SALGSOPPGAVE

Ravnkollbakken 34

0971 Oslo | Ravnkollen på Romsås



Digitalt møblert illustrasjon. Originalbilder er også tatt med i salgsoppgaven.

Romslig 4-roms med tre soverom, nytt bad, innglasset vestvendt balkong, garasjeplass og to boder

Prisantydning kr 3 400 000 | Totalpris kr 4 273 500 | 3. etasje

PRIVAT SALG

Selgere: Asadullah Rahimi og Maryam Rahimi. Boligen selges uten eiendomsmegler og uten tilstandsrapport. Opplysningene bygger på selgers kjennskap, tilgjengelig dokumentasjon, borettslagets informasjon og tidligere salgsoppgave. Kjøper oppfordres til å undersøke boligen grundig før bud inngis.

Kort om boligen

ADRESSE **Ravnkollbakken 34, 0971 Oslo**	BOLIGTYPE **Andelsleilighet**	ETASJE **3. etasje**
ROM **4 rom**	SOVEROM **3**	BYGGEÅR **1970**
PRISANTYDNING **kr 3 400 000**	PARKERING **Egen plass i felles P-hus**	BODER **2 boder**
BALKONG **Stor, innglasset og vestvendt**	BORETTSLAG **Ravnkollen Borettslag**	ANDELSNUMMER **270**

Velkommen til Ravnkollbakken 34 - en romslig og innholdsrik 4-roms andelsleilighet i et etablert og familievennlig område på Romsås. Boligen har tre separate soverom, separat kjøkken, stor stue med spiseplass, et nyrehabilitert bad fra 2025 og en stor innglasset vestvendt balkong.

Leiligheten er ledig og disponerer egen parkeringsplass nr. 309 i borettslagets felles parkeringsanlegg. Elbillader er installert og klar til bruk via Aneo. To boder gir gode oppbevaringsmuligheter, og boligen ligger nær kollektivtransport, dagligvare, skole, barnehage og marka.

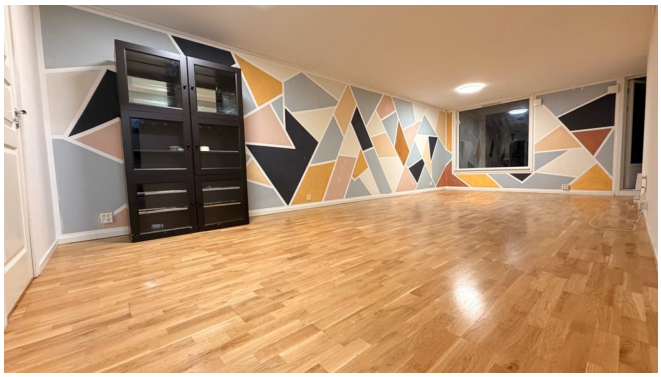
Nøkkelkvaliteter

- Tre separate soverom og fleksibel familievennlig planløsning
- Stor stue med plass til både sofagruppe og romslig spiseavdeling
- Separat kjøkken med gode skap- og arbeidsflater
- Innglasset vestvendt balkong - en ekstra oppholdssone store deler av året
- Egen parkeringsplass i felles P-hus og elbillading tilgjengelig
- To boder - én innvendig/kjellerbod og én ekstern bod
- TV-grunnpakke, internett, varmtvann, trappevask og flere felles driftstjenester inngår i felleskostnadene
- Kort vei til buss, T-bane, Lillomarka og Steinbruvann

Arealopplysninger

Tidligere salgsoppgave oppga 87 m² P-ROM, 99 m² BRA og 107 m² BTA. Arealene er ikke kontrollmålt etter dagens måleregler. Kjøper oppfordres til å foreta egne undersøkelser og kan ikke legge til grunn at de eldre arealbegrepene tilsvarer dagens BRA-i, BRA-e eller BRA-b.

Stue og spiseplass



Faktisk foto av stuen.



Digitalt møblert illustrasjon - kun ment som inspirasjon.

Stuen er boligens naturlige samlingspunkt og har svært gode møbleringsmuligheter. Den romslige utformingen gir plass til en stor sofagruppe, TV-løsning og en separat spiseavdeling med god plass til familie og gjester. Store gulvflater og flere møbleringssoner gjør rommet fleksibelt for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster.

