



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 959 286 256  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: RANHEIMSHØGDA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o /Boligbyggelaget TOBB  
Krambugata 7  
7011 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 13.05.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 959286256

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 566 527	52 961
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 566 527</b>	<b>52 961</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		239 610	163 366
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		89 321	89 321
Annen driftskostnad		4 428 427	3 041 851
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 757 359</b>	<b>3 294 539</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 809 169</b>	<b>-3 241 578</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		75 418	125 802
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>75 418</b>	<b>125 802</b>
Annen finanskostnad		1 950 661	1 762 621
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 950 661</b>	<b>1 762 621</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 875 243</b>	<b>-1 636 819</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>933 926</b>	<b>-4 878 397</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>933 926</b>	<b>-4 878 397</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>933 926</b>	<b>-4 878 397</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		933 926	-4 878 397
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>933 926</b>	<b>-4 878 397</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		36 596 569	25 515 929
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 101 515	
Sum varige driftsmidler		37 698 085	25 515 929
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		37 698 085	25 515 929
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		104 123	8 083
Andre fordringer		167 014	520 064
Sum fordringer		271 137	528 147
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 455 627	1 980 050
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 455 627	1 980 050
Sum omløpsmidler		2 726 764	2 508 197
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>40 424 849</b>	<b>28 024 126</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		7 200	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>7 200</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		23 176 816	24 317 265
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-23 176 816</b>	<b>-24 317 265</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-23 169 616</b>	<b>-24 317 265</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		51 032 378	
Øvrig langsiktig gjeld		12 384 000	206 524
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>63 416 378</b>	<b>206 524</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>63 416 378</b>	<b>206 524</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 561	
Leverandørgjeld		124 196	698 041
Skyldige offentlige avgifter			201
Annen kortsiktig gjeld		43 329	19 208
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>178 087</b>	<b>717 449</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>63 594 465</b>	<b>923 973</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>40 424 849</b>	<b>-23 393 292</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 392056

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 959 286 256  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: RANHEIMSHØGDA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o /Boligbyggelaget TOBB  
Krambugata 7  
7011 TRONDHEIM

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2025

**Grunnlag for avgivelse**

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 12.05.2025



Organisasjonsnr: 959 286 256  
RANHEIMSHØGDA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 566 527	52 961
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 566 527</b>	<b>52 961</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		239 610	163 366
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		89 321	89 321
Annen driftskostnad		4 428 427	3 041 851
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 757 359</b>	<b>3 294 539</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 809 169</b>	<b>-3 241 578</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		75 418	125 802
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>75 418</b>	<b>125 802</b>
Annen finanskostnad		1 950 661	1 762 621
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 950 661</b>	<b>1 762 621</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 875 243</b>	<b>-1 636 819</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>933 926</b>	<b>-4 878 397</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>933 926</b>	<b>-4 878 397</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>933 926</b>	<b>-4 878 397</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		933 926	-4 878 397
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>933 926</b>	<b>-4 878 397</b>



Organisasjonsnr: 959 286 256  
RANHEIMSHØGDA BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		36 596 569	25 515 929
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 101 515	
Sum varige driftsmidler		37 698 085	25 515 929
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		37 698 085	25 515 929
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		104 123	8 083
Andre fordringer		167 014	520 064
Sum fordringer		271 137	528 147
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 455 627	1 980 050
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 455 627	1 980 050
Sum omløpsmidler		2 726 764	2 508 197
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>40 424 849</b>	<b>28 024 126</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		7 200	0



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>7 200</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	23 176 816	24 317 265
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-23 176 816</b>	<b>-24 317 265</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-23 169 616</b>	<b>-24 317 265</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	51 032 378	
Øvrig langsiktig gjeld	12 384 000	206 524
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>63 416 378</b>	<b>206 524</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>63 416 378</b>	<b>206 524</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 561	
Leverandørgjeld	124 196	698 041
Skyldige offentlige avgifter		201
Annen kortsiktig gjeld	43 329	19 208
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>178 087</b>	<b>717 449</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>63 594 465</b>	<b>923 973</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>40 424 849</b>	<b>-23 393 292</b>



Organisasjonsnr: 959 286 256  
RANHEIMSHØGDA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 280

RANHEIMSHØGDA BORETTSLAG





## Velkommen til årsmøte i RANHEIMSHØGDA BORETTSLAG

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

### Dato for årsmøtet:

22. april 2025 kl. 18:30, Ranheim menighetscenter, Ingrid Kiærs veg 1, 7053 Ranheim.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Oppfølging av vedtak på generalforsamlingen 2024 - drenering
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i RANHEIMSHØGDA 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 generalforsamlingen velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Steinar Vinje velges som møteleder.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Marit Monsø Bosness velges som protokollfører. Protokollvitne velges i møtet.



