



Æ

Ravnkollbakken 27

0971 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Daria Zuzanna Dymarska

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

46 36 40 86

dzd@eie.no

EIE Ensjo

finne ditt nye hjem

E



Ingrid Beate Thompson

EIENDOMSMEGLER

91 62 72 38

ibt@eie.no

EIE Ensjø

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	18
Informasjon & dokumenter	54
Kort om oss	147

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Ravnkollbakken 27, 0971 Oslo, Etasje: 4

MATRIKKEL

Andelsnr. 371 Orgnr. 951133914 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Borettslag

AREALER

Totalt BRA 101 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 82 kvm
- BRA-b (innglasset balkong): 12 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 7 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 2 kvm

AREAL

Primærrom: 82 kvm, Bruksareal: 101 kvm, BRA-i: 82 kvm , BRA-e: 7 kvm , BRA-b: 12 kvm, TBA: 2 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

2

BYGGEÅR

1971

TOMT

Fellestomt 19909 kvm

PRISANTYDNING

3 450 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Christopher Huun Takstdato: 05.05.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 583 000,- pr. 01.05.24

Andel fellesformue: kr. 23 785,- pr. 01.05.24

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 3 450 000,- (Prisantydning)

kr 583 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 4 033 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 7 981,- (Gebyr utlysing forkjøpsrett (kjøper))

kr 9 181,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 042 181,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 050 431,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 7 869,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

TV/bredbånd, nedbetaling fellesgjeld, kommunale avgifter, felles bygningsfosikring, forretningsførsel, diverse honorarer, trappevask, vaktmester, generell drift og vedlikehold.

SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

Et borettslag er organisert som et selskap, dette innebærer at dersom noen av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseieren, man kan på denne måten bli tvunget til å betale dersom andre ikke betaler sine fellesutgifter. For å hindre at dette skjer er borettslaget tilknyttet en sikringsordning som dekker borettslagets tap i en fastsatt periode dersom noen av andelseierne ikke betaler sin fellesutgifter. Sikringsordningen er levert av OBOS.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget.

EIER

Hugo Garcia Roller

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Ravnkollbakken 27!

Dette er en romslig og familievennlig 3-roms leilighet med flott, innglasset balkong på 12 kvm. Boligen er sentralt beliggende i veldrevet borettslag på populære og barnevennlige Romsås, øverst i Groruddalen.

Leiligheten ligger i byggets 4. etasje. Leiligheten har en meget god planløsning bestående av entré, bad/vaskerom, stue, kjøkken og tre soverom.

- Vestvendt innglasset balkong på 12 kvm.
- Gode lys- og solforhold
- Arealeffektiv planløsning
- Pent kjøkken
- Nytt bad kommer i regi av brl.
- Gjennomgående
- Garasjeplass
- 2 boder
- Svarttjernparken ligger i nærområdet med opparbeidet badestrand
- Marka med flotte rekreasjonsmuligheter
- Kort vei til kollektivtransport, samt Romsås senter
- Skoler i alle klassetrinn og barnehager i nærheten
- Barnevennlig områder

PARKERING

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg. Mulighet for el lader.

Borettslaget har også gjesteparkering.

Ellers gateparkering etter områdets bestemmelser.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Leilighet beliggende i et sentralt, rolig og barnevennlig område i Ravnkollen borettslag. Det er umiddelbar nærhet til Lillomarka med sine idylliske tjern og vann som er godt egnet for turer med telt, lavvo eller gapahuk. Her er det også flotte bademuligheter i badedammen eller Steinbruvannet.

Det er flere dagligvarer i nærområdet som KIWI, Coop Extra, Rema 1000, Meny og Joker. Det er også kort vei til Romsås senter og Grorud senter med et bredt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Du finner Alnasenteret som regnes som landet største faghandelsenter med store varehus i området, samt Linderud senter og Stovner senter.

Umiddelbar nærhet til barnehagen, Tiurleiken, som er noen hundre meter fra boligen. Det ligger også flere skoler i nærheten, med både barneskole og ungdomsskole. Du finner Svarttjern som er et kjent landemerke på Romsås, med tilhørende område som omfavner både fotballbane, skøytebane, treningssenter og svømmehall.

Av kollektivtilbud finner du Romsås t-bane stasjon kun 500 meter fra boligen hvor både linje 4 og 5 tar deg til Oslo sentrum på ca. 20 minutter. Det er også hyppige avganger med buss.

BEBYGGELSE

Området består i hovedsak av blokk- og rekkehusbebyggelse.

