bakke mellom Ravnkroken 34 og 58 Gjerde mellom Ravnkroken 56 og 60
2008-2009	Skiftet dårlige balkongdører og vinduer.	
2007	Den store lekeplassen	v/Ravnkroken 2 ble belagt med heller og grus. Gangstien til lekeplassen ble løftet og asfaltert. 4 gavlvegger fikk ny kledning og 4 gavlvegger ble malt på rekkehusene. Flere av rekkehusene ble malt av beboerne. Det er satt opp nye postkasser for rekkehusene. Takene på blokkene ble tekket om og det ble montert nye overlyskasser på taket.
2006	Betongkulvert mellom	Ravnkroken 4 og 6 ble avdekket og tettet. 7 gavlvegger fikk ny kledning. 14 gavlvegger på rekkehusene ble malt. En stor andel av rekkehusene ble malt av beboerne. Inngangsparti i oppgangene ble malt i blokkene. Montert nye postkasser i blokkene. Det ble foretatt en større utskiftning og supplering av lekeapparater.
2005	Rehabilitering fasaden	på stuesiden av blokkene, samt betongdekker i Ravnkroken 60 og 64. Ny trapp fra enden av Ravnkroken 6 B til gangvei. En del beisearbeider ble utført. Satt opp søppelskap for resten av rekkehusene.
2004	Nytt søppelskap	satt opp søppelskap for blokkene og rekkehusene i Ravnkroken 50-56
2003	Utbedring av det katodiske	beskyttelsesanlegget i garasjedekket i Ravnkroken 4, øvre plan. Det ble montert individuelle målere for varme og varmtvann.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 13.05.25

Selskapsnummer: 473 Selskapsnavn: STORFJELLET BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Protokoll til årsmøte 2025 for STORFJELLET BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948771586

Møtet ble avholdt 13. mai kl. 18:00, Klubbhuset.

Antall stemmeberettigede som deltok: 36

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

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

Styreleder Kjetil Berglund foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak:

Kjetil Berglund er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Daniel Walter foreslått. Som protokollvitner ble _____ og _____ foreslått.

✓ Vedtatt. Vedtatt. Daniel Walter velges som protokollfører. Som protokollvitner velges Gaute Bærem og May Lånke.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 420.000,-.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 420.000,-

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

0473 Storfjellet Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Kjetil Berglund Ravnkroken 56 C

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Jose Santos Delgado Ravnkroken 4 A
Birger Michael Lyngaas Ravnkroken 26 A
Ketil Fjeld Ravnkroken 16 A

Som styremedlemmer foreslås:

Ellen Frøne Ravnkroken 50 C
Mailene Danielsen Vikan Ravnkroken 4 A
Naim Khattak Ravnkroken 8 A
Leif Ritter Ravnkroken 64 B

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Kjetil Berglund Ravnkroken 56 C

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Ellen Frøne Ravnkroken 50 C

E. Som valgkomité foreslås:

Caroline Hals
Irena Sahpazidis

Ravnkroken 4 A
Ravnkroken 56 B

Dato: 10.04.2025 i valgkomiteen for Storfjellet Borettslag

Caroline Hals og Irena Sahpazidis

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Kjetil Berglund

Følgende stilte til valg:

Kjetil Berglund

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Ellen Frøne

Naim Khattak

Leif Ritter

Mailene Danielsen Vikan

Følgende stilte til valg:

Ellen Frøne

Naim Khattak

Leif Ritter

Mailene Danielsen Vikan

Valgkomiteen (1 år)

Følgende ble valgt:

Caroline Hals

Irena Sahpazidis

Følgende stilte til valg:

Caroline Hals

Irena Sahpazidis

8. 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:

Kjetil Berglund

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Kjetil Berglund

VEDTEKTER

for Storfjellet Borettslag org nr 94871586

vedtatt på ordinær generalforsamling den 08.05.2006 med endringer vedtatt på ordinær generalforsamling 22.05.2013, 18.05.2015, 26.05.2020, 01.06.2021, 25.05.2023 og 22.05.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Storfjellet Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) 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 én 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) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) 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.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én 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.
- (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.

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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én 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 innsetting av vindu, oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mm. - er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.
- (3) Det må ikke settes opp eller henstille gjerder, mur, skjul, bod, eller andre midlertidige strukturer også for varig opphold, eller lignende uten etter konferanse med berørte naboer og styrets skriftlige samtykke. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Trær og grøntanlegg skal pleies og etterses slik at de ikke volder skade eller ulempe for fellesarealene eller andre beboere. Styret kan gi pålegg om at trær eller andre vekster skal hugges eller beskjæres dersom dette er nødvendig.

- (4) Innvendige bygningsmessige forandringer skal godkjennes av styret på forhånd.

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, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter 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) Andelseiere som i egen regi utfører arbeider utvendig skal selv sørge for vedlikeholdet av dette.

(9) Ny eier av boligen 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, radiatorer, radiatorkurs 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) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også beising/maling av gavlvegger og vindskier og eventuelle vinduer på gavlvegg på rekkehusene, samt vegger og vinduer på "blindveranda", vinduer på gavlvegg og utvendig inngangsparti på terrasseblokkene. Borettslaget plikter også å beise/male utvendige vegger til garasjeanleggene.

(5) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én 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 besluttet 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 ett styre som skal bestå av en styreleder og minst 4 og høyst 8 andre medlemmer.

(2) Styreleder velges for ett år av gangen. Styremedlemmer velges for to år av gangen. Styreleder og styremedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av 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) 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 én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet 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.

HUSORDENSREGLER

for

Storfjellet Borettslag

Vedtatt 07.08.85

med endring 29.05.90, 08.05.96, 29.04.02, 08.05.06, 07.05.07, 19.05.10, 20.05.14, 18.05.15, 23.05.16, 22.05.17, 27.05.19, 26.05.20 og 01.06.21.

0. Definisjon høytid og helligdag

Helligdag er 1.januar, Skjærtorsdag, Langfredag, 1.og 2. påskedag, Kristi Himmelfartsdag, 1.og 2.pinsedag og 1. og 2.juledag.

Høytidsdager er 1. og 17.mai.

På helligdag fra kl 00-24:00 samt påske-, pinse- og julaften etter kl 16:00 skal det være helligdagsfred.

1. Formål

Husordensreglene har til hensikt å sikre beboerne gode boforhold og trygge godt naboskap. Husordensreglene angir hvordan vi skal vise hensyn til naboer, eiendom og bomiljø.

Beboeren plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene, og er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

Husordensreglene kommer i tillegg til borettslagets vedtekter og utfyller disse. Brudd på husordensreglene er å anse som mislighold som kan medføre konsekvenser som angitt i vedtektenes pkt. 7.

2. Henvendelser til styret

Styrets vakttelefon er for akutte hendelser. Andre henvendelser til styret sendes på Vibbo eller e-post.

Saker til behandling i styret og klagesaker skal skje skriftlig. Saker behandles konfidensielt. Anonyme henvendelser blir ikke behandlet.

3. Ro

Det skal være ro i leiligheten, trappeoppganger og på eiendommen fra kl. 23:00 til kl. 07:00.

På borettslagets lekeplasser skal det være ro mellom kl. 21:00 og 08:00.

Ingen former for forstyrrende støy er tillatt mellom kl. 2100 og 0800. For eksempel: banking, boring og andre støyende bygningsmessige arbeider eller hagearbeid, samt musikk.

Arbeider som medfører spesiell stor støy, er vanligvis ikke tillatt etter kl. 19.00 på lørdager og dager før helligdager og på hele søndag, helligdag og 17.mai.

Banking og musikkøvelser er tillatt på søndager mellom kl. 1300 og kl. 1700, men skal ikke forekomme på helligdager, og 17. mai.

4. Vanlige ordensregler

Leiligheten og tilhørende område må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

Det er ikke tillatt å luften eller riste tøy og sengeklær ut av vindu, utover terrassekanten eller verandaen.

Vekster i balkongkasser skal ikke være høyere enn boenhetens tak.

Grilling ute kan bare skje så langt dette ikke er til vesentlig sjanse for naboene.

Toalett og avløp må ikke brukes til uvedkommende avfall (bl.a. matrester og bind) eller slik at det kan føre til forstoppelse i eller skade på felles avløp. Det må bare benyttes toalettpapir. Det må ikke slås ut ildsfarlige eller etsende væsker i toalett eller avløp.

Beboere som disponerer hage er forpliktet til å holde hagene alminnelig pene.

Beplantninger og andre anlegg må ikke være til sjanse for naboene.

Dersom borettskaper ikke overholder plikten til å vedlikeholde hage, gjerde, busker og beplantning i balkongkasser o.l., kan dette, etter at borettskaper er varslet, besørges av styret på borettskapers bekostning.

Hekker, busker og trær mot gangvei må plantes og klippes slik at det er en halv meter klaring til asfaltkant og klippes/trimmes rett hele veien opp slik at ingen grener henger utover veien. Hekker/busker/trær kan ha en maks. høyde på 2,5 meter, men må tilpasses der de kan skygge for eller dekke gangveibelysning.

Det må ikke settes opp gjerder, mur eller lignende uten etter konferanse med berørte naboer og styrets skriftlige samtykke. Oppsatte gjerder, mur eller lignende skal vedlikeholdes av andelseier. Gjerder males/beises med en av de godkjente farger, fortrinnsvis husfargen.

Hagearbeid er underlagt de samme bestemmelsene om ro som nevnt under punkt. 3 i disse regler.

5. Blokkene

Oppgangene:

Ytterdør og dør til fellesbod skal alltid holdes låst.