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### **Vedlegg**

- 1. Årsrapport og årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 210 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 210 000.



Sak 7

## Oppfølging av vedtak på generalforsamlingen 2024 - drenering

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen 2024 (GF24) påla styret følgende:

*«Styret forplikter seg til å fremlegge en årsfestet plan for drenering av alle boenheter innen neste generalforsamling. Boenheter hvor det påvises problematikk med fukt må prioriteres og utbedres fortløpende. Vedtatt med 12 av 20 stemmer.»*

*Styrets arbeid med saken*

I etterkant av GF24 tok styret kontakt med OBOS Prosjekt som fikk i oppdrag å besvare bestillingen fra GF24, slik at styret kunne fremme saken for generalforsamlingen i 2025.

Styret ba OBOS Prosjekt om å kartlegge status på eksisterende drenering og – på bakgrunn av denne kartleggingen - utarbeide en plan for drenering av borettslaget dersom kartleggingen tilsa grunnlag for det. Dersom det ikke anbefales en tidfestet plan for drenering av borettslagets bygningsmasse måtte det forklares og begrunnes, herunder eventuelle forebyggende tiltak for å sikre bygningsmassen best mulig mot fuktinntregning.

OBOS Prosjekt leide inn EFS Fuksikring for å kartlegge status på dreneringen i borettslaget. I samråd med OBOS Prosjekt gjorde firmaet en kartlegging i 10 % av boligene. Det ble valgt boliger hvor det tidligere var utført drenering og boliger hvor det ikke var drenert siden byggeår. Kartleggingen viste ikke signifikante forskjeller i måleresultatene for boligene som ble undersøkt.

Det vises til utførlig informasjon i notat datert 3. april 2025 fra OBOS Prosjekt vedlagt saken.

### Forslag til vedtak

Styret slutter seg til konklusjonene i rapporten fra OBOS Prosjekt. På bakgrunn av rapporten anser styret det ikke nødvendig å fremlegge en tidfestet plan for drenering per nå, slik GF24 ba om. Begrunnelsen for styrets anbefaling er at de gjennomførte målinger viser at det ikke er grunnlag for drenering. Boenheter hvor det påvises problematikk med fukt vil imidlertid prioriteres og utbedres fortløpende. Når det gjelder bruk og endring av areal under bakkenivå henviser styret til tiltakene i rapporten fra OBOS Prosjekt.

### Vedlegg

2. Notat vedr. drenering.pdf

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

Det skal velges nye tillitsvalgte til ledige styreverv i samsvar med borettslagets vedtekter. Det skal velges styreleder, styremedlem og to varamedlemmer til styret.

### Innstilling

Valgkomiteen legger frem forslag til kandidater til ledige verv. Forslag er vedlagt.



## Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Steinar Vinje

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Angel Folgerø

**Valg av 2 varamedlemmer** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Raymond Bakken
- Wenche Langland Børseth

## Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 2025.pdf

Sak 9

## Valg av valgkomite

### Roller og kandidater

**Valg av 3 medlemmer** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlemmer:

- Ingrid Almås
- Stener Johannes Lium
- Thor-Erling Jakola



## Styrets årsrapport

### Innledning

Årsrapport er ikke lenger lovpålagt, men styret finner årsrapporten nyttig til å gi en oppsummering av de viktigste sakene som styret har behandlet det siste året.

Årsrapporten er godkjent av styret 17. mars 2025.

Styret har i perioden bestått av Steinar Vinje (styreleder), Marit Monsø Bosness og Morten Schjetne (styremedlemmer).

OBOS Eiendomsforvaltning AS overtok som forretningsfører for borettslaget fra 1. juli 2024. Et 10-årig samarbeid med TOBB ble avsluttet 30. juni 2024. Styrets vurdering er at skifte av forretningsfører har fungert tilfredsstillende på administrativ side.

### Styrets arbeid

Det er avholdt 11 styremøter i perioden. Styremøtene har vært gjennomført digitalt på Teams og som fysiske møter. I tillegg har styret hatt en løpende dialog på telefon, SMS og Vibbo, hvor styret har opprettet en egen lukket gruppe for løpende dialog.

Dialogen med beboerne har hovedsakelig skjedd på Vibbo som nyhetsoppslag og SMS til informasjon om forhold som har vært tidskritiske å informere om. I saker som angår den enkelte bolig, har dialogen skjedd gjennom bruk av Meldinger.

I forbindelse med ny E6 på strekningen Ranheim – Stjørdal, satte kommunen krav om avbøtende tiltak dersom støynivået i innendørs oppholdsrom overskred fastsatte grenseverdier. Tiltak i berørte leiligheter ble gjennomført i 2024.

