Plan- og bygningsetaten

Dato: 08.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539527
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 96, BNR. 59.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 96, bnr. 59.

GNR. 96 BNR. 59

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 28.01.1972.

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

39975 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

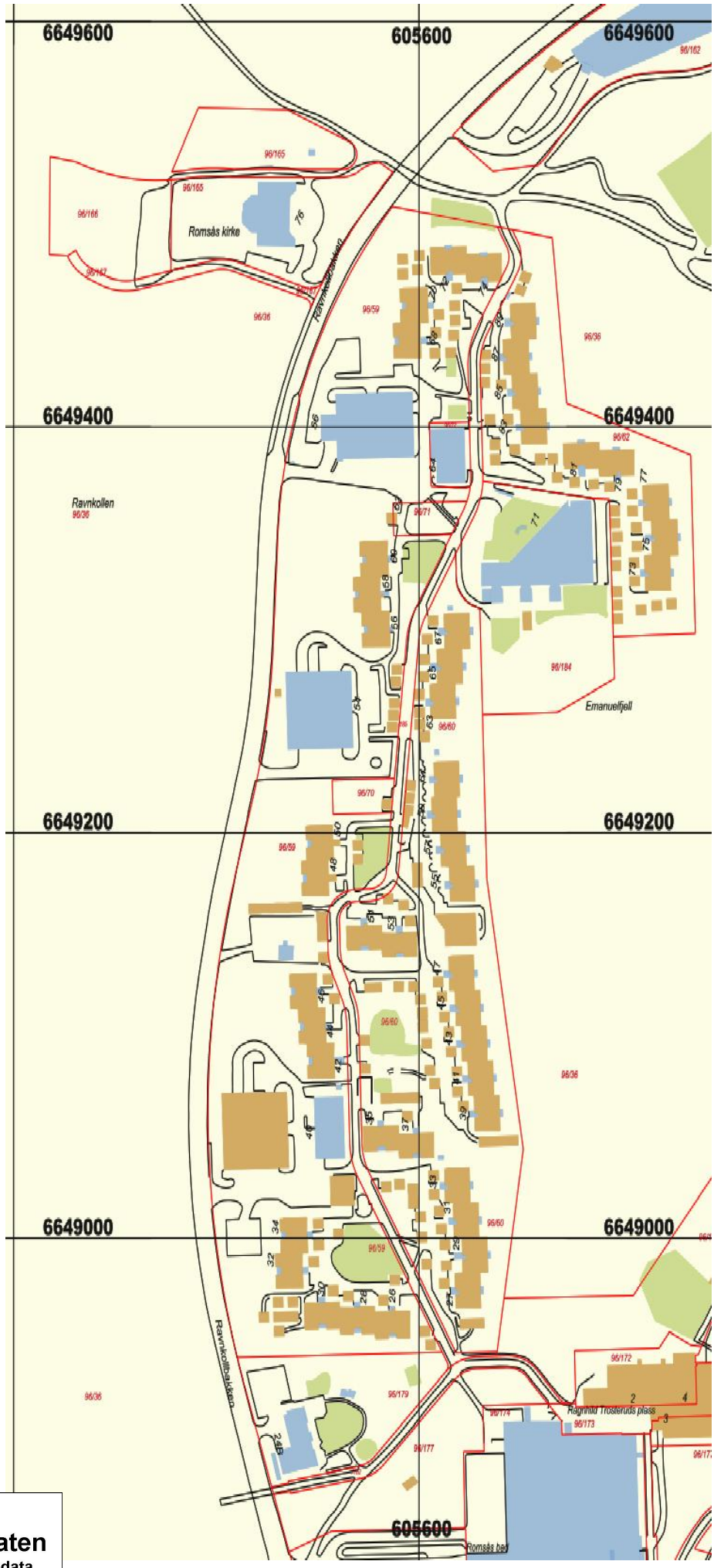
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

4B ARKITEKTER AS
Fredensborgveien 11
0177 OSLO

Dato: 12072010

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200604169-11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Stine Haakenstad	Arkivkode: 531

Byggeplass:	RAVNKOLLBAKKEN 56-60	Eiendom:	96/59/0/0
Tiltakshaver:	Ravnkollen Brl.	Adresse:	Ravnkollbakken 60, 0971 OSLO
Søker:	4B ARKITEKTER AS	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - RAVNKOLLBAKKEN 56-60

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

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

Kopi til:
Ravnkollen Brl., Ravnkollbakken 60, 0971 OSLO

Egenerklæring

Ravnkollbakken 60, 0971 OSLO

08 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ravnkollbakken 60	Ravnkollbakken 60	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg bidde fra 01.04.2022 til 2026 nå

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Musse, Sadiyo Mumin

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Borettslaget har utført jobben på nytt bad og vaskerom
2026

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sans bygg

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 72923784

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Sadiyo Mumin Musse	**2026-09-08**

Identification

Sadiyo Mumin Musse

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Access Trappeheiser AS
Postboks 430
2303 HAMAR

Dato: 21122007

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200709636-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Lise Budde	Arkivkode: 531

Byggeplass:	RAVNKOLLBAKKEN 60	Eiendom:	96/59
Tiltakshaver:	Karl Fallet	Adresse:	Ravnkollbakken 60, 0971 OSLO
Søker:	Access Trappeheiser AS	Adresse:	Postboks 430, 2303 HAMAR
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - RAVNKOLLBAKKEN 60

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Lise Budde - Saksbehandler
Per Arne Horne - Avdelingsenhetsleder

Kopi til:
Karl Fallet, Ravnkollbakken 60, 0971 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/18382-3	Belin Fatahi	17.06.2026

Adresse: Ravnkollbakken 28
Eiendom: 96/59
Ansvarlig søker: SANS BYGG AS
Tiltakshaver: RAVNKOLLEN BORETTSLAG

Ferdigattest - Ravnkollbakken 26 - 74

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av rør og rehabilitering av våtrom, mottatt 08.06.2026.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 08.06.2026.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. Se våre nettsider www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/.