Den karakteristiske geometriske fondveggen gir rommet et særpreget uttrykk. Fra stuen er det direkte utgang til den innglassede balkongen, som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsarealet.

Stuen kort fortalt

En uvanlig romslig stue med plass til stor sofagruppe, TV-sone, spiseavdeling og en fleksibel arbeidsplass eller hjemmekontor. Den innglassede balkongen blir en naturlig forlengelse av oppholdsrommet.

Innglasset balkong



Faktisk foto. Balkongens areal er ikke kontrollmålt.

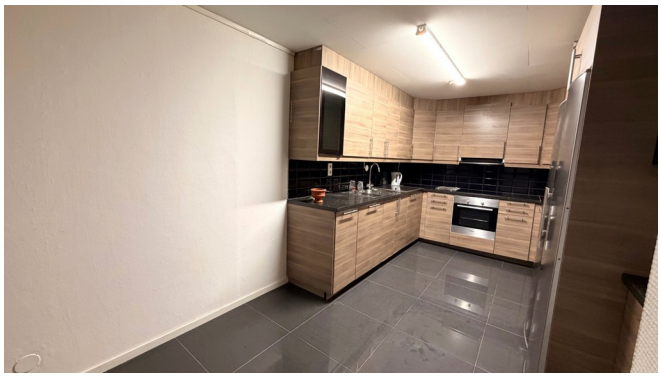
Boligen har en stor, innglasset og vestvendt balkong. Innglassingen skjermer mot vind og nedbør og gjør balkongen anvendelig gjennom en større del av året. Her er det plass til sittegruppe, planter og mindre spisebord, avhengig av ønsket innredning.

- Vestvendt beliggenhet med gode ettermiddags- og kveldssolforhold
- Innglasset løsning som gir en lun og skjermet oppholdssone
- God plass til møblering og sesongoppbevaring
- Tilgang fra oppholdsarealet

Opplysninger om balkongen

Balkongen er innglasset og vestvendt. Selger kjenner ikke til skader på gulv, glass, tak eller vinduer. Nøyaktig areal, regler for grilling og fordeling av vedlikeholdsansvar er ikke særskilt avklart.

Kjøkken



Faktisk foto - kjøkken med spiseplass.



Faktisk foto - kjøkkenets arbeids- og oppbevaringsareal.

Leiligheten har et separat kjøkken med god skapkapasitet og rikelige arbeidsflater. Kjøkkeninnredningen har trestruktur i varme toner, mørk benkeplate og sort flislagt bakvegg. Planløsningen gir en praktisk arbeidssone med kort avstand mellom vask, koketopp og kjøleskap.

Kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp og kjøkkenvifte følger med handelen. Selger opplyser at det ikke er kjente feil eller skader på kjøkkenet eller de medfølgende hvitevarene.

Opplysning	Informasjon
Kjøkkenløsning	Separat kjøkken med U-/L-formet innredning
Innredning	Trestruktur med metallhåndtak
Benkeplate	Mørk benkeplate - materiale må bekreftes
Hvitevarer	Kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp og kjøkkenvifte følger med
Oppgraderingsår	Ca. 2015/2016
Dokumentasjon	Arbeidet ble utført før nåværende eiere kjøpte boligen. Selger har ikke kvitteringer eller utførelsesdokumentasjon.

Bad, vaskesone og rørrehabilitering



Faktisk foto - servant, toalett og dusjsone.



Faktisk foto - badets langstrakte planløsning.



Faktisk foto - vaskemaskin og tørketrommel er plassert i bad-/vaskesonen.

Badet ble rehabilitert gjennom borettslagets våtromsprosjekt og ferdigstilt omkring oktober/november 2025. Det er flislagt og har gulvvarme, dusjvegger, servantinnredning, speil, vegghengt toalett, spotlys og ventilasjon. Vaskemaskin og tørketrommel følger med handelen.

Arbeidene ble gjennomført i regi av borettslaget. Selger opplyser at overtakelses-/ferdigdokumentasjon foreligger, og at det ikke er kjent skade, lekkasje, fukt eller andre feil på badet. Dokumentasjonen bør gjøres tilgjengelig for interessenter og kjøper.