Trappevask i blokkene utføres ukentlig av vaskefirma. Ordningen kan fjernes som følge av generalforsamlingsvedtak, dog må kontraktsmessige oppsigelsesfrister overholdes.

Det er ikke tillatt å sette barnevogner eller annet i oppgangen. Unntak er rullestoler eller tilsvarende hjelpemidler.

Lek, støy og unødig opphold i oppgangen er ikke tillatt.

Fottøy eller lignende skal ikke henges utenfor døren til leiligheten.

Takluken skal holdes være lukket. Vaktmester og brannvesen er de som har mulighet til å åpne denne.

Det skal benyttes ensartet merking av ringetablaer og postkasser. Kontakt styret for bestilling av skilt.

Fellesbod:

Oppbevaring i fellesbod i oppgangen begrenser seg til sykler, barnevogner, ski, kjelker og lignende som er i bruk. Det som oppbevares i boden bør merkes med navn og leilighetsnummer. Hensatte/uvedkommende ting i fellesbod vil bli fjernet uten videre varsel for eiers regning og risiko.

Det er forbudt å oppbevare motorsykler, mopeder eller andre motorkjøretøyer i fellesbod.

Det er ikke tillatt å koble til privat utstyr i fellesbodene. Elektriske rullestoler og lignende hjelpemidler er unntatt dette forbudet.

Terrasser:

Renhold av terrasser er beboers ansvar. Verandabord på rekkverket må jevnlig vaskes og oljes. Renne og sluk på terrassen må renses for løv, jord og lignende for å unngå at felles sluk tettes.

Husholdningssøppel eller annen søppel skal ikke oppbevares på terrassene.

Snø skal ikke kastes ut fra terrassen.

Det er ikke tillatt å koble på utstyr på ventilasjonsanlegget.

6. Rekkehus

Alle rom må holdes så pass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.

Beboerne i det enkelte hus er ansvarlig for orden rundt huset frem til nærmeste vei eller til midtlinjen mot naboens hus.

Stoppekran for utevann stenges om høsten før frost og røret tømmes for vann. Beboer er ansvarlig for utbedring etter skader når dette ikke er gjort før frosten kommer.

7. Felles uteområder

Det er vårt felles ansvar å holde uteområdene så pene og ryddige som mulig. Plener, beplantning, benker og lekeapparater må behandles med forsiktighet.

Felling av trær er ikke tillatt uten etter tillatelse fra styret.

Fotballsparking er ikke tillatt på lekeplasser, gangveiene og mellom husene, men henvises til ballplassen.

Det er ikke tillatt å sette opp trampoline på borettslagets fellesområder. Beboere som har satt opp trampoline i "egen" hage, er selv ansvarlig for eventuelle skader som oppstår i forbindelse med bruk av trampolinen, etter gjeldende norsk rett. For øvrig gjelder generelle regler for støy, jf. Pkt. 3.

8. Søppel / Avfall

Alle beboere må følge kommunens retningslinjer for søppelhåndtering, som f.eks. kildesortering.

Papir og små mengder papp kastes i egen beholder for papir/papp ved søppelhusene. Store mengder papp må kastes i container ved innkjøringen til gjesteparkeringen.

Det er ikke tillatt å sette søppel utenfor søppelkassene eller kaste avfall, herunder hageavfall, på borettslagets fellesområder.

Det er strengt forbudt å kaste brennende ting f.eks sigarettstumper eller ildsfarlig selvantennelig avfall i søppelkassen.

Beboere som setter fra seg eller kaster søppel utenfor anvist plass vil kunne ilegges et oppryddingsgebyr. Gebyrets størrelse fastsettes av styret.

9. Kjøring og parkering

Bommen skal holdes lukket.

All motorisert kjøring på borettslagets område er forbudt – herunder også taxi.

Unntak:

- a) Renovasjon
- b) Transport av bevegelseshemmede
- c) Syketransport eller transport av helsemessige årsak
- d) Flyttelass, eller annen større møbel- eller varetransport

Den tillatte kjøring skal skje til minst mulig sjenanse for de øvrige beboerne og ikke over ganghastighet (5 km/t).

Beboere har kun anledning til å parkere på anvist plass i garasjeanlegget eller i henhold til spesiell tillatelse.

Parkering inne i borettslaget er ikke tillatt. Ei heller kjøring og parkering på grøntområder.

Biler må ikke være til hinder for utstrykningskjøretøy, renovasjon, post eller andre som har behov for å komme fram.

Det er beboers ansvar å sørge for at håndverkere setter utstyr på arbeidsstedet og kjører bilen til gjesteparkeringen mens arbeide pågår. Dersom det i spesielle tilfeller må parkeres på oppdragsstedet må dette gjøres etter avtale med styret. Denne tillatelsen må ligge synlig i bilen.

Gjesteparkeringsplassene er reservert for borettslagets gjester.

Parkering i strid med disse bestemmelsene kan medføre bøter eller borttauing for eiers regning og risiko. Dersom borettslaget inngår avtale om parkeringskontroll med eksternt firma, kommer detaljerte regler som et tillegg til husordensreglene.

Vask og reparasjoner av bil og motorsykkel er forbudt på borettslagets område og i garasjene, med unntak av dekkskifte.

Beboere som leier ut garasjeplass skal fortrinnsvis leie ut til borettslagets beboere. Styret skal ha informasjon om all fremleie av garasjeplasser.

Ordensregler for garasjeanlegget:

- a) Garasjen kan kun benyttes til oppstilling av motorvogn med tilbehør, jf. pkt c)
- b) Motorvogn med tilbehør skal plasseres vel innenfor grensen for tilvist plass, slik at dette er til minst sjenanse for naboene.
- c) Det er kun anledning til å oppbevare et sett bildekk (4 hjul), takgrind og lignende på garasjeplassen. All øvrig lagring er forbudt.
- d) Enhver er ansvarlig for å holde sin garasjeplass ren og ryddig. Uvedkommende ting vil bli fjernet, etter ett varsel med frist, uten videre varsel for eiers regning og risiko.
- e) Borettslaget er uten ansvar for skade som skyldes hærverk, tyveri, kollisjoner eller som skyldes feilaktig parkering.
- f) Uvedkommende har ingen adgang til garasjene. Dører og porter skal holdes lukket og låst.
- g) For lading av elbil må den enkelte andelshaver ha aktivt abonnement og egen lader som er kompatibelt med borettslagets infrastruktur, samt legge laderen under administrasjon av borettslagets leverandør.

10. Bygningsmessige forandringer

Bygningsmessige forandringer på boenheter eller fellesarealer skal søkes til styret på forhånd. Forandringer som ikke er i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er tillatt og kan ikke nektes uten saklig grunn. Tegninger må vedlegges søknad til styret.

Rehabilitering av våtrom skal skje etter våtromsnormen.

Det må brukes autorisert fagperson til elektriske arbeider og VVS-arbeider.

Alle arbeider i våtrom, med unntak av enkel overflatebehandling, skal utføres av autoriserte håndverkere. Det må innhentes godkjenning fra styret før arbeidet igangsettes. Søknad om godkjenning skal minimum inneholde en skisse av rommet og beskrivelse av arbeidet som skal utføres. Styret skal informeres skriftlig om hvilket firma (navn, org.nr og kontaktadresse) som skal utføre arbeidet.

Regler for parabolantenner:

- a) Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenne uten at det er innhentet skriftlig tillatelse fra styret.
- b) Det er kun tillatt med én parabol pr. boenhet.
- c) Størrelsen på parabolantenne skal ikke overskride 80 cm i diameter.
- d) Det er ikke tillatt å montere parabol på bygningskroppen, kun på frittstående stativ.
- e) Parabolantenne skal plasseres slik at den ikke er til sjenanse for naboer.

11. HMS

Borettslagets HMS plan er å anse som en del av husordensreglene og HMS-permen skal følge leilighet ved salg. Det ligger til styrets oppgave å holde denne oppdatert og innenfor gjeldende lover og forskrifter.

På grunn av brannfare er følgende forbudt:

- a) Brenning av bål, herunder bråtebrann
- b) Bruk av fyrverkeri på/fra terrasser/verandaer eller vinduer. Fakler eller lignende må brukes med forsiktighet. Fyrverkeri skal kun brukes etter regler for Oslo kommune
- c) På grunn av brannfare er det forbudt å bruke engangsgriller i Storfjellet Borettslag. Det er forbudt å benytte kulegrill på balkonger nær markiser.

- d) Oppbevaring av brennbare væsker/gass i leilighet/bod/fellesbod. Gassflaske til gassgrill skal kontrolleres årlig og oppbevares lengst mulig unna brennbart materiale. Det er ikke tillatt å lagre dette innendørs.

12. Dyrehold

Det er tillatt å holde hund, katt og/eller andre mindre kjæledyr.

Dyrehold må ikke være til sjenanse for andre av lagets beboere.

Dyreeierne er selv ansvarlige for å fjerne ekskrementer for at borettslagets områder ikke grises til.

Hunder og katter skal holdes borte fra lekeområder for barn, føres i bånd hele året og vise aktsomhet i borettslagets fellesområder.

Før anskaffelse av dyr skal eier undertegne ”Erklæring om dyrehold”.

Gjentatte brudd på disse bestemmelsene kan/vil medføre at dyret må fjernes fra borettslaget.

13. Andre bestemmelser

Enhver beboer plikter å varsle styret eller vaktmester om feil og skader på eiendommen.

Andelseieren er økonomisk ansvarlig for enhver skade han, hans husstand eller den han gir adgang til leiligheten måtte forårsake på borettslagets eiendom eller andre boenheter.

Andelseiere som i egen regi utfører arbeider utvendig skal selv sørge for vedlikeholdet av dette.