Vennlig hilsen

Belin Fatahi
saksbehandler
enhet 3-ukers byggesaker

Karine Bue Iversen
stedfortreder for enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan

Mottakere:
SANS BYGG AS, Roger Wågsand

Kopi til:
RAVNKOLLEN BORETTSLAG, Carina Hiorth



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Nabolagsprofil

Ravnkollbakken 60 - Nabolaget Ravnkollen/Emanuelfjell - vurdert av 95 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Godt voksne

Offentlig transport

Romsås kirke Linje 4B, 63, 63N	2 min 0.1 km
Romsås Linje 4, 5	7 min 0.5 km
Grorud T T-bane, buss	17 min 1.4 km
Grorud stasjon Linje L1	7 min 3.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 11.6 km

Skoler

Tiurleiken skole (4-7 kl.) 235 elever, 12 klasser	10 min 0.8 km
Svarttjern skole (1-3 kl.) 177 elever, 12 klasser	9 min 0.8 km
Grorud skole (1-7 kl.) 315 elever, 17 klasser	20 min 1.7 km
Bjøråsen skole (8-10 kl.) 185 elever, 10 klasser	9 min 0.7 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 295 elever, 13 klasser	5 min 2.6 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	10 min 4.6 km
Bjerke videregående skole 464 elever	8 min 5.7 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

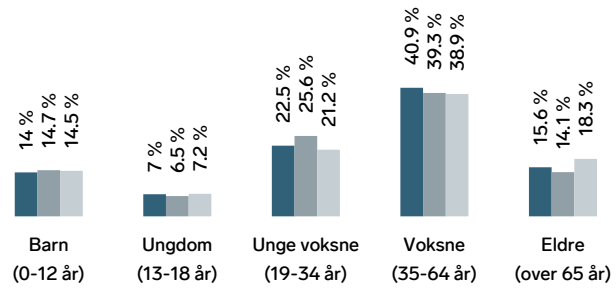
Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Ravnkollen barnehage (1-5 år) 77 barn	1 min 0.1 km
Faghjem	5 min
Tiurleiken barnehage (1-6 år) 53 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Kiwi Romsås	9 min
Joker Svarttjern Søndagsåpent	11 min 0.9 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Egen bil

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

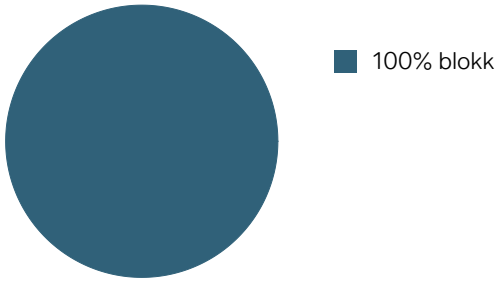
Gateparkering
Lett 90/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Sport

Ravnkollen borettslag ballplas Ballspill	4 min 0.3 km
Humleby kunstgressbane Fotball, sandvolleyball	5 min 0.4 km
Fresh Fitness Romsås	9 min
Grorud Sportssenter	20 min

Boligmasse



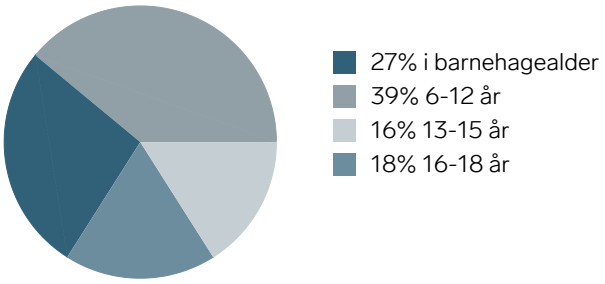
«Trygt, nærhet til skog og mark, frisk luft, nærhet til kollektivtransport og butikker»

Sitat fra en lokalkjent

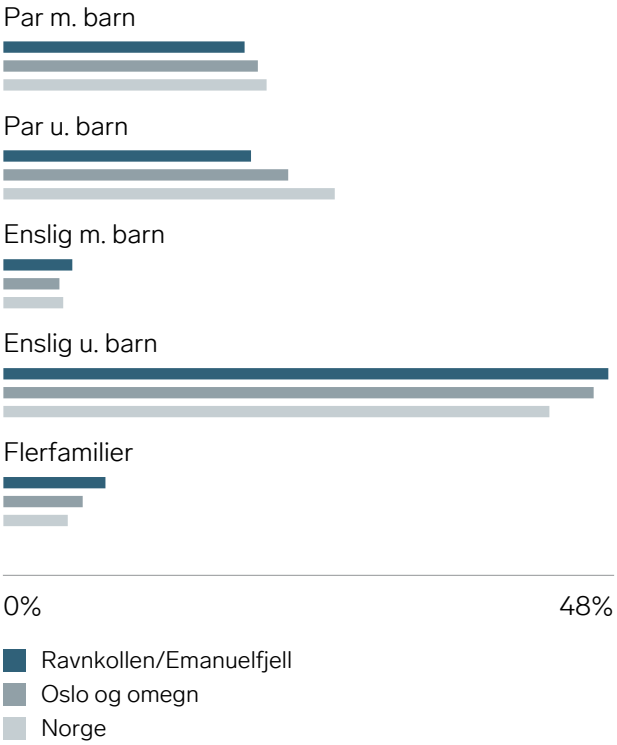
Varer/Tjenester

Grorud Senter	18 min
Apotek 1 Romsås	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

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

FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Protokoll til årsmøte 2026 for RAVNKOLLEN BORETTSLAG

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Jardar Bakke er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Petter Bruun-Larsen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 936 000.

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

7. Fastsettelse andre honorar

Andre honorar foreslås satt til kr. 279 000.

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

8. Videoovervåkning

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret ønsker følgende punkt lagt til i vedtektene:

§12 Videoovervåking

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

Forslag til vedtak:

❌ **Ikke vedtatt.**

9. Videoovervåking bommene

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

Formål:
Formålet med videoovervåkingen er å:

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

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

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

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

✔ **Vedtatt. Mot 4 stemmer.**

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

Nåværende tekst:

Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av inngjerdet grøntområde utenfor leiligheten. Høyde på beplantning i hager mot tun skal ikke være over takhøyden på baldakinen.

Høyden på beplantning i hager mot terreng skal ikke være over 1,70 meter..

Ny tekst:

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

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

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

✓ **Vedtatt. Mot 3 stemmer.**

11. Tillegg til husordensreglene §2

§ 2 ALMINNELIGE ORDENSREGLER.

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

Forslag til vedtak:
Punktet legges inn i husordensreglene §2

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

12. Markiseduk – utseende

Fremmet av: Mats Olsson

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

Styrets innstilling
Forslaget avvises.

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

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

13. Stoppe gjennomføring av vedtak

Fremmet av: Ronny Søbstad

Bakgrunn

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

Begrunnelse for motforslaget

1. Sikkerhetsmessige utfordringer

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

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

2. Vedlikeholdsansvar og ressursbruk

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

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

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

3. Tiltrekning av uønskede insekter

- Små vannflater blir lett stående med stillestående vann.