Dokumentasjon

Selger opplyser at dokumentasjon fra borettslagets rehabilitering foreligger. Badet er ferdigstilt i 2025, og varmtvann inngår i felleskostnadene uten individuell avregning.

Tre soverom



Faktisk foto - hovedsoverom.



Faktisk foto - soverom 2.



Faktisk foto - soverom 3.

Boligen har tre separate soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og garderobeløsning. De øvrige rommene kan brukes som barnerom, ungdomsrom, gjesterom, hjemmekontor eller hobbyrom. Selger opplyser at alle tre soverommene er opprinnelige og godkjent som soverom.

Bruk av rommene

Selger opplyser at planløsningen ikke er endret, at vegger ikke er flyttet eller fjernet, og at alle tre soverommene er opprinnelige.

Entré, gang og oppbevaring



Faktisk foto - gang med garderobeløsning og adkomst til bad.

Entréen og gangen binder sammen kjøkken, bad, soverom og stue. Eksisterende garderobeskap og vegghyller følger med. Leiligheten disponerer to boder: én bod i U0-etasjen og én stor ekstern bod rett ved inngangen til blokken. Begge bodene følger andelen.

Opplysning	Informasjon
Entré/gang	Praktisk adkomst til boligens rom
Garderobe	Eksisterende garderobeskap følger med
Bod 1	Bod i U0-etasjen - areal ikke oppmålt
Bod 2	Stor ekstern bod rett ved inngangen - areal ikke oppmålt

Planskisse



Illustrert planskisse. Kan ikke brukes til detaljmåling - avvik kan forekomme.

Planskissen viser boligens hoveddisponering med stue, spiseplass, separat kjøkken, gang, bad, tre soverom og balkong. Skissen er kun en illustrasjon og kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Møblert planillustrasjon



Digital 3D-illustrasjon. Møblering, mål og enkelte detaljer kan avvike fra faktisk bolig.

Eiendomsopplysninger

Opplysning	Informasjon
Adresse	Ravnkollbakken 34, 0971 Oslo
Kommunenummer	0301 Oslo
Gårdsnummer / bruksnummer	Gnr. 96 / bnr. 59
Borettslag	Ravnkollen Borettslag
Organisasjonsnummer	951 133 914
Andelsnummer	270
Eieform	Andel i borettslag
Boligtype	Leilighet
Etasje	3. etasje
Byggeår	1970
Antall rom	4
Antall soverom	3 - selger opplyser at rommene er opprinnelige soverom
Tomt	Borettslagets felleseide tomt. Tidligere oppgitt til ca. 39 955 m².
Areal	Historisk oppgitt: 87 m² P-ROM / 99 m² BRA / 107 m² BTA. Ikke kontrollmålt etter dagens regler.
Balkong	Stor, innglasset og vestvendt. Areal ikke oppmålt.
Heis	Nei
Oppvarming	Gulvvarme på bad. Øvrig oppvarming er ikke nærmere opplyst; panelovner følger ikke med.
Energimerking	Energiattest er ikke fremlagt i denne salgsoppgaven.
Vann og avløp	Offentlig vann og avløp via borettslaget
Ferdigattest / brukstillatelse	Ikke fremlagt i denne salgsoppgaven
Reguleringsforhold	Ikke særskilt undersøkt av selger

Ravnkollen Borettslag

Ravnkollen Borettslag består ifølge borettslagets offentlige informasjon av 661 boliger fordelt på 46 oppganger, med adresser fra Ravnkollbakken 26 til 89. Borettslaget ligger på Romsås i bydel Grorud, med kort vei til Lillomarka, Steinbruvann, buss og T-bane.

Opplysning	Informasjon
Forretningsfører	OBOS Eiendomsforvaltning
Boliger	661
Oppganger	46
Trappevask	Utføres av Romsås vaktmestersentral og dekkes i felleskostnadene
TV/internett	TV-grunnpakke og internett via Telia inngår i felleskostnadene
Parkering	Egen plass nr. 309 i borettslagets felles P-hus
Elbillading	Elbillader er installert og klar til bruk. Kjøper oppretter eget abonnement hos Aneo.
Gjesteparkering	Tilgjengelig ved P-husene, med gjeldende parkeringsregler
Dyrehold	Tillatt. Selger opplyser at særskilt søknad/registrering ikke kreves.
Grendehus	Beboere kan leie grendehuset i Ravnkollbakken 36
Våtromsrehabilitering	Badet i leiligheten ble ferdigstilt omkring oktober/november 2025 i regi av borettslaget.
Varmtvann	Varmtvann inngår i felleskostnadene og faktureres ikke individuelt etter selgers opplysninger.