Andelseier plikter straks å utbedre/dekke enhver skade eller ethvert utlegg som borettslaget eller andre måtte få som følge av arbeider andelseier har utført.

Ved overdragelse av bolig går ansvaret automatisk over til den som overtar boligen. I forbindelse med dette plikter andelseier å informere den nye andelseieren om alle sider ved dette ansvarsforholdet. Borettslaget har ingen opplysningsplikt i sammenheng med slike saker og frafaller ikke krav på bakgrunn av sviktende informasjon.

Styret eller dagnadsutvalget kan innkalle til dagnad. Alle beboere plikter å delta i en slik dagnad dersom ikke åpenbare rimelighetshensyn tilsier noe annet.

14. Brudd på husordensreglene

Ved brudd på disse reglene bør man i første omgang søke å komme frem til en minnelig ordning med den klagen gjelder. Dersom dette ikke fører frem, skal klagen fremmes skriftlig til styret. Styret avgjør hvilke tiltak som eventuelt skal iverksettes.

Et hvert brudd på husordensreglene regnes som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor laget. Alvorlige eller gjentatte brudd på husordensreglene kan få konsekvenser for borettslavernes boforhold.



ERKLÆRING OM DYREHOLD

Undertegnede som har dyr forplikter seg herved til å overholde følgende regler:

1. Dyret skal til enhver tid og uten unntak være i bånd på borettslagets område.
Ekskrementer som mitt dyr etterlater seg på borettslagets område skal straks fjernes.
Dyret skal holdes unna lekeplasser for barn og holdes i bånd. Det forutsettes at enhver hundeeier er kjent med politivedtektene angående hundehold og straffebestemmelser overfor hundeeiere som lar hunden gå løs i den tiden det er båndtvang. Hundeeier forplikter seg til å gjennomføre et dressurkurs med hunden.
2. Dyret skal holdes under tilsyn slik at den ikke sjenerer andre beboere, slik som eksempelvis at dyret tar seg inn til nabo o.l
3. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, f.eks. skraper på dører og karmen, skader på blomster, planter og grøntanlegg m.v.
4. Dersom det kommer berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter jeg meg til å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klagerne kan oppnås.
5. Denne erklæring betraktes som en del av beboerens forpliktelser overfor borettslaget, og alvorlige brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig mislighold. Forøvrig erklærer jeg meg villig til å godta de endringer i bestemmelsene om dyrehold som andelseierne i generalforsamling til enhver tid finner det nødvendig å foreta.

Oslo,.....

.....

Andelseier/beboer

.....

Adresse

.....
Andelseier/beboer

.....
Adresse

Protokoll til årsmøte 2021 for Storfjellet Borettslag

Organisasjonsnummer: 948771586

Møtet er blitt gjennomført heldigitalt fra 1. juni kl. 18:00 til 6. juni kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 75.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. 1) Valg av møteleder

Vedtak

Daniel Walter velges som møteleder

Antall stemmer for vedtak: 61

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. 1) Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Jo Hetland og Caroline Hals foreslås som protokollvitner.

Vedtak

Jo Hetland og Caroline Hals er valgt som protokollvitne.

Antall stemmer for vedtak: 59

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. 1) Godkjenning av møteinnkallingen

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

Vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Antall stemmer for vedtak: 60

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. 2) Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Antall stemmer for vedtak: 60

Antall stemmer mot: 1

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5.3 A) Godtgjørelse- styrehonorar

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 320.000,-.

Vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 320.000,-

Antall stemmer for vedtak: 61

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6.3 B) Andre godtgjørelser

Styrets innstilling

Ingen andre godtgjørelser

Vedtak

Ingen andre godtgjørelser

Antall stemmer for vedtak: 58

Antall stemmer mot: 1

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7.4 A) Installasjon av varmekabler til garasje 4-øvre

Fremmet av: Egil Andersen

Bakgrunn for forslaget:

Under generalforsamlingen i 2020 var det fremmet ett forslag fra Egil Andersen om å installere varmekabler opp til garasje 4 – øvre. Generalforsamlingen 2020 vedtok å utsette vedtaket til årets generalforsamling.

Borettslaget har fått ett prisoverslag, hvor det vil koste omtrent 35.000 for installasjon i to hjulspor opp til garasjen i tillegg til drift av anlegget, som avhenger av utetemperatur. Anlegget vi være enkelt med en bryter som skrur av/på.

Det er gjort en undersøkelse blant de som bruker garasjen, hvor ett flertall ikke så behovet for å ha varmekabler, men samtidig var det ett flertall av brukerne som synes det hadde vært kjekt med varmekabler på de glatteste dagene.

Styrets innstilling

Styret anbefaler ikke forslaget

Vedtak

Ikke godkjent

Antall stemmer for vedtak: 5

Antall stemmer mot: 60

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8.4 B) Installasjon av lyspunkter

Fremmet av: Egil Andersen

Under generalforsamlingen i 2020 var det fremmet ett forslag fra Egil Andersen om å installere ett lyspunkt ned mot kirken. Generalforsamlingen 2020 vedtok å utsette vedtaket til årets generalforsamling.

Borettslaget har fått ett prisoverslag, hvor det vil koste mellom 35.000 - 40.000 per lyspunkt, noe avhengig av hvor det skal utplasseres.

Styrets innstilling

Styret har ingen innvendinger mot forslaget da det er flere punkter som er mørke i borettslaget.

Forslaget er satt opp slik at en kan stemme for eller mot det enkelte lyspunkt.

Vedtak

Det settes opp en ny punktvis votering over samtlige lyspunkter, samt noen flere som ble foreslått under Teams-møtet 01.06.

Antall stemmer for vedtak: 52

Antall stemmer mot: 5

Antall blanke stemmer: 17

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9.4 C) Endre fasadeuttrykk og takform på bakgrunn av mulighet for enkeltvis utbygging i planforslaget

Bakgrunnen for forslaget:

I PBE sin tilbakemelding på planforslaget som er til offentlig høring heter det følgende:

«Det er viktig at husene som bygges på får et arkitektonisk uttrykk som passer godt med det nåværende uttrykket. Ikke minst fordi en reguleringsplan ikke sikrer at hele planområdet bygges ut samtidig ... og anbefaler et uttrykk som i større grad viderefører eller passer til det eksisterende uttrykket. Dagens rekkehus kjennetegnes ved utstikkende tak, saltaksform, liggende kledning og lik fargesetting for hvert felt. Områdets karakter preges også av bodene som ligger langs veien.»

I beboermøtet den 11.5.2021 ble det av Oker arkitektur presentert skisser av hvordan det vil se ut ved enkeltvis utbygging hvor takene er asymmetriske. I tillegg presenterte styret skisser hvor dagens uttrykk var videreført fullt ut. Skissene ligger tilgjengelig på Vibbo og blir presentert på ny under generalforsamlingen.

Ved enkeltvis utbygging kan det være enkelte rekkehus hvor det ikke bygges på, og det kan bli varige forskjeller mellom de enkelte leilighetene i en rekke. Det vil da være en fordel å videreføre det uttrykket som er i dag, i tråd med Plan og Bygningsetatens anbefaling.

Ved å endre tegningsgrunnlag, vil takene fremstå likt som i dag og ikke like optimalisert for solfangst. Dette gjør at ett påbygg også vil være lavere på rekkehusene enn hva som ligger i planforslaget.

Ved å endre tegningsgrunnlag vil det kunne komme økte kostnader på anslagsvis 330.000. Dette avhenger av hvilket omfang på nye tegninger og beregninger plan og bygningsetaten krever i forbindelse med endringene.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen voterer for å endre tegningsgrunnlaget. I tillegg mener styret at det som et minimum må da utarbeides nye sol- og skyggestudier for de nye tegningene. Lavere tak vil trolig gi mindre slagskygge og mer utsikt over en eventuell ny etasje, men samtidig vil nye sol- og skyggestudier gi ett godt beslutningsgrunnlag for senere behandling av en eventuelt godkjent reguleringsplan.

Vedtak

Fasadeuttrykk og takform i planforslaget endres til en ren videreføring av dagens uttrykk, og nye tegninger oppdateres i planforslaget.

Antall stemmer for vedtak: 46

Antall stemmer mot: 20

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

10. 4 D) Votering om at tilbakemeldinger fra Plan og Bygningsetaten vedrørende enkeltvis utbygging, endring i fasadeuttrykk og at enkelte rekker ikke er anbefalt påbygd, medfører så store endringer at det må holdes nye beboermøter.

Bakgrunn for forslaget:

I forbindelse med beboermøtet den 11.5.2021 var det enkelte som mente at forutsetningene i planforslaget, hvor Plan og Bygningsetaten åpnet for enkeltvis påbygg, i tillegg til en anbefaling om at dagens uttrykk videreføres i større grad og at på nåværende tidspunkt anbefales ikke utbygging av 6 rekker helt sør i borettslaget, er av en så stor endring at det må avholdes flere beboermøter i forbindelse med planprosessen.

Andre på møtet bemerket at det ikke var vesentlige endringer, da forutsetningen om å bygge på en ekstra etasje er uendret, men at det nå kan gjøres enkeltvis fremfor rekke for rekke.

Styrets innstilling

Styret bemerker at det har vært tre voteringer i forbindelse med planforslaget. Første votering var i 2017 om å starte arbeidet, andre votering var i 2019 om å fullføre planforslaget og siste votering var i 2020 hvor det var fremsatt krav om nytt beboermøte.

Styret er av den oppfatningen at de endringene som ble gjennomgått i møtet den 11.5.2021 er i tråd med tidligere vedtak, om at f lest mulig skal kunne øke sitt boareal.