TOMT

Fellestomt, 19909 kvm

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

SKOLE/BARNEHAGE

Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

Innhold

INNEHOLDER

Leilighet beliggende i byggets 4.etasje. Oppgangen har dørcalling.

Leiligheten består av entré, bad, vaskerom, stue, kjøkken og to soverom.

En bod i felles kjeller på ca 1,7 kvm og en bod i felles uthus på ca kvm

En biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg.

BYGGEMÅTE

Bygning generelt:

Boligblokk fra 1971 med støpt kjeller. Yttervegger av mur/betong og isolert bindingsverk.

Bæresystem av betong.

Fasadekledning av trepanel og platekledning.

Romslige balkonger med rekkverk av glass/ glassbyggerstein.

Delvis innglasset.

Vinduer og dører:

2-lags glass med trekarmer fra cirka år 2000 mot stor balkong mot vest.

Nyere vinduer og balkongdør mot øst. Antatt fra ca 2015.

Balkong / terrasser:

Stor innglasset vestvendt balkong på 12m2 med utgang fra stue.

Mindre lufte/tørkebalkong på ca 2m2 mot øst med

utgang fra vaskerom.

Balkongene er godt beskyttet for vind og vann, men det må påregnes snø- og vanndriv inn på balkong. Ikke registrert sluk eller tydelig avrenningsmønster. Men dette ansees ikke som problematisk, da det antas å være lite vannsamling som treffer balkonggulv.

Innvendig:

Gang/entre: 9,3 kvm. Malte vegger. Fliser på gulv. Trepanel med spotter i himling.

Kjøkken: 18,1 kvm. Malte vegger, mosaikkflis mellom benkeplate og overskap. Fliser på gulv. Trepanel med spotter i himling.

Stue: 22,3 kvm. Malte vegger. Parkett/laminat på gulv. Trepanel i himling

Soverom (mot balkong/vest): 9,6 kvm. Malte vegger. Tregulv. malt gipshimling.

Soverom (mot øst): 8,7 kvm. Malte vegger. Parkett/laminat på

gulv. Trepanel i himling.
Bad: 5,8 kvm. Fliser på vegg og gulv. Nedforet malt gipshimling.
Vaskerom: 3,8 kvm. Fliser på vegg og gulv. Nedforet malt gipshimling.

Baderom:

Pent flislagt bad med flislagt servantbenk, innfelt speil, dushjørne med buede glassvegger og innebygget sisterner.
Badet skal ha blitt pusset opp rundt år 2007.
Fint flislagt gulv. Badet ser ut til å være fagmessig pusset opp.
God sikring med ekstra hjelpesluk utenfor dussjone.

Vaskerom:

Praktisk vaskerom med utslagsvask, vaskemaskin og tørketrommel.
Flislagt gulv med sluk ved servant.
Benkebereder i skap. Membranen er fra Antatt 2007

Kjøkken:

Åpen kjøkkenløsning med kjøkkenøy. Steketopp med ventiltor over kjøkkenøy.
Trepanel med spotter i himling. Flislagt gulv med varmekabler.
Malt strie på vegger og mosaikk mellom benkeplate og overskap.

Tekniske installasjoner / utstyr:

Det er naturlig ventilasjon med tilluft fra ventiler i vegg og ventiler over vinduer. Mekanisk fuktssyrt vifte på bad. Dette er normal løsning på boligbygg fra 1970-tallet.
Elektriske varmekabler kjøkken, entre/gang, vaskerom og bad.
Panelovn på stue og soverom.

Følgende forhold er markert med TG2 i tilstandsrapporten:

1.1.1 bad Overflate vegger og himling
Av hensyn til badets alder og manglende dokumentasjon på utførte arbeider er det påregnelig med oppgradering på sikt. Derfor settes tilstandsgrad 2.

1.1.2 bad Overflate gulv
Tilstandsgrad 2 på badegulv er gitt som følge av konstruksjonens alder, samt tegn til slitasje av fuger og silikonerings.

1.1.3 bad Membran, tettesjiktet og sluk
Av hensyn til badets alder og manglende dokumentasjon på utførte arbeider er det påregnelig med oppgradering på sikt. Derfor settes tilstandsgrad 2.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
Tilstandsgrad 2 på VVS anlegg er gitt med bakgrunn i anleggss alder fra byggeår, samt manglende dokumentasjon på arbeider utført de siste 15 år.