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

4. Belastning på fellesområdene

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

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

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

5. Kostnader og prioriteringer

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

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

6. Faglige anbefalinger

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

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

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

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

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget

> **Forslag til vedtak:**

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

✓ **Vedtatt.**

14. Forslag til sak på årsmøtet i Ravnkollen borettslag

Fremmet av: Tom Kristensen/ Brit Guldbjørnrud

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

Husordensreglene §3 (3) Regler om ro i leiligheten

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

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

15. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Merethe Borchgrevink
Jan Harald Hagen

Følgende stilte til valg:
Merethe Borchgrevink
Jan Harald Hagen

Styremedlem 1år (1 år)

Følgende ble valgt:
Lisa Gregersen
Thomas Holmesland
Katrine Roos

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

16. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Jon Tommy Kojen
Paula Dos Santos Søbstad

Følgende stilte til valg:
Jon Tommy Kojen
Paula Dos Santos Søbstad

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Merethe Borchgrevink
Jan Harald Haugen

Følgende stilte til valg:
Merethe Borchgrevink
Jan Harald Haugen

17. Valg av valgkomité

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Vegard Håland
Torunn Knutsen
Heidi Trøen

Følgende stilte til valg:
Vegard Håland
Torunn Knutsen
Heidi Trøen

18. Valg av underutvalg

Grøntutvalg (1 år)

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

Følgende stilte til valg:

Beathe Engelsen
Paula Søbstad
Ronny Søbstad
Christian Østgaard
Linda Aas

Søppelbilutvalg (1 år)

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

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

Velferdsutvalg (1 år)

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Ravnkollen Borettslag

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 146.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

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

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

4. Andre honorar

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

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 372

Ravnkollen Borettslag

Velkommen til årsmøte i Ravnkollen Borettslag

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/372

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Ravnkollen Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Christoffer Tuft er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Heidi Andresen og Jarle Hansen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Andre honorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Christoffer Tuft er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Heidi Andresen og Jarle Hansen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Andre honorar

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

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 1

KOPI

Oslo, den 20.10.1972.

KA/GK.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 96. bnr. 1. Romsås (vei 5115) Område 2. Tun 4. Bolkk 231-233.

Journalnr.

69/1987.

Avsluttende synsforretning

26.9.1972.

Arbeidets art

Nybygg.

Bygningens art

Boligblokk.

Byggherre

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

Byggemelder

Romsåsteamet v/skr. Alex Christiansen, Skjolden 1, Blommenholm.

Ansvarshavende

Ingeniör Alf Bratland, c/o Fagbygg Entreprenörforretning, Kr. Augustsgt. 6 Oslo 1.

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

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

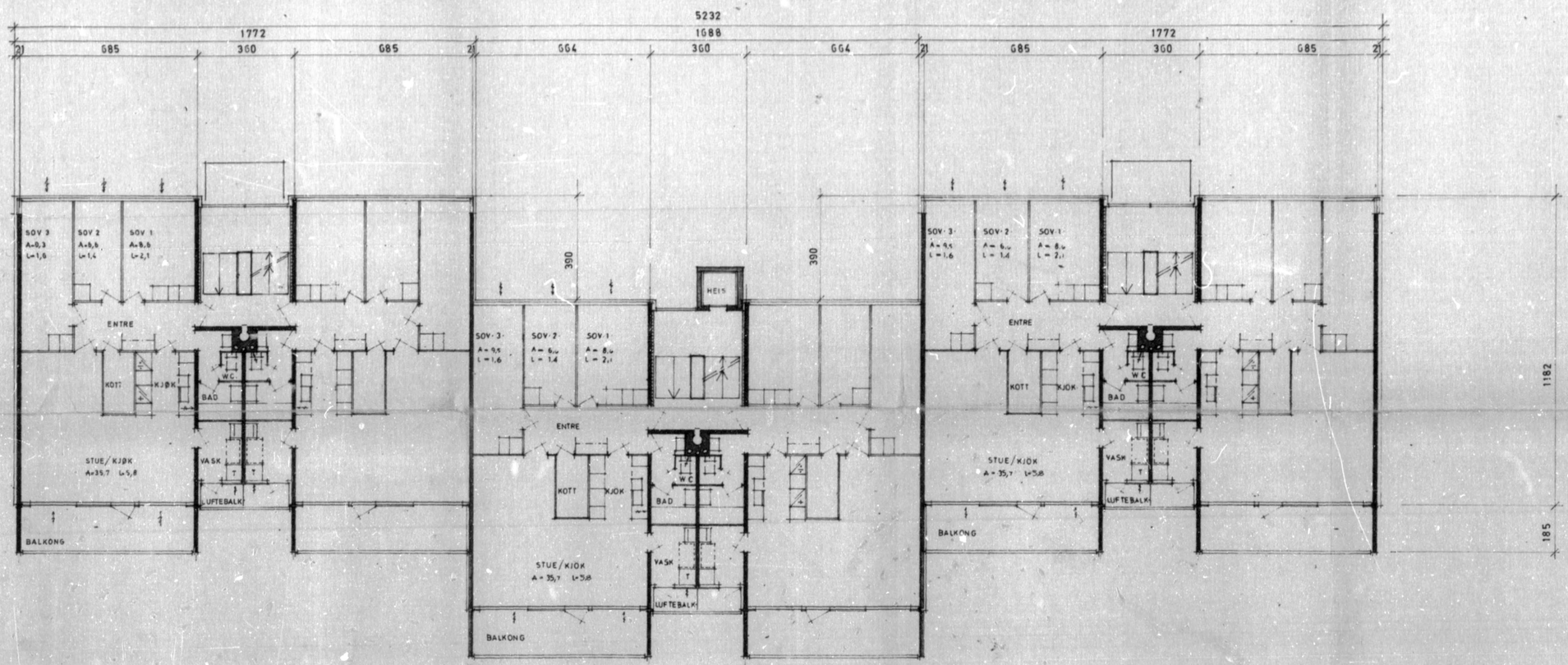
Distriktsingeniør

Kr. Andersen.

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1–2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