Den vesentlige endringen er at en kan bygge på enkeltvis og at en er anbefalt å ha ett fasade- og takuttrykk som i hovedsak viderefører dagens uttrykk. Her mener styret at dette ivaretas i forslag nummer 3, hvor flertallet bestemmer for hvilken uttrykk det endelige planforslaget som sendes til politisk behandling skal inneholde.

Styret bemerker også at kostnadene til Oslo Kommune har påløpt, i tillegg til at det ikke skal de store kostnadene for å fullføre en reguleringsplan.

Styret har også gitt flere tilbakemeldinger på at det skal avholdes beboermøte(r), hvor en eventuell godkjent reguleringsplan skal gjennomgå, før det votes om endringer i vedtektene som åpner opp for å bygge på.

Styret anbefaler derfor at vedtak på generalforsamlingen i 2020 opprettholdes og at det ikke avholdes flere beboermøter før plansaken oversendes til politisk behandling.

Vedtak

Ikke godkjent

Antall stemmer for vedtak: 18

Antall stemmer mot: 46

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

11. 4 E) Generalforsamlingen ber styret om å kjøpe pregodkjente tegninger for innglassing av blokkene, hvis reguleringsplanen blir vedtatt og utnyttelsesgraden i borettslaget øker.

Bakgrunn for forslaget:

På generalforsamlingen avholdt 22.mai 2017 fremmet Egil Andersen ett forslag om å kunne innglasse verandaer i blokkene. Dette ble av styret anbefalt om å sees i sammenheng med utbyggingsplanen.

Selve innglassing av verandaene er ikke en reguleringssak, men er avhengig av at utnyttelsesgraden i borettslaget øker. Dette er en av grunnene til at den gamle barneparken omreguleres til boligformål.

I forbindelse med arbeid som er gjort i forbindelse med reguleringsplanen har styret undersøkt muligheter for innglassing av balkonger. Her har vi funnet ut at Selvaag Prosjekt har utviklet flere vinterhageløsninger som er pregodkjente i Plan og Bygningsetaten.

Styrets innstilling

Hvis ny regulering av borettslaget blir vedtatt i Oslo Kommune, og dette medfører at det blir en økt mulighet for utnyttelsesgrad i borettslaget, bes det om at det prosjekteres for innglassing av kjøkken og stueside i blokkene. Prosjekteringen og priser skal legges frem på en egen generalforsamling.

Vedtak

Styrets innstilling:

Hvis ny regulering av borettslaget blir vedtatt i Oslo Kommune, og dette medfører at det blir en økt mulighet for utnyttelsesgrad i borettslaget, bes det om at det prosjekteres for innglassing av kjøkken og stueside i blokkene. Prosjekteringen og priser skal legges frem på en egen generalforsamling.

Følgende forslag var på valg:

Forslag 1

Styrets innstilling:

Hvis ny regulering av borettslaget blir vedtatt i Oslo Kommune, og dette medfører at det blir en økt mulighet for utnyttelsesgrad i borettslaget, bes det om at det prosjekteres for innglassing av kjøkken og stueside i blokkene. Prosjekteringen og priser skal legges frem på en egen generalforsamling.

Forslag 2

Benkeforslag fra Leif Ritter:

Det prosjekteres for innglassing av kjøkken og stueside i blokkene. Prosjekteringen og priser skal legges frem på en egen generalforsamling og foretas uavhengig av hvorvidt reguleringsplan av borettslaget ift eventuell rekkehusutbygging blir vedtatt i Oslo Kommune.

Forslag 3

[Stemt MOT (dvs. mot begge forslagene) i runde 1 - stemme BLANK i runde 2]

Antall stemmer for vedtak 1: 34

Antall stemmer for vedtak 2: 17

Antall stemmer for vedtak 3: 5

Antall stemmer for saken: 34

Antall stemmer mot saken: 25

Antall blanke stemmer: 16

Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

12. 4 F) Vedtektsendring

Bakgrunnen for forslaget:

I de siste årene har styret arbeidet på en slik måte at det er et kunstig formelt skille på varamedlemmer og styremedlemmer. Vedtak i styret er gjort etter konsensusprinsippet og alle medlemmer og varamedlemmer har deltatt på like vilkår. Utad mot beboere så har de enkelte medlemmene forskjellige arbeidsområder ut fra interesse og kompetanse.

Styret mener at det vil gi en større status for alle plassene i ett styre, om varamedlemmer blir fullverdige styremedlemmer.

I borettslagsloven er det ikke krav til varamedlemmer, men det er ett krav til at ett styre skal minimum bestå av minst tre medlemmer.

Styrets innstilling

Styret foreslår å endre vedtektenes 8.1

Dagens tekst:

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

Styret ønsker å endre dette til

(1) Borettslaget skal ha ett styre som skal bestå av en styreleder og minst 4 og høyst 8 andre medlemmer.

Vedtak

Styret foreslår å endre vedtektenes 8.1

Dagens tekst:

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

Styret ønsker å endre dette til

(1) Borettslaget skal ha ett styre som skal bestå av en styreleder og minst 4 og høyst 8 andre medlemmer.

Antall stemmer for vedtak: 57

Antall stemmer mot: 6

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

13. 4 G) Installasjon av brannvarslingsanlegg i blokker og rekkehus

Bakgrunnen for forslaget:

I forbindelse med forslaget har styret benyttet følgende informasjon:

Det er gjennomført en tilstandsvurdering desember 2017. Utarbeidet og utført av OBOS prosjekt AS.

Brannteknisk tilstandsanalyse, desember 2020. Utarbeidet og utført av OBOS prosjekt AS.

Disse rapporter om handler brannalarm anlegg for Storfjellet Borettslag i fellesarealer og boenheter.

Tiltaket for etablering av felles adresserbar brannalarm anlegg er basert påfølgende:

For å oppgradere personsikkerheten, samt redusere risikoen for brannskade på bygninger, anbefales det å oppgradere brannsikkerheten med et adresserbart trådbundet brannvarslingsanlegg. Det anbefales at det velges sentral med programmerbar bygårdsfunksjon og lokale avstillingsbrytere i boenheter for å avstille eventuelle feilalarmer lokalt før de varsler øvrige boenheter. Det er viktig å tenke helhetlig for bygninger som dette.

Tidlig varsling og tidlig evakuering er viktig dersom det skulle oppstå brann.

Dette oppnås kun ved et adresserbart system som detekterer alle boenheter i samme bygg samtidig. Det anbefales ikke systemer basert på batteridrift, da det erfaringsmessig er vanskelig å gi disse tilstrekkelig oppfølging/service over tid, hvilket kan føre til funksjonssvikt. Anlegget er basert på

referanser fra Elotec Ajax anlegg. Det er et anlegg med kabeltrekninger og brannmelder for blokkene og et trådløst system for rekkehusene. Estimert pris for dette er oppgitt til ca. 2 millioner eks mva.

Dagens tilstand i borettslaget er systemer basert på batteridrift.

Styrets innstilling

Styret foreslår at det installeres ett automatisk brannvarslingsanlegg i blokker og rekkehus.

Da en installasjon av ett automatisk brannvarslingsanlegg i blokker og rekkehus går utover det som går utover vanlig forvaltning av borettslaget legger styret frem ett forslag om installasjon av ett automatisk brannvarslingsanlegg i blokker og rekkehus.

Vedtak

Det installeres ett automatisk brannvarslingsanlegg i blokker og rekkehus.

Antall stemmer for vedtak: 45

Antall stemmer mot: 19

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

14. 4 H) Styret ber om fullmakt til å anlegge en eventuell sak mot Fortum Oslo Varme i forbindelse med energiavregning

I forbindelse med installasjon av energimålere på grensesnittene mellom sekundærnettet som er eiet av Fortum Varme Oslo, og nettet i det enkelte rekkehus eller blokk som er eiet av borettslaget, er det avdekket av borettslaget betaler for varmetap på Fortum Varmes nett i borettslaget.

Da Fortum Varme Oslo (daværende Oslo Energi) overtok nettet i borettslaget vederlagsfritt ble det gjort avtale om avregning av energi i fjernvarmesentralen mot at borettslaget fikk 10% rabatt på energileveransen. I samme avtale var det mulighet for å endre avregningen slik at det ble lest av i grensesnittene mot at en ikke ble tilstått rabatt. Dette kunne gjøres med ett års varsel.

Da Fortum Varme Oslo (daværende Hafslund Varme) innførte nye ensidige avtaler, ble punktet om avregning tidligere en grensesnittene bort, sammen med den rabatten som ble gitt.

Styret har ikke hatt oversikt over varmetap i nettet før nå, og anser det som trolig at vi kan ha betalt 200.000 kroner for mye hvert år fra 2014 i tillegg til at vi vil betale for mye i årene som kommer.

I forbindelse med forhandlinger har Fortum Varme Oslo nå tatt det standpunktet at de mener at de ikke vil endre avregningspunkt grunnet at de har hatt store kostnader ved å bytte ut sekundærnettet. Utbedringene kom etter at borettslaget sendte ett notat som gjelder skadehistorikk og ulemper for borettslaget, skrevet av advokatselskapet Dalan.

Borettslaget kommer nå ikke videre uten å måtte bruke advokat og eventuelt anlegge sak for Oslo Tingrett som er verneting. Det vil alltid være en prosessrisiko ved slike søksmål, men borettslaget har rettsforsikring og saken ansees som enkel med tanke på avtaleretten.

Det er flere borettslag på Holmlia som vil vurdere å hekte seg på ett eventuelt søksmål, hvis borettslaget ikke kommer til enighet.

Diverse Endringer i husordensreglene.

Styrets forslag er spesifisert som at styret foreslår ny tekst. Styrets forslag er på bakgrunn en gjennomgang av husordensreglene om er modne for en revisjon.