Informasjonen er hentet fra tilstandsrapport utført av bygningssakkyndig Christopher Huun. For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg inn i rapporten. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Følgende info fremkommer av selgers egenerklæringsskjema:

2.Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Ja, kun faglært.

Último Electro og Oslo rørlegger

Flislegging, membran og varmekabler, ny innredning. Utført av firma angitt over i 2006

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Oslo rørlegger

Utført av firma angitt over 2006

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Ja, Minst ett av firmaene er senere avvirket

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Oslo røelegger

Inkludert i pkt. 2

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Husker ikke, alt ivaretatt av OBOS

OBOS-prosjekt

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

OBOS-prosjekt

Ny ventilasjon i alle leiligheter, 2022

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Vet ikke

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Tilrettelagt for ladeboks ved garasje plass

PRIMÆRROM

Stue, 2 soverom, kjøkken og bad.

BRUKSAREAL

Bruksareal: 101 kvm

BODER

En bod i felles kjeller på ca 1,7kvm og en bod i felles uthus på ca 5kvm

Standard

STANDARD

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Følgende dokumenter foreligger:

- Ekspedisjonsdokument gjeldende oppføring av boligblokk

datert 31.03.1969

- Ferdigattest for oppføring av boder datert 11.12.1908
- Ferdigattest for oppføring av boligblokk datert 18.02.1976
- Ferdigattest gjeldende fasadeendring datert 13.07.2010
- Ferdigattest gjeldende oppføring av byggt tekniske installasjoner datert 19.05.2005

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp.

BYGGETEGNINGER!

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Elektriske varmekabler kjøkken, entre/gang, vaskerom og bad. Panelovn på stue og soverom.

Dersom det ikke er varmekilder i alle rom, fravikes NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter F

Økonomi/drift

EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>. Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 7 869,- pr.mnd.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

For aktuell leilighet vil dette blant annet være strøm etter forbruk, kabel-TV og bredbånd utover grunnpakke, forsikringer etc.

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Priser kan sjekkes på tilbyders websider. Tv-tuner/dekoder medfølger ikke.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Borettslaget har 2 lån i Handelsbanken, 1 lån i Nordea og 1 lån i Husbanken med følgende betingelser:

Lånenr.: HANBAN-93727003086

Type: Annuitetslån

Restgjeld pr.: 6.850.107,-

Restløpetid: 20 år 5 mnd

Terminer pr. år: 4

Rente: Flytende. 5,5 %

Lånenr.: HANBA1-94927048269

Type: Annuitetslån

Restgjeld pr. 90.000.000,-

Restløpetid: 38 år 8 mnd

Terminer pr. år: 12

Rente: Flytende. 5,75 %

Lånenr.: NORDEA-907508

Type: Annuitetslån

Restgjeld pr. 28.03.2023: 278.443.615,-

Restløpetid: 26 år

Terminer pr. år: 4

Rente: Fast. 3,98 %

IN-ordning: NEI.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Protector Polisenummer: 1363893

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 224 661,- Som sekundærbolig Kr. 4 653 713,-

BORETTSLAG

Borettslag: Ravnkollen borettslag, Orgnr: 951133914

Generelt om borettslaget:

Generelt om borettslaget:

- Borettslaget består av 661 andelsleiligheter.
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
- Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve

Bjørndal.

- Borettslagets revisor er BDO AS.
- Styrets hjemmeside: www.vibbo.no/ravnkollen
- Styrets e-post: styret@ravnkollen.no
- Borettslagets vaktmestertjenester utføres av Romsås vaktmestersentral (RVS).
- Borettslaget har avtale med Romsås Vaktmestersentral SA om renhold av fellesarealene.
- Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

Styrets arbeid:

Det er i perioden avholdt 22 styremøter og i tillegg 9 byggemøter i pågående våtromsrehabilitering. Det er videre avholdt 2 beboermøter for hele borettslaget om våtromsrehabilitering og 5 beboermøter for oppganger i forkant av oppstart av rehabilitering. Det har også blitt avholdt ekstraordinært årsmøte i forbindelse med våtromsrehabilitering og inngåelse av avtale med entreprenør om utstyrspakke.

Styrearbeidet i borettslaget dreier seg mye om henvendelser fra beboere og samarbeidspartnere, og å finne løsninger på spørsmål og problemstillinger som måtte komme opp. Styrets arbeid har i perioden vært veldig orientert mot våtromsrehabiliteringen, som hadde oppstart 31. oktober 2022. Styret har i perioden inngått avtale med Sansbygg som entreprenør for våtromsrehabiliteringen og avtale med Obos Prosjekt om prosjektledelse.