SM. C-13. 4000. ANDVORD. 22405/70 –

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



ANMELDELSE

3

ROMSÅS J-2090	DATO: 30.05.69.
LEILIGHETSPLANER	SIGN: J.B.
PLAN 2.3. ETG./ 3.4. ETG. BLOKKREKKE 231-232-233	MÅL: 1:100

ROMSÅS-TEAMET

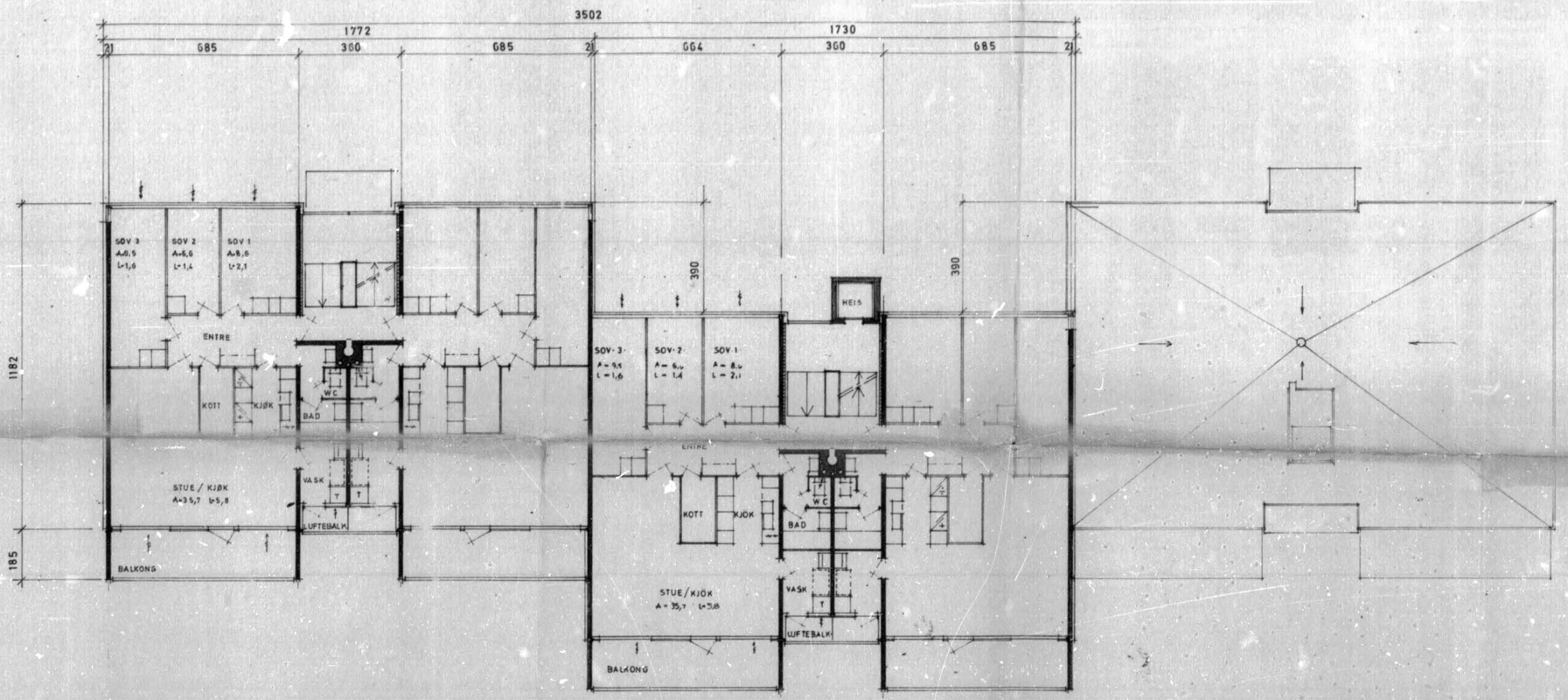
ALEX CHRISTIANSEN · TRYGVE KLEIVEN · RANDI KLIPPGEN · OLAV HOLM
ALF HALVORSEN · NILS ALM ROSLAND · ALF BASTIANSEN · ARK. MNAL

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

OBOS 372

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

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



ANMELDELSE

4

ROMSÅS J-2091		DATO: 30.05.69.
LEILIGHETSPLANER – TAKPLAN		SIGN: J.B.
PLAN 4. ETG. BLOKKREKKE 231-232-233		MÅL: 1:100

OBOS 372

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

4B ARKITEKTER AS
Fredensborgveien 11
0177 OSLO

Dato: 12072010

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200604169-11 Saksbeh: Stine Haakenstad Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	RAVNKOLLBAKKEN 56-60	Eiendom:	96/59/0/0
Tiltakshaver:	Ravnkollen Brl.	Adresse:	Ravnkollbakken 60, 0971 OSLO
Søker:	4B ARKITEKTER AS	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - RAVNKOLLBAKKEN 56-60

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

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

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ansvarshavende:

Ravnkollen Brl.
Ravnkollbakken 60

0971 OSLO

Olsen, Per Reidar
Holumbakken 12

1481 HAGAN

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	940035903	95/56019

Deres ref.

Vår saksbeh. Arild R. Johannessen

Dato 6. september 1995

Arbeidssted : 096/0059 Ravnkollbakken 56-58-60
Byggherre : Ravnkollen Brl., Ravnkollbakken 60, 0971 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG BOD OG BALDAKIN

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling øst

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Arild R. Johannessen
Avdeling II

EIERSKIFTERAPPORT™

Ravnkollbakken 60, 0971 OSLO
Ravnkollbakken 60
0971 OSLO

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
9	TG 1	Ingen vesentlige avvik
4	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Nanthujan Nanthapalan
Dato: 21/09/2026

Tuenveien 84
Lillestrøm 2000
99119740
nanthu2106@gmail.com

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet etter avhendingslova og forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter hvilke rom, bygningsdeler og forhold som skal undersøkes,
hvordan undersøkelsene skal gjennomføres, og hvilke opplysninger rapporten skal inneholde. Ved fastsettelse av tilstandsgrad benyttes kriteriene i NS 3600:2025 der forskriften viser til dette.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:96, Bnr: 59
Hjemmelshaver:	Sadiyo Mumin Musse
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	418
Byggeår:	1970
Tomt:	39 975 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Sadiyo Mumin Musse
Befaringsdato:	20.09.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3.
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Borettslagets felles eide tomt, gnr. 96 bnr. 59 i Oslo, har et registrert areal på 39 975 m² ifølge kommunal arealbekreftelse datert 08.09.2026.

Tidligere salgsoppgave beskriver tomten som opparbeidet med grøntarealer, beplantning, naturterreng, lekeplass og asfalterte gang- og adkomstveier. Adkomst via offentlig vei er opplyst i tidligere tilstandsrapport.

OM BYGGEMETODEN:
Leilighet i boligblokk fra begynnelsen av 1970-årene. Tidligere salgsoppgave oppgir byggeår 1970, mens energiattesten oppgir 1971. Ferdigattest for boligblokken er datert 20.10.1972.

Bygningen som oppført i betong- og trekonstruksjoner, med betongsåle, yttervegger av betong og utfyllende bindingsverk. Fasadene er beskrevet med malte flater, teglforblending og stående trekledning. Balkongene er beskrevet som betongkonstruksjoner, og taket som flatt.

Nærmere oppbygning av fundamenter og grunnmur, bæresystem, etasjeskillere og takkonstruksjon er ikke dokumentert i det gjennomgåtte grunnlaget. Taktekking og faktiske grunnforhold er ikke verifisert.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten har bygningsdeler og installasjoner av ulik alder. Kjøkkeninnredningen er opplyst å være fra 2021, og bad og vaskerom fremstår fornyet sammenlignet med tidligere rapport. Det foreligger ferdigattest for borettslagets rør- og våtromsrehabilitering.

Tidligere registrerte gulvskjevheter og dagens tilstand på eldre vinduer og balkongdør krever oppfølging i den videre tilstandsvurderingen. Tegningssamsvar og kjellerbodenes areal og tilhørighet er foreløpig uavklart.

ANNET:
Elektriske panelovner er oppgitt som romoppvarming i tidligere salgsoppgave. Termobilder fra bad og vaskerom viser temperaturmønstre forenlige med gulvoppvarming. Borettslagets prosjektopplysninger beskriver overgang til felles oppvarming av tappevann i forbindelse med våtromsrehabiliteringen.

OBOS opplyser at borettslagets fire-romsleiligheter har egen parkeringsplass i parkeringshus. Konkret plassnummer for denne leiligheten er ikke oppgitt i det gjennomgåtte grunnlaget.