Borettslagets økonomi

Felleskostnadene er oppgitt til kr 9 937 per måned for 2026, og andel fellesgjeld til kr 872 150 per 2025. Selger har siste årsrapport/årsregnskap og generalforsamlingsprotokoll. Eventuelle varslede økninger, nye lån og IN-ordning er ukjent.

Økonomi og prisopplysninger

Opplysning	Informasjon
Prisantydning	kr 3 400 000
Andel fellesgjeld	kr 872 150 (oppgitt per 2025)
Omkostninger	kr 1 350
Totalpris	kr 4 273 500
Felleskostnader per måned	kr 9 937 (oppgitt for 2026)
Andel fellesformue	kr 85 839 per 2025
Formuesverdi	Ikke opplyst
Kommunale avgifter	Ikke særskilt fakturert til selger; ordinære felleskostnader betales til borettslaget
Eiendomsskatt	Ikke særskilt opplyst
Strømforbruk	Selger anslår ca. kr 300-500 per måned, avhengig av bruk og strømpris
Felleskostnader inkluderer	TV-grunnpakke, internett, varmtvann, trappevask, rengjøring av felles parkeringsanlegg, renovasjon/søppelhåndtering, snørydding/vintervedlikehold samt drift og vedlikehold av borettslagets fellesarealer
Planlagte økninger	Ukjent. Kjøper oppfordres til å gjennomgå siste årsrapport, budsjett og protokoller.

For borettslagsandelen er omkostningene beregnet til kr 1 350: tinglysing av eierskifte kr 545, tinglysing av kjøpers pantedokument kr 545 og pantattest/registerutskrift ca. kr 260. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer og eventuelle andre kostnader knyttet til kjøpers finansiering, forkjøpsrett, styregodkjenning og oppgjør.

Prisoppstilling

Prisantydning kr 3 400 000 + andel fellesgjeld kr 872 150 + beregnede omkostninger kr 1 350 = totalpris kr 4 273 500.

Beliggenhet og adkomst

Boligen ligger i Ravnkollen på Romsås, et etablert og grønt boligområde i bydel Grorud. Området byr på nærhet til kollektivtransport, dagligvare, skoler, barnehager og gode aktivitetsmuligheter. Lillomarka ligger i kort avstand og gir tilgang til turstier, badeplasser og skiløyper. Steinbruvann er et populært tur- og bademål i området.

Adkomst

Med bil følges Trondheimsveien mot Grorud/Romsås og videre Romsåsveien til Ravnkollbakken. Benytt adressen «Ravnkollbakken 34, 0971 Oslo» i GPS eller karttjeneste. Borettslagets indre område er i hovedsak bilfritt; innkjøring innenfor bommene er begrenset og gjeldende regler for av- og pålessing må følges.

Med offentlig transport er det kort vei til buss og Romsås T-banestasjon, med forbindelser videre mot Grorud og Oslo sentrum. Reisetider varierer, og interessenter oppfordres til å kontrollere aktuelle avganger i Ruter.

Nærområdet

- Ravnkollen barnehage og andre barnehagetilbud i nærområdet
- Skoler og fritidstilbud på Romsås/Grorud
- Dagligvare og servicetilbud på Romsås
- Lillomarka, Steinbruvann og helårs turmuligheter
- Buss og T-bane i gangavstand
- Bilfritt indre område og gjesteparkering ved P-husene