Styrets innstilling

Styret gis fullmakt til å anlegge sak mot Fortum Varme i forbindelse med avregning av energi. Styret gis fullmakt til å kreve etterbetaling for årene 2014-2021 begrenset av bestemmelsene i foreldelsesloven. Styret gis også fullmakt til å inngå forlik om tidligere år om dette medfører at fremtidig avregning blir gjort på grensesnittet mellom Fortum Varme Oslo og Storfjellet Borettslag.

Vedtak

Styret gis fullmakt til å anlegge sak mot Fortum Varme i forbindelse med avregning av energi. Styret gis fullmakt til å kreve etterbetaling for årene 2014-2021 begrenset av bestemmelsene i foreldelsesloven. Styret gis også fullmakt til å inngå forlik om tidligere år om dette medfører at fremtidig avregning blir gjort på grensesnittet mellom Fortum Varme Oslo og Storfjellet Borettslag.

Antall stemmer for vedtak: 63

Antall stemmer mot: 1

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

15. 4 I) Endring av husordensreglenes punkt 12.

Fremmet av: Ahmed/Fuglesang i Ravnkroken 24D

"Det er tillatt å holde hund, katt og/eller andre mindre kjæledyr. Dyrehold må ikke være til sjenanse for andre av lagets beboere. Dyreeiere er selv ansvarlige for å fjerne ekskrementer (bruk pose!), og for at lagets områder ikke grises til. Hunder og katter skal holdes borte fra lekeplasser for barn, plener og grøntanlegg, og skal føres i bånd på borettslagets område hele året. Ved anskaffelse av dyr skal eier undertegne "Erklæring om dyrehold". Gjentatte brudd på disse bestemmelsene skal medføre at dyret må fjernes fra borettslaget. "

Tilføyelse til gjeldende regler er satt i kursiv: plener og grøntanlegg

Forslaget kommer pga økende antall hunder som blir luftet med den hensikt at de skal gjøre fra seg på plener og grøntanlegg i borettslaget.

Styrets innstilling

Styret ser at hele punkt 12 bør revideres og fremmer følgende forslag til nytt punkt 12.

Det er tillatt å holde hund, katt og/eller andre mindre kjæledyr.

Dyrehold må ikke være til sjenanse for andre av lagets beboere.

Dyreeierne er selv ansvarlige for å fjerne ekskrementer for at borettslagets områder ikke grises til.

Hunder og katter skal holdes borte fra lekeområder for barn, føres i bånd hele året og vise aktsomhet i borettslagets fellesområder.

Før anskaffelse av dyr skal eier undertegne "Erklæring om dyrehold".

Gjentatte brudd på disse bestemmelsene kan/vil medføre at dyret må fjernes fra borettslaget.

Vedtak

Styret ser at hele punkt 12 bør revideres og fremmer følgende forslag til nytt punkt 12.

Det er tillatt å holde hund, katt og/eller andre mindre kjæledyr.
Dyrehold må ikke være til sjenanse for andre av lagets beboere.

Dyreeierne er selv ansvarlige for å fjerne ekskrementer for at borettslagets områder ikke grises til.

Hunder og katter skal holdes borte fra lekeområder for barn, føres i bånd hele året og vise aktsomhet i borettslagets fellesområder.

Før anskaffelse av dyr skal eier undertegne "Erklæring om dyrehold".

Gjentatte brudd på disse bestemmelsene kan/vil medføre at dyret må fjernes fra borettslaget.

Antall stemmer for vedtak: 64

Antall stemmer mot: 2

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

16. 4 J) Endring av husordensreglenes punkt 2

Styrets innstilling

Tekst i dag:

Styret kan nås gjennom telefon, e-post og egen postkasse ved styrerommet på gavli i Ravnkroken2.

Styret foreslår ny tekst:

Styrets vakttelefon er for akutte hendelser. Andre henvendelser til styret sendes på Vibbo eller epost.

Vedtak

Tekst i dag:

Styret kan nås gjennom telefon, e-post og egen postkasse ved styrerommet på gavli i Ravnkroken2.

Styret foreslår ny tekst:

Styrets vakttelefon er for akutte hendelser. Andre henvendelser til styret sendes på Vibbo eller epost.

Antall stemmer for vedtak: 61

Antall stemmer mot: 4

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

17. 4 K) Endring i husordensreglenes punkt 3

Tekst i dag:

På borettslagets lekeplasser skal det være ro mellom 2100 og 0800. Beboerne i rekkehusene og blokkene rundt lekeplassen opplever mye rop og skrik fra lekeplassen på dagtid. Det er ikke mulig å sitte ute eller har dører og vinduer oppe, uten at en får ro.

Styrets innstilling

Styret foreslår ny tekst:

På borettslagets lekeplasser skal det være ro mellom kl 21:00 og 08:00.

Vedtak

Styret foreslår ny tekst:

På borettslagets lekeplasser skal det være ro mellom kl 21:00 og 08:00.

Antall stemmer for vedtak: 62

Antall stemmer mot: 4

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

18. 4 L) Endringer av husordensreglenes punkt 3

Fremmet av: Rizwan Rai Arshad 2B

Tekst i dag: Det skal være ro i leiligheten, trappeoppganger og på eiendommen fra kl. 2300 til kl. 0700.

Ny tekst: Det skal være ro i leiligheten, trappeoppganger og på eiendommen fra kl. 21:00/22:00

Motivasjon for forslaget skyldes mye bråk fra naboer på sen kveld/natt.

Styrets innstilling

Styret anbefaler ikke ett vedtak som strider mot politivedtektene for Oslo Kommune vedrørende nattero. Det vil være både urimelig og vanskelig å overholde.

Vedtak

Ikke godkjent

Antall stemmer for vedtak: 19

Antall stemmer mot: 47

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

19. 4M) Endring i husordensreglene punkt 4

Styrets innstilling

Tekst i dag:

Det er ikke tillatt å riste tøy og sengeklær ut av vindu utover terrassekanten eller verandaen. Ei heller tillatt å lufte eller riste sengeklær eller tepper ut av vinduer. Styret foreslår ny tekst:

Det er ikke tillatt å lufte eller riste tøy og sengeklær ut av vindu, utover terrassekanten eller verandaen.

Vedtak

Tekst i dag:

Det er ikke tillatt å riste tøy og sengeklær ut av vindu utover terrassekanten eller verandaen. Ei heller tillatt å lufte eller riste sengeklær eller tepper ut av vinduer. Styret foreslår ny tekst:

Det er ikke tillatt å luften eller riste tøy og sengeklær ut av vindu, utover terrassekanten eller verandaen.

Antall stemmer for vedtak: 58

Antall stemmer mot: 6

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

20. 4 N) Endring i husordensreglene punkt 5

Styrets innstilling

Tekst i dag:

Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker eller annet skal ikke plasseres i oppgangen.

Styret foreslår ny tekst:

Det er ikke tillatt å sette barnevogner eller annet i oppgangen. Unntak er rullestoler eller tilsvarende hjelpemidler.

Vedtak

Tekst i dag:

Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker eller annet skal ikke plasseres i oppgangen.

Styret foreslår ny tekst:

Det er ikke tillatt å sette barnevogner eller annet i oppgangen. Unntak er rullestoler eller tilsvarende hjelpemidler.

Antall stemmer for vedtak: 62

Antall stemmer mot: 2

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

18. 4 O) Endring i husordensreglenes punkt 5

Styrets innstilling

Tekst i dag:

Renne og sluk på terrassen må renses for løv, jord og lignede for å unngå at felles sluk tettes.

Snø skal ikke kastes ut fra terrassen.

Husholdningssøppel skal ikke oppbevares på terrassene.

Det er ikke tillatt å koble på utstyr på ventilasjonsanlegget.

Styret foreslår ny tekst:

Renhold av terrasser er beboers ansvar. Verandabord på rekkverket må jevnlig vaskes og oljes.

Renne og sluk på terrassen må renses for løv, jord og lignede for å unngå at felles sluk tettes.

Husholdningssøppel eller annen søppel skal ikke oppbevares på terrassene. Snø skal ikke kastes ut fra terrassen.

Det er ikke tillatt å koble på utstyr på ventilasjonsanlegget.

Vedtak

Tekst i dag:

Renne og sluk på terrassen må renses for løv, jord og lignede for å unngå at felles sluk tettes.

Snø skal ikke kastes ut fra terrassen.

Husholdningssøppel skal ikke oppbevares på terrassene.

Det er ikke tillatt å koble på utstyr på ventilasjonsanlegget.

Styret foreslår ny tekst:

Renhold av terrasser er beboers ansvar. Verandabord på rekkverket må jevnlig vaskes og oljes.

Renne og sluk på terrassen må renses for løv, jord og lignede for å unngå at felles sluk tettes.

Husholdningssøppel eller annen søppel skal ikke oppbevares på terrassene.

Snø skal ikke kastes ut fra terrassen.

Det er ikke tillatt å koble på utstyr på ventilasjonsanlegget.

Antall stemmer for vedtak: 63

Antall stemmer mot: 2

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

22. 4 P) Endring i husordensreglenes punkt 8

Styrets innstilling

Tekst i dag:

Søppel som er for stor for kassene må beboer selv frakte bort. Papir/papp skal kastes. Styrets forslag til tekst:

Alle beboere må følge kommunens retningslinjer for søppelhåndtering, som f.eks. kildesortering. (f lyttes opp fra nest siste avsnitt i punktet)

Papir og små mengder papp kastes i egen beholder for papir/papp ved søppelhusene. Store mengder papp må kastes i container ved innkjøringen til gjesteparkeringen.