DOKUMENTKONTROLL:
Gjennomgått dokumentasjon omfatter OBOS' megleropplysninger datert 07.09.2026, kommunale plantegninger fra 1969, ferdigattester, arealbekreftelse datert 08.09.2026, borettslagets årsberetning, vedtekter og husordensregler samt tidligere salgsoppgave med tilstandsrapport datert 11.01.2022 og egenerklæring fra tidligere salg.

Egne arealmålinger er sammenholdt med fremlagt plantegning og tidligere arealopplysninger. Kommunale tegninger er gjennomgått, men godkjenningsstatus og samsvar med aktuell leilighet er ikke verifisert. Tidligere rapport og eldre selgeropplysninger benyttes som historisk informasjon.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Tørre rom har gulv med trestruktur, omtalt som laminat i tidligere tilstandsrapport. Veggene har hovedsakelig malte overflater, med panel på deler av veggene i stue/spisestue. Himlingene har malte overflater.

Bad og vaskerom har flislagte gulv og vegger samt malte himlinger.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering av andelsleilighet i forbindelse med eierskifte. Formålet er å beskrive undersøkte bygningsdelers tilstand, registrerte avvik og relevante begrensninger i undersøkelsen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
For eiendommen foreligger ferdigattest for bod og baldakin datert 06.09.1995 og fasadeendring datert 12.07.2010.

Vinduer mot øst og balkongdør ved vaskerom er i tidligere rapport datert til 2008. Produksjonsmerking med årstall 2008 er også synlig på ett vindusglass i befaringsbildene.

Kjøkkeninnredningen er opplyst å være fra 2021, ifølge tidligere eiers opplysninger gjengitt i tilstandsrapporten fra 2022.

Det foreligger ferdigattest datert 17.06.2026 for utskifting av rør og rehabilitering av våtrom i Ravnkollbakken 26–74. Befaringsbildene viser fornyede overflater og installasjoner på bad og vaskerom sammenlignet med dokumentasjonen fra 2022. Nøyaktig utførelsestidspunkt i denne leiligheten er ikke oppgitt.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FELLESKOSTNADER:

Ifølge megleropplysninger fra OBOS datert 07.09.2026 er månedlige felleskostnader kr 9 936,72. En enkel TV- og bredbåndspakke fra Telia inngår. OBOS opplyser at uspesifiserte felleskostnader dekker boligselskapets driftskostnader.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
4. etasje	88 m²		11 m²	2 m²
Kjeller		3 m²		
SUM BYGNING				
SUM BRA				

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

4. etasje: Entré/gang, bad, vaskerom, kjøkken, stue/spisestue, tre soverom og innvendig bod. Ett av soverommene er innredet som kontor.

BRA-e:

Kjellerbod som disponeres av leiligheten.

MERKNADER OM AREAL:

Arealene er oppmålt ved befaring. Arealoppstillingen er inndelt etter NS 3940:2023.
Leiligheten ligger i 4. etasje og omfatter entré/gang, bad, vaskerom, kjøkken, stue/spisestue, tre soverom og intern bod. Ett av soverommene er innredet som kontor. Intern bod inngår i BRA-i på 88 m².
Innglasset balkong med adkomst fra stuen føres som BRA-b på 12 m², inkludert veggarealet mellom leiligheten og balkongen. Åpen luftebalkong med adkomst fra vaskerommet føres som TBA på 2 m².
Bod ved kjelleren som er 3 m².

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Tidligere tilstandsrapport fra 2022 beskriver høydeforskjeller i gulv på 35 mm i soverommet nærmest entrédøren og 28 mm i spisestuen. Målepunkter og målelengder er ikke entydig angitt. Eventuell utbedring og dagens omfang er ikke avklart. Tallene er historiske målinger fra tidligere bygningssakkyndig.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen var møblert ved befaringen. Møbler, tepper og lagrede gjenstander dekket deler av gulv- og veggflatene.

ANDRE MERKNADER:

Det er utført indikative fuktsøk og supplerende termografi. Termobildene viser overflatetemperaturer og temperaturforskjeller. Resultatene må vurderes sammen med materialer, målemetode og øvrige registreringer; termografi alene dokumenterer ikke fukt eller fuktskade.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Eier og takstmann Nanthujan var til stede ved befaringen.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Nanthujan Nanthapalan

Byggingeniør / Takstmann med erfaring fra byggtekniske vurderinger, tilstandsrapporter og verdivurdering av boliger.

21/09/2026

Nanthujan Nanthapalan

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Badet har flislagte vegger og malt himling. Synlige overflater er kontrollert visuelt. Det ble ikke registrert riss, sprekker, bom eller synlige tegn til fuktskade/skadedyr på kontrollerte flater. Ventil er opplyst kontrollert og kan åpnes/reguleres.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Badet har flislagt gulv med sluk i dusjsone. Fall i dusjsonen er opplyst målt til ca. 20 mm. Øvrig baderomsgulv er opplyst uten tilfredsstillende fall til sluk. Høydeforskjell fra sluk til terskel er opplyst til ca. 15 mm. Det ble ikke registrert bom under fliser, riss/sprekker eller synlige skader på kontrollerte gulvflater.

Merknader: Det er registrert manglende/ikke tilfredsstillende fall på gulv utenfor dusjsone. Dusjsone har opplyst fall ca. 20 mm. Høydeforskjell sluk til terskel er opplyst ca. 15 mm, men membranoppkant ved terskel er ikke dokumentert.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2026 / ikke eksakt dokumentert

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det foreligger ferdigattest datert 17.06.2026 for borettslagets rør- og våtromsrehabilitering. Membrantype og nøyaktig utførelsesår for membranen i denne leiligheten er ikke oppgitt. Sluket i dusjsonen har avtakbar rist og er tilgjengelig for rengjøring.

Merknader: Hulltaking er ikke utført. Det er utført indikativt fuktsøk med Tramex ME5 og Protimeter MMS3, supplert med termografisk kontroll med HIKMICRO Pocket2. Ved kontrollerte punkter ble det ikke registrert indikasjoner vurdert som forhøyet fukt. Målingene er indikative og dokumenterer ikke skjulte konstruksjoner. Det er registrert hår og avleiringer i sluk. Rengjøring anbefales.

1.2 Teknisk rom

TG 1 1.2.1 Overflate vegger og himling

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Teknisk rom/vaskerom har flislagte vegger og malt himling. Synlige overflater fremstår uten registrerte riss, sprekker, bom eller synlige fukt-/skadedyrspor. Det er utført indikativt fuktsøk på kontrollerte flater.

Merknader:

TG 2 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Teknisk rom/vaskerom har flislagt gulv med sluk. Synlige gulvflater er kontrollert uten registrerte riss, sprekker, bom, knirk eller synlige skader. Det er registrert/vurdert ikke tilfredsstillende fall til sluk. Terskel/høydeforhold ved dør er ikke vurdert tilfredsstillende, og det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dørterskel.

Merknader: Det er registrert ikke tilfredsstillende fallforhold til sluk. Terskel/høydeforhold ved dør er ikke vurdert tilfredsstillende. Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dørterskel.