Trondheim kommune frafalt kravet til Nye Veier AS om støyskjerming på uteareal. Nye Veier AS ble pålagt å ta kontakt med berørte grunneiere. Styret er uenige i beslutningen fra Nye Veier AS, om at borettslaget ikke skal omfattes av skjermingstiltak. Styret har, med bistand av advokatfirmaet Simonsenvogtviik, pålagt kommunens vedtak om å frafalle krav til støyskjerming på uteareal.

Styret har inngått avtale med OBOS Prosjekt AS om bistand til utarbeidelse og oppdatering av vedlikeholdsplan for borettslaget. Den er ikke ferdigstilt som avtalt, og styret vil prioritere å få ferdigstilt planen.

Vedlikeholdsplanen er et viktig styringsverktøy for det til enhver tid sittende styre, og en viktig plan som skal sikre at vedlikeholdet av borettslagets bygningsmasse og utomhusanlegg blir forsvarlig vedlikeholdt. Vedlikeholdsplanen er også et viktig bidrag til økonomisk planlegging og styring.

Byggteknisk bistand er levert fra OBOS Prosjekt AS. Det er viktig for ivaretagelse av eiendommen at vi har tilgang på kvalitativ god bistand, tjenester og oppfølging når behovene oppstår.

Styret har fulgt opp vedtaket fra generalforsamlingen 2024 om kartlegging av tilstand og behov for drenering i borettslaget. Dette legges fram som egen sak til generalforsamlingen i april 2025.

Kapasiteten på lading av elbiler nådde et metningspunkt i 2024. Kapasiteten inn til alle tre garasjeanleggene måtte derfor oppgraderes. Oppgraderingen var beregnet til ca. 1,0 mill kr, og ble sluttført i oktober 2024. Det er nå ladekapasitet til alle garasjeplasser og alle brukere har fått tilgang til bedre samtidig kapasitet og derav raskere lading. Antall ladepunkt per 31. desember 2024 var 33.

- Beboeraktiviteter



Den årlige vårdugnaden ble gjennomført i perioden 15.-19. april 2024. Oppslutningen om dugnaden har vært god. Det er mye godt arbeid som gjøres i uken dugnaden pågår. Erfaringene med å gjennomføre dugnaden over flere dager er gode og bør videreføres.

## Økonomisk oversikt

- Kommentarer til årsregnskapet

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

Årsresultatet på kr 933 928,- overføres til egenkapital. Endring i disponible midler i 2024 er kr 678 705,-.

Drift og vedlikehold, kommunale avgifter og finanskostnader utgjør de største kostnadsdriverne i borettslaget.

Økonomien i borettslaget er god, men det må kontinuerlig være søkelys på å redusere kostnader og gradvis innarbeide fremtidige kostnader allerede nå. Styret har i år overført midler til sparekonto for å oppnå en bedre avkastning på inntående midler og øremerke midler til fremtidig vedlikehold.

- Økonomiske fremtidsutsikter

Budsjettet for 2025 innebærer ingen kjente budsjettmessige ekstrautgifter. Styret har derfor inntil videre valgt å holde felleskostnadene i 2025 uendret fra 2024, men har varslet om at det kan oppstå behov for endringer i løpet av året dersom ekstraordinære kostnader skulle påløpe eller renta ikke utvikler seg som forventet.

Fastrentelånet utløper 31. desember 2027. Styret er innstilt på å reforhandle lånene fra 1. januar 2028. Tidligere estimat tilsier at rentekostnadene ikke vil endre seg vesentlig i forhold til dagens nivå, med mindre det skjer endringer i rentepolitikken. Det er styrets intensjon å holde felleskostnadene fremover så lave som mulige.

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til RANHEIMSHØGDA BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

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

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-27 15:52:14 UTC



Penneo DokumentID: PSXF7-AEXK1-H4GNB-MIUZ6-2EESA-01HJC

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller et digitalt valideringsverktøy for digitale signaturer.