Vedtak

Tekst i dag:

Søppel som er for stor for kassene må beboer selv frakte bort. Papir/papp skal kastes. Styrets forslag til tekst:

Alle beboere må følge kommunens retningslinjer for søppelhåndtering, som f.eks. kildesortering. (f lyttes opp fra nest siste avsnitt i punktet)

Papir og små mengder papp kastes i egen beholder for papir/papp ved søppelhusene. Store mengder papp må kastes i container ved innkjøringen til gjesteparkeringen.

Antall stemmer for vedtak: 63

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

23. 4 Q) Endring i husordensreglenes punkt 9

Styrets innstilling

Styret foreslår følgende tilleggstekst etter avsnitt fire:

Parkering inne i borettslaget er ikke tillatt. Ei heller kjøring og parkering på grøntområder.

Biler må ikke være til hinder for utrykningskjøretøy, renovasjon, post eller andre som har behov for å komme fram.

Det er beboers ansvar å sørge for at håndverkere setter utstyret på arbeidsstedet og kjører bilen til gjesteparkeringen mens arbeide pågår. Dersom det i spesielle tilfeller må parkeres på oppdragsstedet må dette gjøres etter avtale med styret. Denne tillatelsen må ligge synlig i bilen.

Vedtak

Styret foreslår følgende tilleggstekst etter avsnitt fire:

Parkering inne i borettslaget er ikke tillatt. Ei heller kjøring og parkering på grøntområder.

Biler må ikke være til hinder for utrykningskjøretøy, renovasjon, post eller andre som har behov for å komme fram.

Det er beboers ansvar å sørge for at håndverkere setter utstyret på arbeidsstedet og kjører bilen til gjesteparkeringen mens arbeide pågår. Dersom det i spesielle tilfeller må parkeres på oppdragsstedet må dette gjøres etter avtale med styret. Denne tillatelsen må ligge synlig i bilen.

Antall stemmer for vedtak: 57

Antall stemmer mot: 6

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

24. 4 R) Endring i husordensreglenes punkt 9

Styrets innstilling

Tekst i dag:

Vask og reparasjoner av bil og motorsykler er forbudt på borettslagets område og i garasjene.

Styrets forslag til ny tekst:

Vask og reparasjoner av bil og motorsykkel er forbudt på borettslagets område og i garasjene, med unntak av dekkskifte.

Vedtak

Tekst i dag:

Vask og reparasjoner av bil og motorsykler er forbudt på borettslagets område og i garasjene.

Styrets forslag til ny tekst:

Vask og reparasjoner av bil og motorsykkel er forbudt på borettslagets område og i garasjene, med unntak av dekkskifte.

Antall stemmer for vedtak: 59

Antall stemmer mot: 6

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

25. 4 S) Endring i husordensreglenes punkt 9g

Styrets innstilling

Styret foreslår at tekst endres til:

For lading av elbil må den enkelte andelshaver ha aktivt abonnement og egen lader som er kompatibelt med borettslagets infrastruktur, samt legge laderen under administrasjon av borettslagets leverandør.

Vedtak

Styret foreslår at tekst endres til:

For lading av elbil må den enkelte andelshaver ha aktivt abonnement og egen lader som er kompatibelt med borettslagets infrastruktur, samt legge laderen under administrasjon av borettslagets leverandør.

Antall stemmer for vedtak: 63

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

26. 4 T) Forslag om endring av husordensreglenes 10

Fremmet av: Jo Hetland

Styrets innstilling

Forslag fra Jo Hetland, 18A

Forslagsstiller ønsker husordensreglene endret til å sammenfalle med nye kommunal byggeforskrift som trer i kraft 1 mai, så det blir en lavere terskel for å sette opp tilbygg innenfor dagens reguleringsplan.

10. Bygningsmessige forandringer

Bygningsmessige forandringer på boenheter eller fellesarealer skal godkjennes av styret på forhånd.

Tegninger må vedlegges søknad til styret.

Endres til:

10. Bygningsmessige forandringer

Bygningsmessige forandringer på boenheter eller fellesarealer skal søkes til styret på forhånd. Forandringer som ikke er i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er tillatt og kan ikke nektes uten saklig grunn. Tegninger må vedlegges søknad til styret.

Styrets anbefaling:

Dette er i tråd med gjeldende praksis i borettslaget og likebehandlingsprinsippet. Styret anbefaler derfor forslaget.

Vedtak

Forslagsstiller ønsker husordensreglene endret til å sammenfalle med nye kommunal byggeforskrift som trer i kraft 1 mai, så det blir en lavere terskel for å sette opp tilbygg innenfor dagens reguleringsplan.

10. Bygningsmessige forandringer

Bygningsmessige forandringer på boenheter eller fellesarealer skal godkjennes av styret på forhånd. Tegninger må vedlegges søknad til styret.

Endres til:

10. Bygningsmessige forandringer

Bygningsmessige forandringer på boenheter eller fellesarealer skal søkes til styret på forhånd. Forandringer som ikke er i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er tillatt og kan ikke nektes uten saklig grunn. Tegninger må vedlegges søknad til styret.

Styrets anbefaling:

Dette er i tråd med gjeldende praksis i borettslaget og likebehandlingsprinsippet. Styret anbefaler derfor forslaget.

Antall stemmer for vedtak: 61

Antall stemmer mot: 3

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

27. 4 U) Forslag om oppvarming av garasjene.

Fremmet av: Rizwan Rai Arshad 2B

Forslagsstiller mener at det burde ha vært oppvarming i garasjene. Bakgrunnen for forslaget er at det er problemer med bilene når det er vinter.

Styrets innstilling

Styret anbefaler ikke ett slikt forslag, da det medfører store bygningsmessige endringer i garasjene under blokk 2,4,6 og rekkehus 60 og 64 slik at de kan varmes opp. I tillegg må det da både

etableres ett varmeanlegg og ett ventilasjonsanlegg. Ved å bygge igjen garasjene må også kjøreporter endres, samt at det må store branntekniske oppgradering av garasjene.

Vedtak

Ikke godkjent

Antall stemmer for vedtak: 1

Antall stemmer mot: 63

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

28. 4 V) Forslag om å bytte ut rekkverk på kjøkkenbalkong i blokkene.

Fremmet av: Rizwan Rai Arshad 2B og Bhatti i 4A

Forslagsstillere mener at materialet i gelenderet bør byttes ut, da de er skitne og har overflatemugg.

Styrets innstilling

Det ligger ett ansvar til den enkelte beboer om å vedlikeholde overflaten i disse gelendrene.

Dette kan enkelt gjøres ved overflatevask med klorholdig vann. Styret anbefaler ikke å bytte ut gelendrene når de ikke har råteskader, men kun fremstår som skjemmende.

Vedtak

Ikke godkjent

Antall stemmer for vedtak: 2

Antall stemmer mot: 60

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

29. 4 W) Forslag om å oppgradere inngangene i blokkene.

Fremmet av: Rizwan Rai Arshad 2B og Bhatti i 4A

Forslagsstillerne mener at flisene i blokkene bør poleres og at maling flasser og det bør males i oppgangene.

Vedtak

Ikke godkjent

Antall stemmer for vedtak: 16

Antall stemmer mot: 42

Antall blanke stemmer: 17

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

30. 4 X) Forslag om fast container annenhver måned i borettslaget

Forslagstiller ønsker at det skal være utplassert en container annenhver måned, ellers må en kunne lagre avfall i fellesbod. En kan ikke samle søppel hjemme.

Styrets innstilling

Styret anbefaler ikke forslaget. Komprimatorbil er ett tilbud som gis to ganger i året som har sine utfordringer. En åpen container vil kunne brukes av andre enn våre beboere og det vil også være en kostnad hvis det kastes malingsspann, el-avfall ol.

Styret mener at det er i utgangspunktet den enkeltes ansvar etter Oslo Kommunes forskrifter om å avlevere sitt eget avfall på eksempelvis Grønmo. Borettslaget har også en egen henger som kan lånes gratis til slike ting.

Vedtak

Ikke godkjent

Antall stemmer for vedtak: 2

Antall stemmer mot: 62

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

31. 4 Y) Forslag om endring av vedtektenes 4-3

Fremmet av: Jo Hetland

Forslagsstiller ønsker at det skal være enkelt å etablere eller henstille midlertidige strukturer i disponert hage, slik som bod/skjul eller for varig opphold. Dette for å gjøre det mulig å oppbevare tilhenger, eller for å midlertidig utøke areal for P-rom formål, uten å gjøre permanente bygningsmessige endringer.

4-3 Bygningsmessige arbeider

(3) Det må ikke settes opp gjerder, mur, eller lignende uten etter konferanse med berørte naboer og styrets skriftlige samtykke.

endres til

4-3 Bygningsmessige arbeider

(3) En må ikke settes opp eller henstille gjerder, mur, skjul, bod, eller andre midlertidige strukturer også for varig opphold, eller lignende uten etter konferanse med berørte naboer og styrets skriftlige samtykke. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styrets innstilling

Styret ser at dette er uavhengig av reguleringssaken og medfører ingen varige endringer av bygningsmassen. Styret anbefaler derfor forslaget.

Vedtak

Forslagsstiller ønsker at det skal være enkelt å etablere eller henstille midlertidige strukturer i disponert hage, slik som bod/skjul eller for varig opphold. Dette for å gjøre det mulig å oppbevare tilhenger, eller for å midlertidig utøke areal for P-rom formål, uten å gjøre permanente bygningsmessige endringer.