TG 2 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2026 / ikke eksakt dokumentert

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Se under.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Teknisk rom/vaskerom har flislagte overflater og sluk. Sluk er synlig og tilgjengelig. Rommet er opplyst/dokumentert rehabilitert i forbindelse med våtromsarbeider, men membranoppbygning, klemring og membrantilslutning mot sluk er ikke synlig verifisert i fremlagt grunnlag. Det er utført indikativt fuktsøk på kontrollerte flater uten registrerte indikasjoner vurdert som forhøyet fukt.

Merknader: Klemring og membrantilslutning i sluk er ikke dokumentert kontrollert. Membrantype og oppbygning er ikke kjent. Hulltaking er ikke utført.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkenet har glatte fronter, benkeplate med nedfelt kum, ettgreps kjøkkenbatteri, platetopp og ventilator over kokesone. Synlige gulv- og veggflater fremstår uten registrerte fuktskjolder eller skader. Det er utført indikativt fuktsøk ved kjøkken uten indikasjoner vurdert som forhøyet fukt. Vanntrykk og avrenning er forutsatt funksjonstestet uten registrerte avvik.

Merknader: Vanninstallasjonens alder er ikke dokumentert. Skjulte rørføringer og konstruksjoner er ikke kontrollert. Indikativt fuktsøk på tilgjengelige flater ved kjøkkenbenken ga lave relative måleutslag ved de undersøkte punktene.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Andre rom omfatter entré/gang, stue/spisestue, soverom og innvendig bod. Rommene har i hovedsak laminat/parkett på gulv, malte/glatte veggflater, enkelte panel-/platekledde veggflater og malte himlinger. Synlige overflater er visuelt kontrollert. Det er ikke registrert vesentlige skader, fuktskjolder eller funksjonssvikt på kontrollerte flater. Det må forventes normal bruksslitasje på innvendige overflater.

Merknader: Deler av gulv-, vegg- og hjørneflater var dekket av møbler/løsøre og er derfor kun kontrollert der de var synlige og tilgjengelige. Det ble ikke registrert forhold som tilsier TG2/TG3 på kontrollerte overflater.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer er opplyst/registrert fra 2008. Balkongdør i vaskerom er opplyst fra 2008. Entrédør er opplyst som brann- og lydklassifisert. Synlige og tilgjengelige deler av vinduer, dører, karmer, beslag og tettelister er visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert punkterte glass eller synlige avvik ved kontrollerte beslag, karmer, omramming eller tetting.

Merknader: Utvendige beslag, vannbord og skjulte tilslutninger/tettinger er kun kontrollert der dette var synlig og tilgjengelig. Det er ikke foretatt demontering eller åpning av konstruksjoner.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater, se under.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Ventilering/lufting vurderes som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Leiligheten har én innglasset balkong og én vanlig balkong ved teknisk rom. Rekkverkshøyde er kontrollert og vurdert tilfredsstillende på begge balkonger. Synlige og tilgjengelige deler av dekke, rekkverk/glassfelt, kledning og overganger mot vegg og dør er visuelt kontrollert. Det er registrert riss/sprekk i gulv-/betongoverflate på den innglassede balkongen. Det ble ikke registrert synlige svekkelser i forankring eller understøtting på kontrollerte deler.

Merknader: Det er registrert riss/sprekk i gulv-/betongoverflate på innglasset balkong. Skjulte innfestinger, underliggende konstruksjon og eventuelt tettesjikt/oppbygning er ikke synlig for kontroll. Vannavrenning og oppkant er vurdert visuelt, men ikke fallmålt.

6. VVS

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.
Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanninstallasjonen har rør-i-rør med fordelerskap og avstengningsventiler. Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet. Tilgjengelige vannrør, sammenkoblinger og isolasjon er vurdert som tilfredsstillende. Lekkasjevann fra fordelerskapet ledes til sluk. Synlige avløpsrør og sammenkoblinger, stakemulighet, lufting og avløpskapasitet er vurdert som tilfredsstillende. Det er ikke registrert sjenerende avløpslukt. Gulvstående WC med opplyst innebygd sisterne.

Merknader: Installasjonsår og omfang av utskiftede rør er ikke dokumentert. Det er opplyst om inspeksjonsmulighet og fremlagt dokumentasjon for sisternen. Det er ikke registrert spalte ved innbyggingen. Eventuell annen løsning for synliggjøring av lekkasje må avklares.

Risiko: En lekkasje fra sisternen kan forbli uoppdaget dersom lekkasjevann ikke blir synlig.
Konsekvens: Forsinket oppdagelse kan medføre oppfukting og skade på tilstøtende konstruksjoner.
Tiltak: Kontroller sisternens lekkasjesikring mot produktdokumentasjonen. Dersom tilfredsstillende løsning mangler, må denne etableres.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsberederen er kontrollert med hensyn til synlige lekkasjetegn, plassering og lekkasjesikring. Det er ikke registrert avdrypp eller fuktskjolder. Plasseringen og lekkasjesikringen er vurdert som tilfredsstillende.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon. Kjøkkenet har separat ventilatorhette. Tilluft, avtrekk og luftutveksling er kontrollert og vurdert som tilfredsstillende ved befaringen. Det er ikke påvist fukt eller mugg i kontrollerte filtre.

Merknader: Anleggets etableringsår og tidspunkt for siste rengjøring og fornyelse er ikke kjent.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Sikringsskap er utstyrt med automatsikringer og jordfeilvern. Kursfortegnelse er fremlagt/observert, og antall sikringer vurderes å samsvare med kursfortegnelsen. Eier opplyser at sikringene ikke pleier å løse ut. Ved enkel visuell kontroll ble det ikke registrert synlige tegn til varmgang, brunsvidde støpsler, løse kabler eller åpenbare skader på tilgjengelig elektrisk utstyr.

Merknader: Samsvarserklæring er ikke fremlagt i gjennomgått materiale. Det er tidligere anbefalt kontroll/oppfølging av elektrisk tilkobling til varmtvannsbereder. Det er ikke dokumentert at dette er fulgt opp. Registrert elektroforetak bør vurdere tilkoblingsmåte og eventuelt behov for tiltak.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

Vær oppmerksom på:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Det er fremlagt kommunale plantegninger J-2090 og J-2091, datert 30.05.1969, for blokkrekke 231–233. Tegningene er merket «Anmeldelse». Godkjenningsstatus og hvilken bolig på tegningene som tilsvarer andel 418, leilighet 465, er ikke verifisert. Det foreligger ferdigattest for boligblokken datert 20.10.1972, bod og baldakin datert 06.09.1995, fasadeendring datert 12.07.2010 og utskifting av rør og rehabilitering av våtrom for Ravnkollbakken 26–74 datert 17.06.2026.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv

Risiko: Vann kan bli stående på gulv utenfor dusjsonen.
Konsekvens: Økt belastning på fuger/overflater og risiko for at lekkasjevann ikke ledes effektivt til sluk.
Tiltak: Fallforhold bør kartlegges nærmere ved behov. Eventuelle tiltak må vurderes av våtromsfaglig foretak.