**RANHEIMSHØGDA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 959 286 256, KUNDENR. 280**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 869 972</b>	<b>1 590 626</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		933 926	1 618 862
Tilbakeføring av avskrivning	14	89 321	89 321
Økning annen langsiktig gjeld	17	17 865 599	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 174 111	-1 428 837
Red. annen langs. gjeld	17	-17 036 030	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>678 705</b>	<b>279 346</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 548 677</b>	<b>1 869 972</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler	2 726 764	2 656 086
Kortsiktig gjeld	-178 087	-786 113
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 548 677</b>	<b>1 869 972</b>



**RANHEIMSHØGDA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 959 286 256, KUNDENR. 280**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	7 415 712	6 731 712	7 415 790	7 415 700
Ladeinntekter EL-bil		0	0	0	100 000
Andre inntekter	3	150 815	52 961	25 000	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>7 566 527</b>	<b>6 784 673</b>	<b>7 440 790</b>	<b>7 515 700</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-29 610	-36 401	-21 150	-29 600
Styrehonorar	5	-210 000	-150 000	-150 000	-210 000
Avskrivninger	14	-89 321	-89 321	-89 321	-89 000
Revisjonshonorar	6	-9 013	-14 165	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-113 531	-130 082	-131 500	-119 700
Konsulenthonorar	7	-114 485	-88 614	-75 000	-85 000
Drift og vedlikehold	8	-1 456 627	-943 210	-1 272 800	-547 300
Forsikringer		-422 032	-389 528	-426 700	-436 400
Kommunale avgifter	9	-1 240 559	-1 080 916	-1 163 300	-1 233 000
Energi/fyring		-243 400	-112 180	-80 000	-160 000
TV-anlegg/bredbånd		-462 597	-440 221	-462 200	-431 100
Andre driftskostnader	10	-366 184	-54 354	-30 500	-775 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 757 359</b>	<b>-3 528 992</b>	<b>-3 917 471</b>	<b>-4 132 100</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 809 169</b>	<b>3 255 681</b>	<b>3 523 319</b>	<b>3 383 600</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	75 418	125 802	50 000	50 000
Finanskostnader	12	-1 950 661	-1 762 621	-2 055 286	-1 921 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 875 243</b>	<b>-1 636 819</b>	<b>-2 005 286</b>	<b>-1 871 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>933 926</b>	<b>1 618 862</b>	<b>1 518 033</b>	<b>1 512 600</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		933 926	1 618 862		



**RANHEIMSHØGDA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 959 286 256, KUNDENR. 280**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	35 779 569	35 779 569
Tomt		817 000	817 000
Andre varige driftsmidler	14	1 101 515	1 190 837
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>37 698 085</b>	<b>37 787 406</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		104 123	8 083
Forskuddsbetalte kostnader		113 674	520 064
Andre kortsiktige fordringer	15	53 340	147 889
Driftskonto OBOS-banken		439 286	0
Sparekonto OBOS-banken		2 016 341	0
Innestående i andre banker		0	1 980 050
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 726 764</b>	<b>2 656 086</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>40 424 849</b>	<b>40 443 492</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 72 * 100		7 200	7 200
Udekket tap 31.12.2023		-24 317 265	-24 317 265
Årsresultat		933 926	0
Tilbakeført vedlikeholdsfond, ført mot egenkapitalen		206 524	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	16	<b>-23 169 616</b>	<b>-24 310 065</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	51 032 378	51 376 920
Borettsinnskudd	18	12 384 000	12 384 000
Annen langsiktig gjeld		0	206 524
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>63 416 378</b>	<b>63 967 444</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		43 329	68 664
Leverandørgjeld		124 196	698 041
Skyldige offentlige avgifter		0	201
Påløpte renter		10 561	0
Annen kortsiktig gjeld		0	19 208
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>178 087</b>	<b>786 113</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>40 424 849</b>	<b>40 443 492</b>
Pantstillelse	19	92 384 000	63 760 920
Garantiansvar		0	0
Trondheim, 18.03.2025			
Styret i Ranheimshøgda Borettslag			
Steinar Vinje /s/	Morten Schjetne /s/	Marit Monsø Bosness /s/	

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Lånekostnader/kapitalkostnader	3 571 776
Felleskostnader	3 382 560
TV/Internett	461 376
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>7 415 712</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Innbetaling fra Klare	8 618
Faktura for merforbruk internett	9 339
Fakturert skade garasjeport	10 933
Strøm elbil	119 879
Tilbakeført adm.gebyr som ikke har blitt fakturert av tidligere forretningsfører	2 046
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>150 815</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-29 610
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-29 610</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 210 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 013.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 540
OBOS Prosjekt AS	-69 305
Magnar Derås	-31 250
Boligbyggelaget TOBB	-4 390
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-114 485</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-156 467
Drift/vedlikehold elektro	-632 145
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-431 923
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-91 260
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-144 833
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 456 627</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-531 220
Kommunale avgifter	-709 339
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 240 559</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 891
Annen leiekostnad	-590
Datautstyr	-18 080
Lyspærer og sikringer	-1 759
Vaktmestertjenester	-328 343
Andre fremmede tjenester	-411
Andre kontorkostnader	-2 337
Vedlikehold biler/maskiner	-2 807
Bank- og kortgebyr	-2 112
Velferdskostnader	-3 855
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-366 184</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter driftskonto i OBOS-banken	6 951
Renter sparekonto i OBOS-banken	16 341
Renter Sparebank 1	1 153
Andre renteinntekter	50 973
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>75 418</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr lån 1 Handelsbanken	-922 039
Renter og gebyr lån 2 Handelsbanken	-492 491
Renter og gebyr avsluttet lån i Handelsbanken	-534 978
Andre rentekostnader	-1 153
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 950 661</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1975-1976	11 080 640
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	24 698 929
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>35 779 569</b>

Tomten er kjøpt.