4-3 Bygningsmessige arbeider

(3) Det må ikke settes opp gjerder, mur, eller lignende uten etter konferanse med berørte naboer og styrets skriftlige samtykke.

endres til

4-3 Bygningsmessige arbeider

(3) En må ikke settes opp eller henstille gjerder, mur, skjul, bod, eller andre midlertidige strukturer også for varig opphold, eller lignende uten etter konferanse med berørte naboer og styrets skriftlige samtykke. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Antall stemmer for vedtak: 56

Antall stemmer mot: 6

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

32. 5) Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Heidi Kristiansen (53 stemmer)

Tove Nossum (54 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Heidi Kristiansen

Tove Nossum

Varamedlem (1 år) Se sak 12 4 f) vedtektsendring - medfører at varamedlemmer blir styremedlemmer

Følgende ble valgt:

Jo Roald Hetland (50 stemmer)

Birger Michael Lyngaas (52 stemmer)

Sheerin Victoria Paulsen (54 stemmer)

Irena Sahpazidis (49 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Jo Roald Hetland

Birger Michael Lyngaas

Sheerin Victoria Paulsen

Irena Sahpazidis

Atif Sani

Valgkomitee (1 år)

Følgende ble valgt:

Caroline Elise Hals (56 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Caroline Elise Hals

Delegert til OBOS generalforsamling (1 år)

Følgende ble valgt:

Kjetil Berglund (57 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Kjetil Berglund

Varadelegert til OBOS generalforsamling (1 år)

Følgende ble valgt:

Tove Nossum (54 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Tove Nossum

Møteleder

Daniel Walter /s/

Protokollvitne

Jo Hetland /s/

Protokollvitne

Caroline Hals /s/

Styrets sammensetning etter årets generalforsamling

Styreleder	Kjetil Berglund	2020-2022
Nestleder	Tove Nossum	2021-2023
Styremedlem	Mailene Danielsen	2020-2022
Styremedlem	Jose Santos Delgado	2020-2022
Styremedlem	Jo Roald Hetland	2021-2022
Styremedlem	Heidi Kristiansen	2021-2023
Styremedlem	Birger Michael Lyngaas	2021-2022
Styremedlem	Sheerin V Y Paulsen	2021-2022
Styremedlem	Irena Sahpazidis	2021-2022



Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2021 for Storfjellet Borettslag

Organisasjonsnummer: 948771586

Møtet er blitt gjennomført heldigitalt fra 1. juni kl. 21:00 til 6. juni kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 79.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. 1) Valg av møteleder

Daniel Walter velges som møteleder

Vedtak

Daniel Walter er valgt som møteleder

Antall stemmer for vedtak: 66

Antall stemmer mot: 1

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. 1) Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Vedtak

Jo Hetland og Caroline Hals er valgt.

Antall stemmer for vedtak: 65

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. 1) Godkjenning av møteinnkallingen / Forklaring ift. oppfølgingsmøte

Dette møte er ikke et selvstendig møte, men en videreføring av den ordinære generalforsamlingen.

Hensikten med møtet er å kunne sett opp sakene til votering som kom fram under digitalt oppstartsmøte 01.06. og hvor tekniske begrensninger gjør det nødvendig å sette opp saker på denne måten.

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

Vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Antall stemmer for vedtak: 64

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. 4 B) Installasjon av lyspunkter - lyspunkt a) Lyspunkt på borettslagets tomt ned mot kirken

Under generalforsamlingen i 2020 var det fremmet ett forslag fra Egil Andersen om å installere ett lyspunkt ned mot kirken. Generalforsamlingen 2020 vedtok å utsette vedtaket til årets generalforsamling.

Borettslaget har fått ett prisoverslag, hvor det vil koste mellom 35.000 - 40.000 per lyspunkt, noe avhengig av hvor det skal utplasseres.

Det votes punktvis over hvert enkelt lyspunkt

Vedtak

Lyspunkt på borettslagets tomt ned mot kirken.

Antall stemmer for vedtak: 49

Antall stemmer mot: 17

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. 4 B) Installasjon av lyspunkter - lyspunkt b) Lyspunkt på enden av den store gjesteparkeringen.

Under generalforsamlingen i 2020 var det fremmet ett forslag fra Egil Andersen om å installere ett lyspunkt ned mot kirken. Generalforsamlingen 2020 vedtok å utsette vedtaket til årets generalforsamling.

Borettslaget har fått ett prisoverslag, hvor det vil koste mellom 35.000 - 40.000 per lyspunkt, noe avhengig av hvor det skal utplasseres.

Det votes punktvis over hvert enkelt lyspunkt

Vedtak

Lyspunkt på enden av den store gjesteparkeringen.

Antall stemmer for vedtak: 37

Antall stemmer mot: 28

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. 4 B) Installasjon av lyspunkter - lyspunkt c) Lyspunkt på snuplass ved ballplassen Under generalforsamlingen i 2020 var det fremmet ett forslag fra Egil Andersen om å installere ett lyspunkt ned mot kirken. Generalforsamlingen 2020 vedtok å utsette vedtaket til årets generalforsamling.

Borettslaget har fått ett prisoverslag, hvor det vil koste mellom 35.000 - 40.000 per lyspunkt, noe avhengig av hvor det skal utplasseres.

Det votes punktvis over hvert enkelt lyspunkt

Vedtak

Ikke godkjent

Antall stemmer for vedtak: 26
Antall stemmer mot: 38
Antall blanke stemmer: 15
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. 4 B) Installasjon av lyspunkter - lyspunkt d) Ekstra lyspunkt ned mot garasjeinngang på blokk 6

Under generalforsamlingen i 2020 var det fremmet ett forslag fra Egil Andersen om å installere ett lyspunkt ned mot kirken. Generalforsamlingen 2020 vedtok å utsette vedtaket til årets generalforsamling.

Borettslaget har fått ett prisoverslag, hvor det vil koste mellom 35.000 - 40.000 per lyspunkt, noe avhengig av hvor det skal utplasseres.

Det votes punktvis over hvert enkelt lyspunkt

Vedtak

Ekstra lyspunkt ned mot garasjeinngang på blokk 6

Antall stemmer for vedtak: 36
Antall stemmer mot: 26
Antall blanke stemmer: 17
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. 4 B) Installasjon av lyspunkter - lyspunkt e) To ekstra lyspunkter mellom 2 og 10 Under generalforsamlingen i 2020 var det fremmet ett forslag fra Egil Andersen om å installere ett lyspunkt ned mot kirken. Generalforsamlingen 2020 vedtok å utsette vedtaket til årets generalforsamling.

Borettslaget har fått ett prisoverslag, hvor det vil koste mellom 35.000 - 40.000 per lyspunkt, noe avhengig av hvor det skal utplasseres.

Det votes punktvis over hvert enkelt lyspunkt

Vedtak

To ekstra lyspunkter mellom 2 og 10

Antall stemmer for vedtak: 32
Antall stemmer mot: 30
Antall blanke stemmer: 17
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Møteleder
Daniel Walter /s/

Protokollvitne
Jo Hetland /s/

Protokollvitne
Caroline Hals /s/

Nabolagsprofil

Ravnkroken 6A - Nabolaget Gamlelinja/Ravnkroken - vurdert av 114 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

 Ravnkroken Linje 77	1 min  0.1 km
 Holmlia stasjon Linje L2, L2x	7 min  0.5 km
 Ljabru Linje 13, 19	6 min  2.7 km
 Mortensrud Linje 2, 3	9 min  4.3 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min  11.1 km

Skoler

Lusetjern skole (1-7 kl.) 253 elever, 24 klasser	8 min  0.7 km
Hallagerbakken skole (1-7 kl.) 328 elever, 19 klasser	10 min  0.8 km
Toppåsen skole (1-7 kl.) 283 elever, 18 klasser	12 min  1 km
Holmlia skole (8-10 kl.) 346 elever, 21 klasser	6 min  0.5 km
Hauketo skole (8-10 kl.) 326 elever, 30 klasser	6 min  2.7 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	7 min  4.1 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	14 min  6.5 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

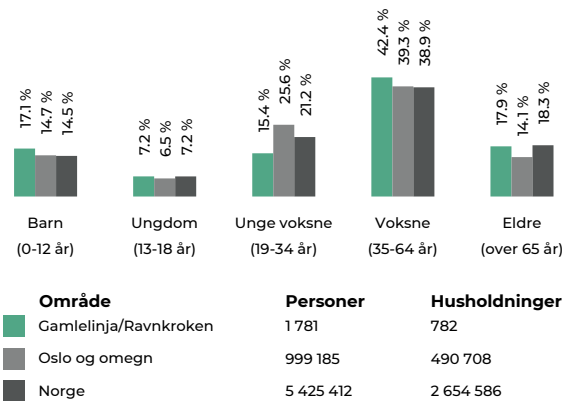
Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Hallagerbakken barnehage (1-5 år) 54 barn	3 min  0.3 km
Hallagerstua barnehage (1-5 år) 27 barn	8 min  0.6 km
Fjeldlund barnehage (1-5 år) 53 barn	7 min  0.6 km

Dagligvare

Kiwi Holmlia Sentervei	6 min 
Meny Holmlia	7 min 



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

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Egen bil
3. Buss

Støynivået

Lite støynivå 97/100

Trygghet der barna ferdes

Trygge 92/100

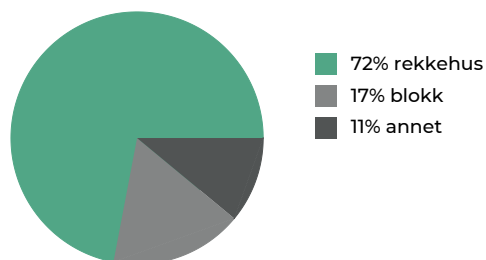
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100

Sport

⚽ Nordstrand squash	5 min	🚶
Squash	0.4 km	
⚽ Skovbakken balløkke	8 min	🚶
Ballspill	0.4 km	
🏊 Lia Trening	5 min	🚶
🏊 Holmlia Bad	5 min	🚶

Boligmasse



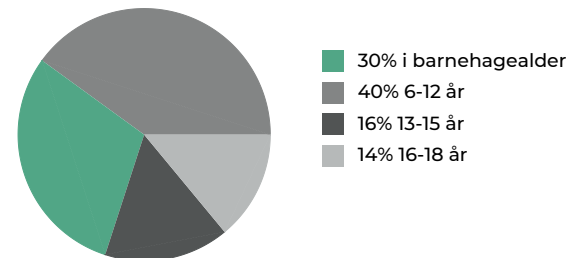
«Fantastisk område med utrolig fjordutsikt og veldig stille og rolige omgivelser. Nært marka og samtidig er det veldig kort vei til sentrum. En perle i Oslo!!»