1.2.2 Teknisk rom Overflate gulv

Risiko:
Manglende/ikke tilfredsstillende fall og høydeforhold kan medføre at eventuelt lekkasjevann ikke ledes effektivt til sluk.

Konsekvens:
Vann kan bli stående på gulvet eller ledes mot dør/tilstøtende konstruksjoner. Dette gir økt fuktbelastning og økt risiko for følgeskader ved lekkasje eller vannsøl.

Tiltak:
Fall- og terskelforhold bør vurderes nærmere av våtromsfaglig foretak. Utbedring må vurderes ut fra faktisk fallforhold, terskelløsning og membranoppbygning.

1.2.3 Teknisk rom Membran, tettesjiktet og sluk

Risiko:
Manglende verifisering av klemring/membrantilslutning og skjult tettesjikt gir usikkerhet rundt våtrommets tetthet ved sluk.

Konsekvens:
Ved eventuell svikt i tettesjikt eller sluktilslutning kan vann trenge ned i konstruksjonen uten at dette nødvendigvis blir synlig tidlig.

Tiltak:
Sluk bør kontrolleres nærmere ved å løfte/demontere rist og kontrollere klemring/membrantilslutning. Eventuelle tiltak må vurderes av våtromsfaglig foretak.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Risiko: Riss/sprekker i overflate kan utvikle seg videre og gi økt fuktbelastning i overflate/dekke over tid.

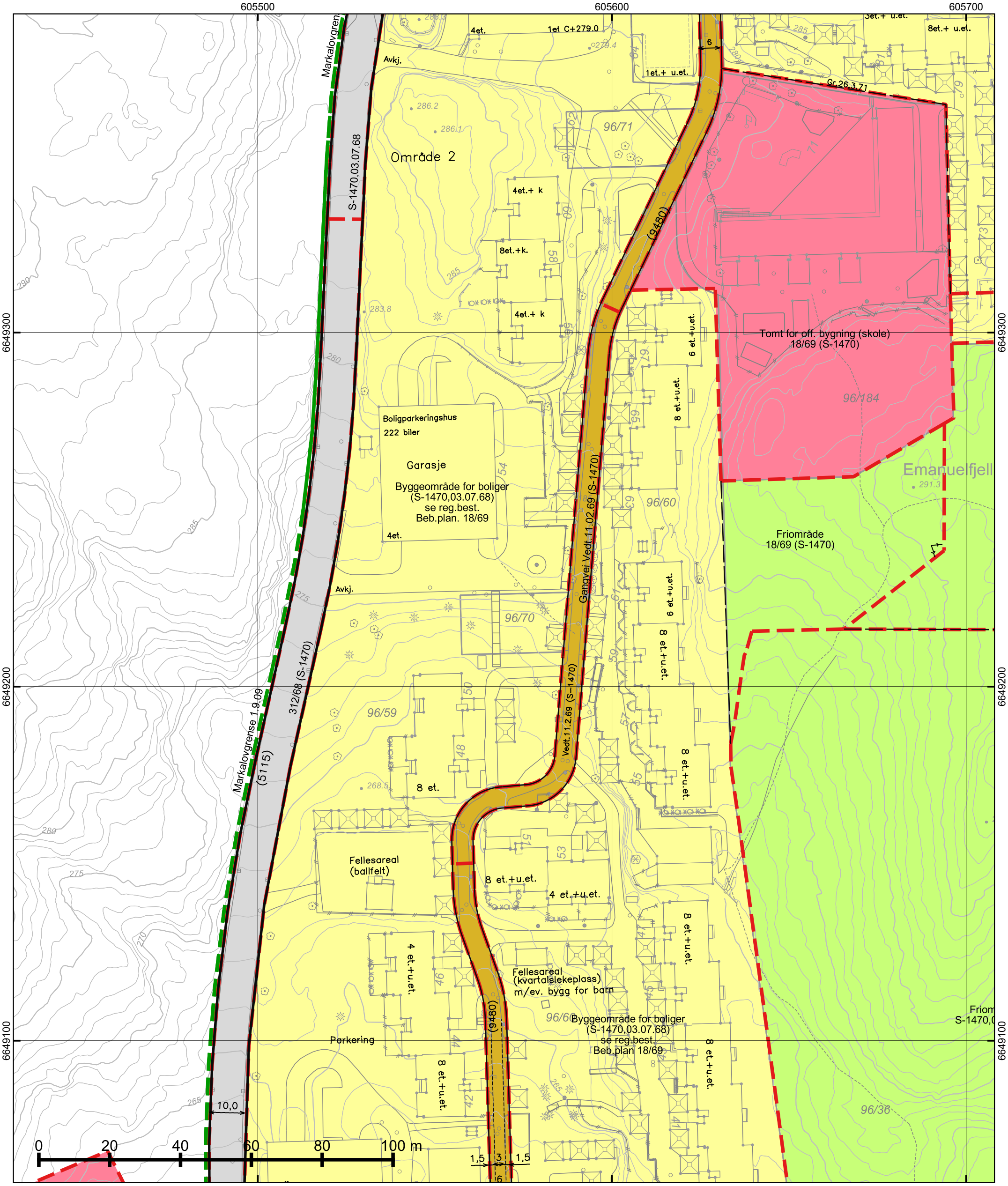
Konsekvens: Videre oppsprekking, avskalling og behov for vedlikehold/utbedring kan oppstå.

Tiltak: Riss/sprekker bør følges opp og vurderes utbedret som del av normalt vedlikehold, eventuelt i regi av borettslag/sameie.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

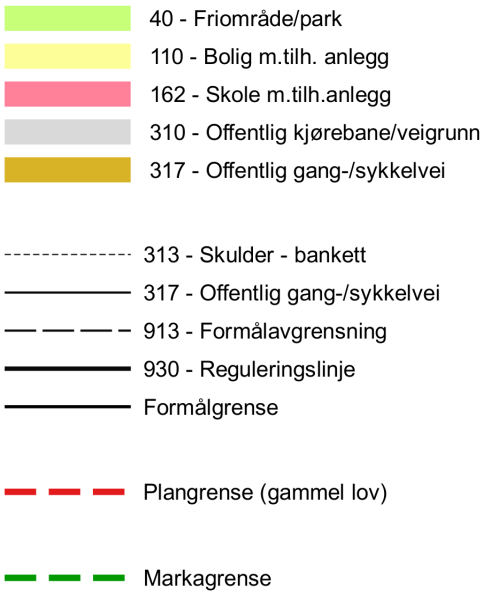
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