Gnr.24/bnr.176 M. flere

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg	
Tilgang 1975	173 878
Rehabilitering 2016	1 193 337
Rehabilitering 2017	593 095
Avskrevet tidligere år	-769 473
Avskrevet i år	-89 321
	1 101 515
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>1 101 515</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-89 321**

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Elbillading 4. kv. 2024, faktureres i 2025	36 161
Elbil avregning 2024, faktureres i 2025	17 179
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>53 340</b>

**NOTE: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Handelsbanken (avsluttet)

Fast rente

Opprinnelig 2017

-25 000 000

Nedbetalt tidligere

7 963 970

Nedbetalt i år

17 036 030

0

Handelsbanken lån 1

Fast rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 2,69%. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig

-40 000 000

Nedbetalt tidligere

5 659 110

Nedbetalt i år

1 034 528

-33 306 362

Handelsbanken lån 2

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2024

-17 865 599

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

139 583

-17 726 016

**SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN****-51 032 378****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd

-12 384 000

**SUM BORETTINNSKUDD****-12 384 000**



**NOTE: 19**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

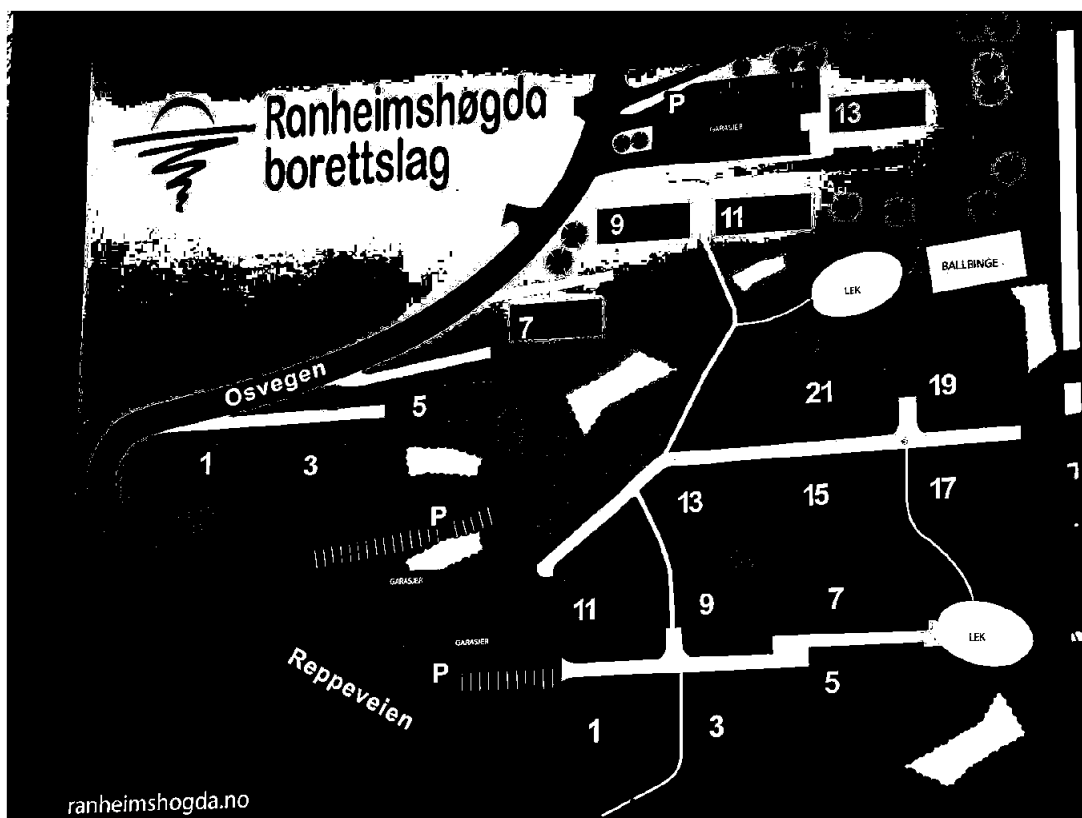
Borettsinnskudd	12 384 000
Pantelån	51 032 378
<b>TOTALT</b>	<b>63 416 378</b>