Parkering, elbillading, dyrehold og utleie

Opplysning	Informasjon
Fast parkering	Egen parkeringsplass nr. 309 i borettslagets felles P-hus. Ingen særskilt månedlig parkeringskostnad er opplyst.
Elbillading	Elbillader er installert på plassen, aktiv og klar til bruk. Kjøper inngår eget abonnement med Aneo.
Gjesteparkering	Gjesteparkering er tilgjengelig ved P-husene, i samsvar med gjeldende parkeringsregler.
Bilvask	Vaskeplass for bil er tilgjengelig for beboere.
Dyrehold	Husdyr er tillatt. Selger opplyser at særskilt registrering eller søknad ikke kreves.
Utleie	Utleie er tillatt, men bruksoverlating må skje i samsvar med burettslagslova, vedtektene og eventuelle krav fra styret.
Forkjøpsrett	Forkjøpsrett gjelder. Nærmere avklaring og frister håndteres ved salget.
Godkjenning av ny eier	Om styregodkjenning kreves er ikke avklart. Dette må kontrolleres med OBOS/borettslaget i forbindelse med overdragelsen.

Standard, tilstand og selgers opplysninger

Boligen selges privat etter reglene i avhendingslova og uten tilstandsrapport. Kjøper får anledning til å gjennomgå denne salgsoppgaven, selgers egenerklæring, tilgjengelig våtromsdokumentasjon og borettslagets dokumenter før bud inngis. Kjøper oppfordres til en grundig besiktigelse og til å benytte fagkyndig bistand dersom det er ønskelig.

Selger opplyser at boligen har vært eid i ca. seks år. Badet ble rehabilitert av borettslaget i 2025, mens kjøkkenet antas å være fra ca. 2015/2016. Det er ikke utført elektrisk arbeid av nåværende eiere, og det er ikke utført annet rørarbeid enn borettslagets våtromsrehabilitering.

Digital styling

Noen bilder er digitalt møblert ved hjelp av kunstig intelligens og viser kun forslag til møblering. Originalfoto er også tatt med. Møbler og dekor på de digitalt møblerte bildene følger ikke med.

Selgers kjente opplysninger

- Ingen kjent vannskade, lekkasje, fukt, mugg eller kondensproblemer
- Ingen kjente skader eller vesentlig slitasje på gulv, vegger eller tak utover normal bruk
- Ingen kjente problemer med vinduer, balkongdører, sikringer, stikkontakter, lys, rør eller avløp
- Ingen kjent sjenerende støy, skadedyr, nabokonflikter eller andre spesielle forhold
- Planløsningen er ikke endret; vegger er ikke flyttet eller fjernet
- Alle tre soverommene er etter selgers opplysninger opprinnelige og godkjente
- Badets spotlys og ventilasjon fungerer etter selgers opplysninger
- Selger kjenner ikke til andre forhold som kjøper bør opplyses om

Løsøre og tilbehør

Med mindre annet avtales skriftlig, følger fastmontert og særskilt tilpasset innredning med i samsvar med avhendingslova og den bransjepraksis som gjelder ved salget. Hvitevarer følger bare med når dette er uttrykkelig angitt.

Opplysning	Informasjon
Kjøleskap	Følger med
Oppvaskmaskin	Følger med
Vaskemaskin	Følger med
Tørketrommel	Følger med
Stekeovn / koketopp	Stekeovn og koketopp følger med
Garderobeskap	Garderobeskap i hovedsoverom og gang følger med
Belysning	Fastmonterte lamper følger med
Møbler og dekor	Ingen løse møbler følger med. Leiligheten overleveres tom og rengjort.
TV-boks / internettutstyr	TV-/internettutstyr som eies av leverandør eller borettslag følger deres gjeldende ordning

Overtakelse og visning

Opplysning	Informasjon
Overtakelse	Så snart som mulig / etter avtale
Boligen er	Ledig
Visning	Etter avtale
Kontaktperson	Asadullah Rahimi og Maryam Rahimi
Telefon	459 27 506
E-post	Kontakt: asadrahimie@gmail.com | Bud: rafiullahrahimi81@gmail.com
Oppgjør	Oppgjørsansvarlig er ikke bestemt. Profesjonell kontrakts- og oppgjørstjeneste skal avklares før gjennomføring.

Budgivning ved privat salg

Bud skal gis skriftlig til rafiullahrahimi81@gmail.com og bør inneholde budbeløp, finansieringsplan, akseptfrist, ønsket overtakelse og eventuelle forbehold. Budgiver må dokumentere finansiering før bud kan aksepteres. Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud og er ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet.