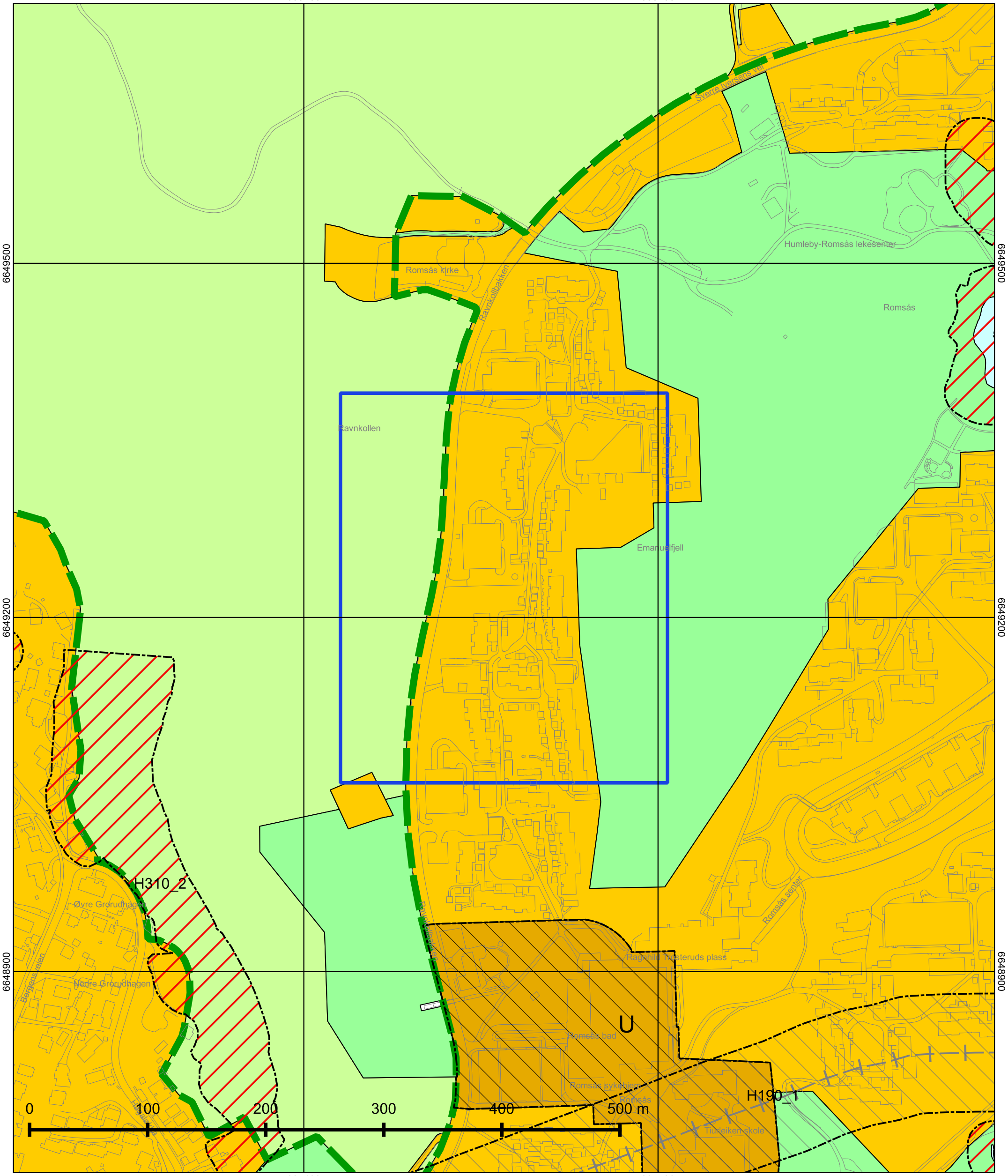
PlottID/Best.nr: 162800/ 86539527
Adresse: Ravnkollbakken 60
Gnr/Bnr: 96/59
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162800/86539527
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

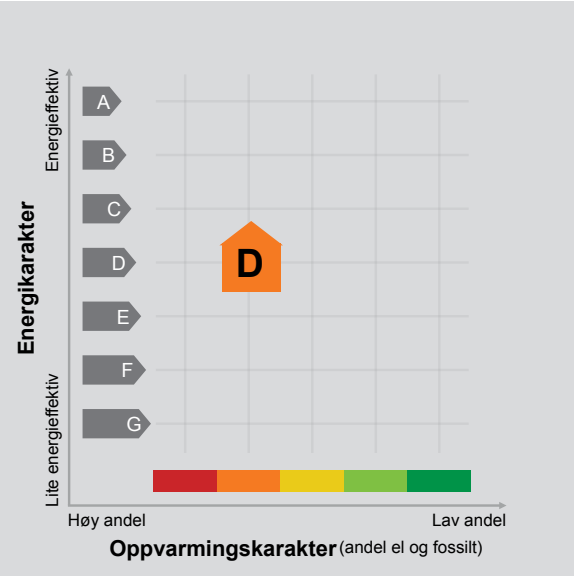
Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester RAVNKOLLEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	27
Postnummer	0971
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	96
Bruksnummer	59
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81575967
Merkenummer	Energiattest-2025-241020
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

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

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktet til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (27)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Ravnkollbakken 50	81532982	H0101	0	0	125
Ravnkollbakken 60	81575967	H0101	0	0	144
Ravnkollbakken 58	81575967	H0101	0	0	142
Ravnkollbakken 48	81532982	H0102	0	0	124
Ravnkollbakken 42	81532990	H0102	0	0	104
Ravnkollbakken 58	81575967	H0102	0	0	143
Ravnkollbakken 58	81575967	H0201	0	0	232
Ravnkollbakken 50	81532982	H0201	0	0	214
Ravnkollbakken 60	81575967	H0201	0	0	234
Ravnkollbakken 58	81575967	H0202	0	0	233
Ravnkollbakken 48	81532982	H0202	0	0	213
Ravnkollbakken 42	81532990	H0202	0	0	193
Ravnkollbakken 58	81575967	H0301	0	0	324
Ravnkollbakken 60	81575967	H0301	0	0	326
Ravnkollbakken 50	81532982	H0301	0	0	306
Ravnkollbakken 42	81532990	H0302	0	0	285
Ravnkollbakken 48	81532982	H0302	0	0	305
Ravnkollbakken 58	81575967	H0302	0	0	325
Ravnkollbakken 60	81575967	H0401	0	0	418
Ravnkollbakken 58	81575967	H0401	0	0	416
Ravnkollbakken 50	81532982	H0401	0	0	398
Ravnkollbakken 58	81575967	H0402	0	0	417

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Ravnkollbakken 48	81532982	H0402	0	0	397
Ravnkollbakken 42	81532990	H0402	0	0	377
Ravnkollbakken 42	81532990	H0502	0	0	453
Ravnkollbakken 42	81532990	H0602	0	0	515
Ravnkollbakken 42	81532990	H0702	0	0	575

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	32 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m²
Oppvarmet BRA	80 m²
Totalt BRA	80 m²
Oppvarmet luftvolum	182 m³
U-verdi for yttervegger	0,33 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,66 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	205,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,40 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²

Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,20
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	74,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,5 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	141,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10 323 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	129,04 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 329 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	129,04 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10 323 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	10 323 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10 323 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	79,9 %