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

Bygninger	35 779 569
Tomt	817 000
<b>TOTALT</b>	<b>36 596 569</b>



Notat 3.4.2025



Kunde:	Ranheimshøgda Borettslag
Kundenummer:	990280
Kundens representant:	Steinar Vinje
Utførende selskap:	OBOS Prosjekt AS – Midt-Norge
Utarbeidet av prosjektleder:	Petter-Johan Ødegård
Dokumentdato:	3.4.2025



Notat

## Formål og befaringsinformasjon

OBOS Prosjekt AS er engasjert til å gjennomføre en vurdering i forhold til dreneringsarbeid i Ranheimshøgda Brl. Vurderingen er utført jf. Tilgjengelig dokumentasjon, NS3424, analysenivå 1 og etter beste faglige skjønn. Notat er utarbeidet på selvstendig grunnlag upåvirket av partsinteresser. Dette innebærer en vurdering basert på innhentet og mottatt dokumentasjon og visuelle observasjoner.

## Bygnings- og eiendomsinformasjon

Ranhemshøgda Borettslag består av 4 eiendomsteiger på totalt 35 168 m<sup>2</sup>. I årene 1976-78 ble det oppført 18 rekkehus med fire enheter hver. Alle de 72 enhetene har egen frittstående sportsbod, og det er 3 garasjebygg som tilhører borettslaget. Utomhus området består både av plen, asfalterte innkjørsler og lekeplasser, samt en ballbinge. Rekkehusene har adressene Ranheimshøgda 1-21 (kun oddetall) og Osvegen 1-13 (kun oddetall).

## Saksinformasjon

På grunn av sak om drenering og fukt i bygningens grunnplan, henvendte borettslaget seg til OBOS Prosjekt for bistand. De har i flere omganger vært laget rapporter og gjort undersøkelser omkring drenerings situasjonen i borettslaget.

- 2014 Skal det være utarbeidet en rapport fra Multiconsult. Denne har vi ikke hatt tilgang til. Den har vært en del av grunnlaget for rehabiliteringen fra Plan Arkitekter og det rehabiliteringsprosjektet i regi TOBB. Eventuelle større saker forventer vi at har vært inkludert når en ser øvrig omfanget av prosjektet.
- TOBB lage en tilstandsrapport før rehabiliteringen som ikke er datert. Denne beskriver dreneringen slik:  
«Beskrivelse: Ifølge byggemelding og tegninger baserer drenering seg på rør. Drensvann og overvann føres til terreng. Tilbake fylte masser består av finkornet morenemateriale.  
Tilstand: Undersøkelser utført i 1977 viser at drenmgrus som er fylt tilbake mot grunnmur i hovedsak består av finkornet morenemateriale, og at den er i stor del er innenfor fraksjonene silt og sand.  
Massenes filterkrav er oppfylt, men et høyt finstoff-innhold reduserer grusens evne til å ta imot store overvannsmengder. Grunnforholdene på eiendommen er av meget



siltholdig leire og man kunne derfor med en grovere grus uten filtrerende virkning ha kunnet risikere tilslamming av drenerørene.

Tiltak for å hindre store overvannsmengder inn til grunnmur er gjennomført. Med henvisning til teknisk plan er det lagt inn ekstra overvannsdrenering overfor samtlige hus, med terrengfall fra hus til drenering.»

- I enkelte enheter er viu informert om at det har vært gjort dreneringsarbeider tidligere.

Det er innhentet underlag for vurdering av fukttilstand ved fuktundersøkelser i 6 ulike enheter utført av eksternt firma. EPS Fuksikring.

- Dette er gjort både i drenerte enheter og enheter som ikke er drenert etter byggetid.
- Det er registrert tilsvarende fuktgradient i begge typer. Måleverdier er ikke oppgitte. Det er målt med fuktindikatorer og verdier aktuelle i akkurat de forholdene den dagen.
- Økende mot nedre del av veggene.
- EPS Fuksikring tilbyr montering av elektrosmoseanlegg som skal stanse kapillært fuktoppptrekk i muren. Løsningen er beskrevet i datablad fra Sintef Byggforsk, men støttes ikke umiddelbart.
- Det finnes også dokumentasjon som tilsier at løsningen fungerer i mange tilfeller.

#### Drenering:

- Det er innhentet prisoverslag/tilbud på drenering.
- Tilbudet er utarbeidet for en rekke. Og inneholder etter vår oppfatning mangler i betydelige kostnadsbærende punkter. Eksempler er tilbakeføring/istandsetting etter arbeid og volum av arbeid i form av dybde på graving, masseutskifting og konsekvens av graveskråning.
- I dette hellende terrenget vil dybde på graving få store konsekvenser for volum/graveskråning for a det skal være trygt å oppholde seg og gjøre arbeid i grøft/inntil bygning.