Sitat fra en lokalkjent

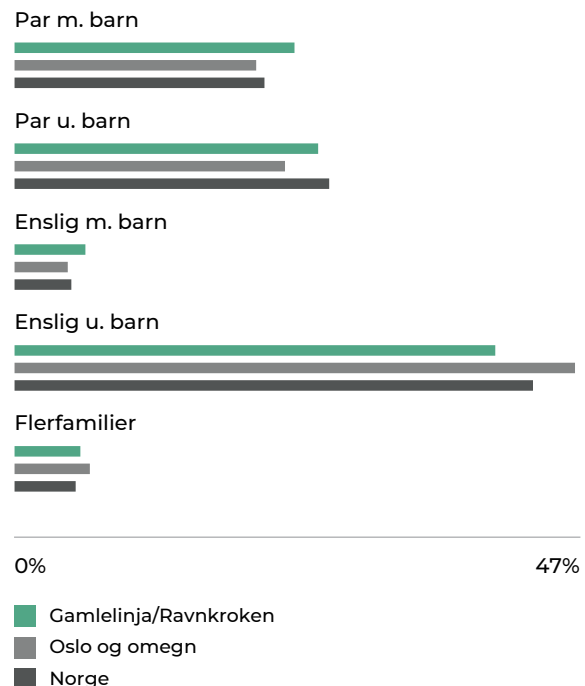
Varer/Tjenester

🛒 Holmlia Kjøpesenter	5 min	🚶
🏪 Apotek 1 Holmlia	5 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

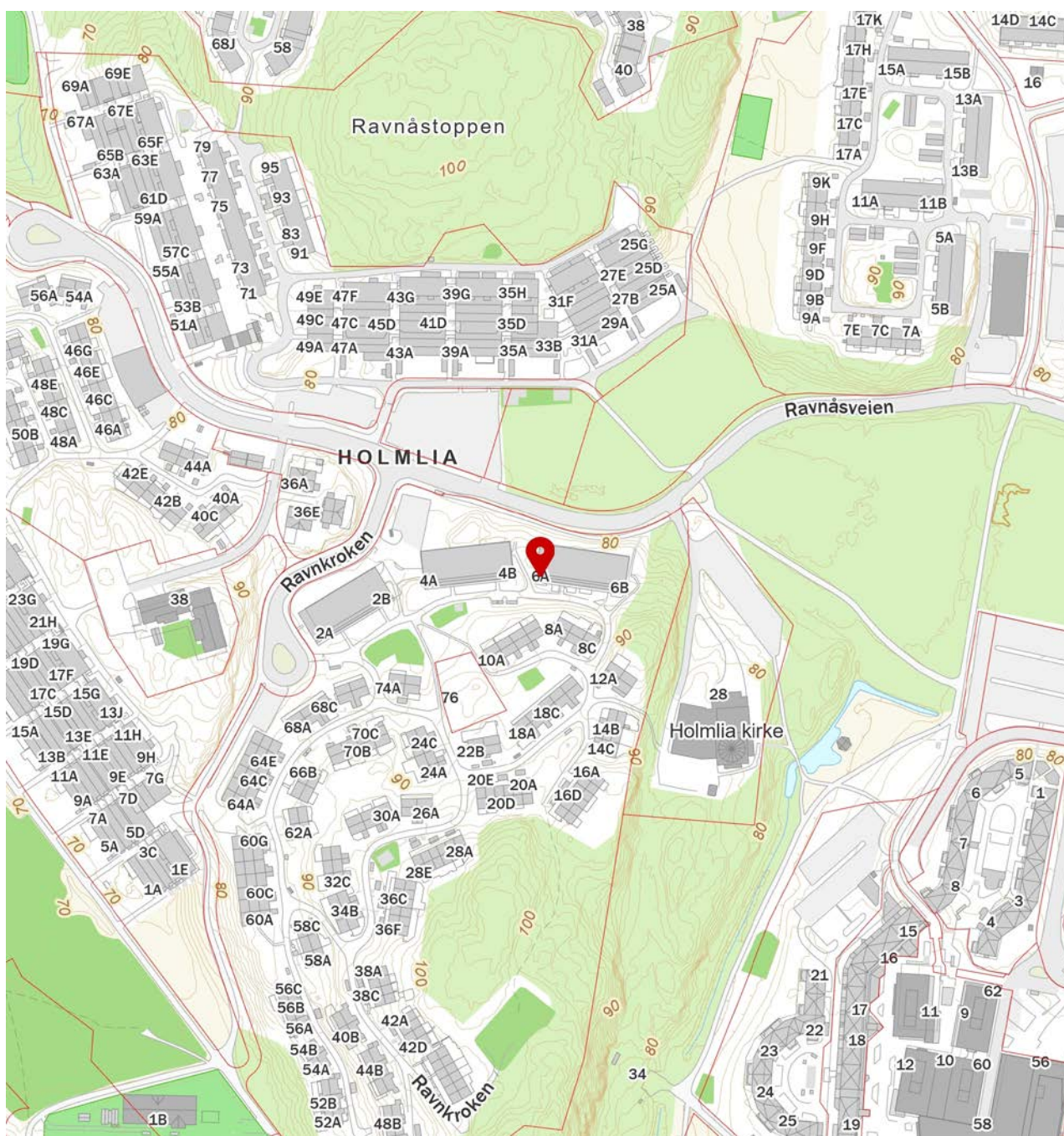
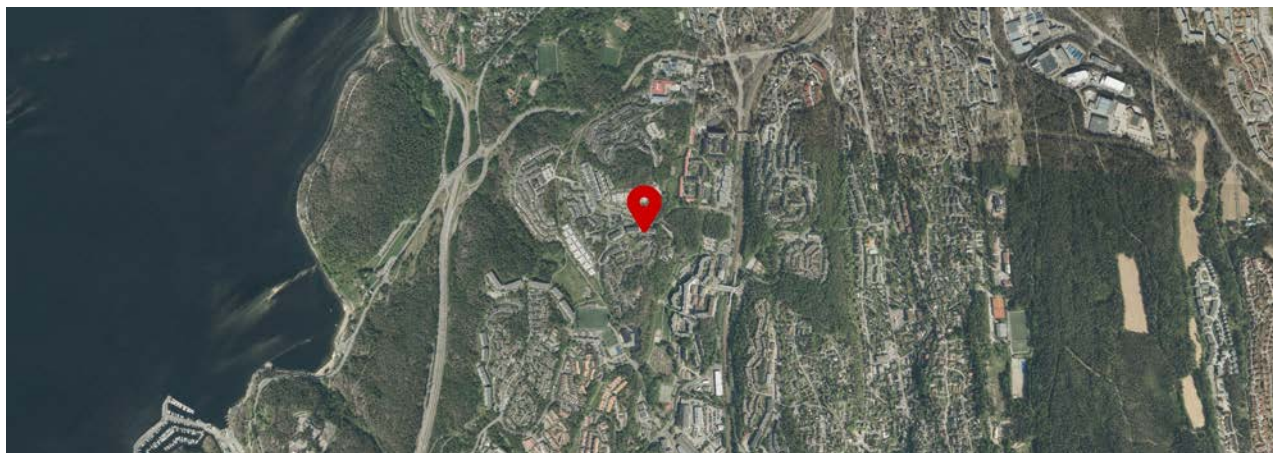


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

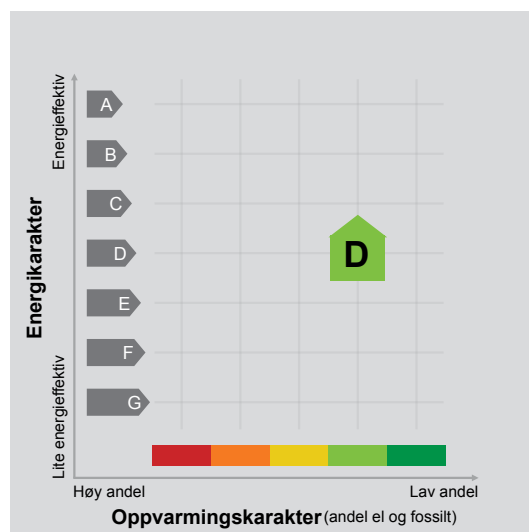


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

ENERGIATTEST



Adresse	Ravnkroken 6A
Postnummer	1254
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	185
Bruksnummer	57
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	80867794
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2025-126691
Dato	27.05.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!





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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 500
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendoms-meglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Ned-enfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/ bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Nor-malt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde

budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper. Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 17-0069/25

Adresse: Ravnkroken 6A, 1254 OSLO, gnr. 185, bnr. 57,
andelsnr. 172 i Storfjellet Borettslag med orgnr.
948771586 i Oslo kommune.

Kontaktperson: Kateryna Sigurjonsson

Tlf: 985 47 854

Epost: kateryna@notar.no

Salgsoppgavedato: 29.09.2025

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐ Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/