Kontrakt, forkjøpsrett, eventuell styregodkjenning, tinglysing, sletting av heftelser og økonomisk oppgjør bør håndteres av advokat, eiendomsmeglerforetak eller annen profesjonell oppgjørsaktør. Oppgjørsansvarlig er ikke bestemt på tidspunktet salgsoppgaven ble utarbeidet.

Viktig ved privat salg

Salgsoppgaven er utarbeidet av selger og er ikke kvalitetssikret av eiendomsmegler eller bygningssakkyndig. Det foreligger ikke tilstandsrapport. Kjøper må lese alle dokumenter, undersøke boligen nøye og avklare spørsmål før bud.

Dokumentasjon og viktige opplysninger

Opplysning	Informasjon
Areal	Historisk oppgitt til 87 m² P-ROM, 99 m² BRA og 107 m² BTA. Ikke kontrollmålt etter dagens arealregler.
Balkongareal	Ikke oppmålt.
Andel fellesgjeld	Kr 872 150, oppgitt per 2025.
Felleskostnader	Kr 9 937 per måned, oppgitt for 2026.
Felleskostnadene inkluderer	TV/internett, varmtvann, trappevask, parkeringsrengjøring, renovasjon, snørydding og drift/vedlikehold av fellesarealer.
Planlagte økninger / nye lån	Ukjent. Kjøper oppfordres til å gjennomgå siste årsrapport, budsjett og protokoller.
Andel fellesformue	Kr 85 839 per 2025.
Formuesverdi	Ikke opplyst.
Energiattest	Ikke fremlagt i salgsoppgaven.
Tilstandsrapport	Det er ikke utarbeidet tilstandsrapport. Boligen selges uten tilstandsrapport.
Selgers egenerklæring	Utarbeides som eget dokument og bør signeres av begge selgere.
Våtromsdokumentasjon	Selger opplyser at dokumentasjon fra borettslagets rehabilitering i 2025 foreligger.
Elektrisk dokumentasjon	Ingen elektriske arbeider utført av nåværende eiere. Eksisterende samsvarserklæringer er ukjent.
Planløsning / soverom	Selger opplyser at planløsningen er uendret og at alle tre soverommene er opprinnelige.
Vedtekter og husordensregler	Ikke vedlagt. Gjeldende regler bør innhentes fra OBOS/borettslaget.
Årsrapport og protokoll	Siste årsrapport/årsregnskap og generalforsamlingsprotokoll er tilgjengelig hos selger.
Parkeringsplass	Plass nr. 309 i felles P-hus. Aktiv elbillader via Aneo.
Løsøre og hvitevarer	Spesifisert i salgsoppgaven. Leiligheten overleveres ellers tom og rengjort.
Selgere	Asadullah Rahimi og Maryam Rahimi.
Kontakt og bud	Kontakt: 459 27 506 / asadrahimie@gmail.com. Bud: rafiullahrahimi81@gmail.com.

Kilder og grunnlag

Dokumentet er utarbeidet på bakgrunn av opplysninger gitt av selger, tilgjengelige bilder og planskisser, tidligere FINN-annonse fra 2020, borettslagets informasjon og offentlige kilder. Opplysninger som er merket som ukjent eller ikke fremlagt, er ikke kontrollert av eiendomsmegler eller bygningssakkyndig.

Opplysning	Informasjon
Tidligere FINN-annonse	FINN-kode 181092754. Historiske opplysninger om areal, byggeår, etasje, planløsning, balkong, boder og parkering.
Ravnkollen Borettslag / Vibbo	Informasjon om borettslaget, parkering, elbillading, TV/internett, dyrehold, trappevask, grendehus og våtromsrehabilitering.
Kartverket	Tinglysingsgebyrer og registrering av borettslagsandeler.
Lovdata	Avhendingslova og forskrift til avhendingslova.
Forbrukertilsynet / NVE	Veiledning om boligmarkedsføring, digital styling og energiattest ved salg.

Grunnlag: Selgers opplysninger | Tidligere FINN-annonse | Ravnkollen Borettslag / Vibbo | Kartverket | Lovdata | NVE

Utarbeidet: 04.08.2026