Kostnader med drenering av borettslaget etter vår vurdering og dagens priser:

POST	AKTIVITET	ALT. 1
	DRENERING	
1	Demontering av plattinger/rekkverk med lastebilkran. Lagres på fellesareal.	1 845 000
2	Komplett drenering med 5 cm xps isolasjon plater Sør. (110mm/120mmrør,slamming, kile.Paton,5xps) dybde opptil 3 meter	3 742 200
3	Komplett drenering med 5 cm xps isolasjon plater(110mm/120mmrør,slamming, kile.Paton,5xps).Vest. Påkobling på eksisterende avløp Etterisolering med pussystem	1 101 600
4	Tilbakemontering av eksisterende plattinger/rekkverk med lastebilkran og tilbakefører plenareal/frø rundt rekke	3 600 000
	Generell istandsetting - utomhus	1 000 000
<b>1</b>	<b>BYGNINGSMESSIGE KOSTNADER:</b>	<b>11 290 000</b>
2.1	Rigg og drift av byggeplass	2 260 000
<b>2</b>	<b>ENTREPRISEKOSTNADER eks. mva.:</b>	<b>13 550 000</b>
	25 % merverdiavgift	3 390 000
<b>3</b>	<b>ENTREPRISEKOSTNADER Inkl. 25 % mva.:</b>	<b>16 940 000</b>
(*) 4.1	Prosjektadministrasjon og prosjektering, inkl.mva	1 410 000
(**) 4.3	Øvrige byggherrekostnader	500 000
(***) 4.4	Prisstigning % pr.år 6	1 320 000
<b>4</b>	<b>FORVENTET PROSJEKTKOSTNAD</b>	<b>20 170 000</b>
5.1	UFORUTSETTE KOSTNADER	5 930 000
<b>5</b>	<b>TOTALE KOSTNADER</b>	<b>26 100 000</b>

Vedlegg 2 72 leiligheter gir følgende kostnad pr. leilighet 1 av 26

Notat vedlegg 2 72 leiligheter 1 av 26

## Konstruksjon av bygninger:

Bygninger og byggemåte er i bedre enn byggeår skal tilsi. Grunnarbeidene fra byggeår og etter tidens byggemåte. I grunnen er det ikke fuktsperrer i henhold til dagens nivåer. Det er relativt drenerende masser mot muren etter hva TOBB beskriver og som er formidlet oss fra rehabiliteringsarbeidene.

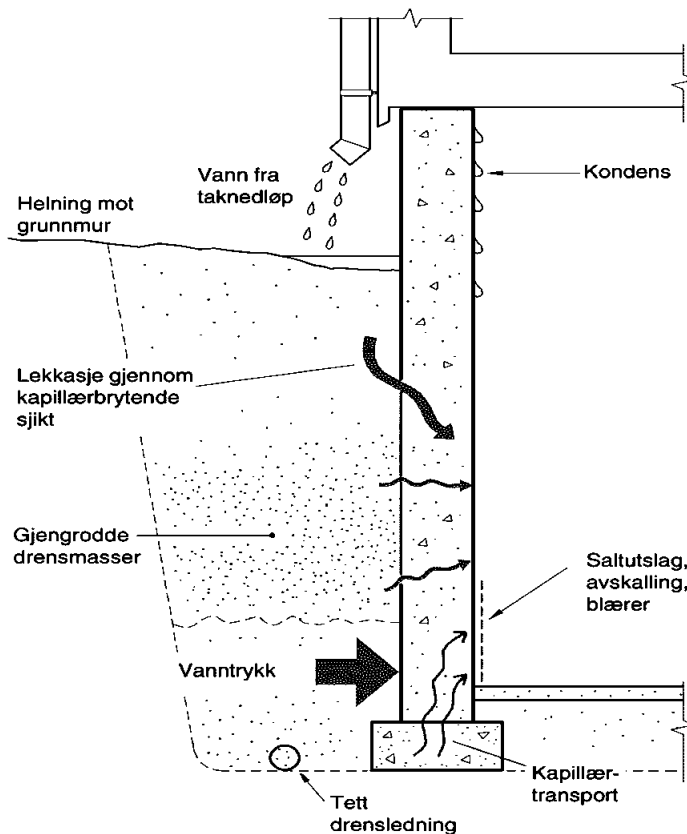
Massene er beskrevet som tørre ved gravearbeider i borettslaget.

Tegning fra Sintef Byggforsk: oppsummerer alle årsaker til at det kan komme fukt i kjellere. Tegnet oppbygging beskriver -70/80talls grunnmur uten knotteplast.

Fuktrykk mot mur vil ikke være så høyt med drenerende masser og fall i terrenget. Under bygningen vil en ha kapillært optrekk til grunnmur da dette området ligger lavere enn dreneringsrør.

Vi understreker betydning av å få ledet overflatevann bort fra bygningen og takvannet i rør og kontrollert til avløp.

Rommene under terrengnivå må ha god ventilering for å redusere luftfuktighet.



## Vår vurdering

Borettslagets bestilling gjaldt vurdering av alternativer, behov, tiltak i forhold til drenering i borettslaget.

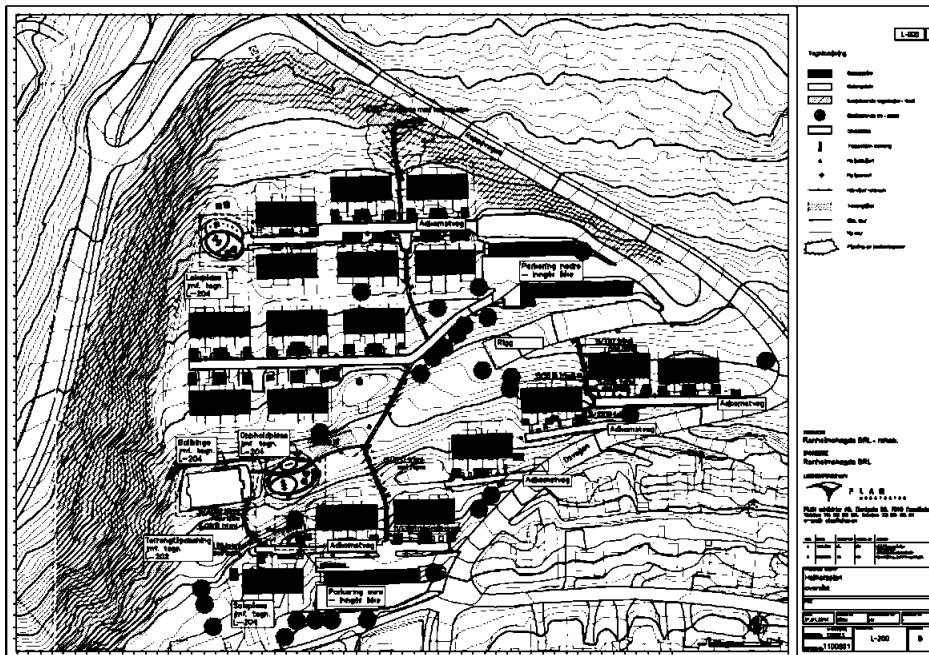
Ved bruk av bygningene i forhold til byggemåte anser vi ikke at drenering er nødvendig. Gjennomførte undersøkelser viser ikke forskjeller som tilsier omfattende dreneringsarbeider. Ved endret bruk av rom under bakkenivå endres, rommene ikke ventileres eller ikke varmes opp og har høy fuktighet kan det oppstå skader. Ansvar for bruk av bygningene har beboere, ikke borettslaget. Inntil bygningen endres må bruken må tilpasses bygningene.

Bruksendring er søknadspliktig. Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller vice versa – er en søknadspliktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen. Ombygging av kjeller til kjellerstue, soverom, baderom og liknende er altså søknadspliktig.

*Dokumentet er elektronisk godkjent av:*

*Petter-Johan Ødegård– prosjekt- og byggeleder*

Helhets planoversikt fra rehabiliteringsprosjektet.





**VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL GENERALFORSAMLINGEN**

**I RANHEIMSHØGDA BORETTSLAG DEN 22.04.2025**

<b>Styreleder</b>	<b>Steinar Vinje, Ranheimshøgda 9C</b>	<b>Velges for 2år</b>
<b>Styremedlem</b>	<b>Morten Schjetne, Ranheimshøgda 21B</b>	<b>Ikke på valg</b>
<b>Styremedlem</b>	<b>Anne Angel Folgerø, Ranheimshøgda 17C</b>	<b>Velges for 2år (ny)</b>
<b>Varamedlem</b>	<b>Wenche Langland Børseth, Osvegen 9D</b>	<b>Velges for 1 år</b>
<b>Varamedlem</b>	<b>Raymond Bakken, Ranheimshøgda 19A</b>	<b>Velges for 1 år</b>

**For Valgkomiteen: Stener Johannes Lium, Ingrid Almås, Unni Tronsli**





### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 22.04.25

Selskapsnummer: 280 Selskapsnavn: RANHEIMSHØGDA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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