Siden tidlig i våres har det vært jevnlig kontakt med entreprenør og prosjektledelse i tillegg til alle andre oppgaver styret har. Styrevernet har vært åpent på mandager i perioden og har bare holdt stengt 2. pinsedag, i juli måned, 2. juledag og på 2. påskedag og mandag 1. mai d.å.

Våtromsrehabilitering (utdrag fra styrets årsberetning 2023)

Årsmøte i borettslaget 2021 vedtok å gjennomføre våtromsrehabilitering. Arbeidet er i gang fra 31. oktober 2022 og vil bli ferdigstilt i mai-måned 2026. Fremdriftsplan for rehabiliteringen ligger på Vibbo og beboere kan der se når deres oppgang/leilighet vil være under rehabilitering.

Det som skal gjøres; utskifting av alle rør og sluk, total nedstripping av våtrom som bygges opp igjen med varme i gulv, vegghengt toalett, senket tak med spotlys, fliser på alle vegger og gulv, batteri til kjøkkenvask og ny dør(er) til bad og vaskerom.

Videre ble det i ekstraordinært årsmøte høsten 2022 vedtatt å legge inn en utstyrspakke med nytt speilskap, dusjvegger, servant med skap, nytt batteri til dusj, badromsservant og eventuelt nytt batteri til vask på vaskerom og på kjøkken. Andelseier skal kunne sette sitt personlige preg på bad og vaskerom ved at det fritt kan velges mellom 5 ulike gulv- og veggfliser og av øvrig utstyr kan man velge andre varianter mot tillegg i pris.

I forbindelse med våtromsrehabiliteringen er det vedtatt å gå

over til felles varmtvann. Felles varmtvann krever arealer for etablering av berederrom, men det har vist seg at kjellerarealene tiltenkt brukt til berederrom ikke var store nok, så mange leiligheter må dessverre avstå sine kjellerboder til fordel for etablering av berederrom. Dette har gitt borettslaget en utfordring i å finne erstatning for kjellerbodene som forsvinner og styret har funnet at den beste løsningen er å benytte dagens avfallsboder til nye kjellerboder, og at det etableres avfallsbrønner på 5 lokasjoner langs hovedgangveien som går igjennom borettslaget; ved lekeplass på tun 6, på plen ved Joker-butikken, i svingen utenfor Ravnkollbakken 48, ved parken ved Ravnkollbakken 35 og ved lekeplassen på tun 1.

Å legge om til brønner vil også lette arbeidet med tømning av husholdningsavfall, ved at Oslo kommune kan hente avfallet fra noen hentepunkter langs gangveien, enn at renovasjonsbiler må kjøre oppom alle tun og kriker og krokar i borettslaget. Omlegging til brønner vil også frigi tid for vaktmester, som nå må gå rundt flere ganger i uka for å rydde opp i avfallsbodene og stille om på kassene inne i bodene. Videre vil det bli mindre lukt fra avfallet når vi går bort fra boder på tunene og som en ekstra bonus; det er ikke alle avfallsboder som må benyttes til kjellerboder, så vi kan rive avfallsbodene og få mere plass på tunene.

Entreprenør legger inn vannmåler kostnadsfritt i alle leiligheter, så det kan igangsettes måling av varmtvannsbruk. Styret foreslår for årsmøtet 2023 at vi igangsetter måling etter hvert som badene blir ferdig stilt og at andelseier belastes for bruk av varmtvann. Varmt vannet skal i størst grad oppvarmes av grunnvarme, så det er boret brønner på ulike steder i borettslaget som skal benyttes til formålet. Topografien i borettslaget har dessverre gjort at det har vært vanskelig å få fram maskinene som brukes til boring, så vi får ikke boret så mange brønner vi hadde ønsket. Vi må derfor finne andre metoder for oppvarming av varmt vannet og styret har derfor innledet samarbeid med firmaet Solway for etablering av solcellepanel for å lage strøm til oppvarmingen. Det er viktig at vi bevarer den grønne profilen vi ønsker for borettslaget ved å vedta grunnvarmeoppvarming av vannet, ved at vi i stedet bruker solvarmen.

Følge for felleskostnadene er foreløpig beregnet til at vi igangsatte 5% økning av felleskostnadene allerede 1. februar 2022 og skal etter Obos bankens beregninger ivareta økning i finanskostnader når rehabiliteringen sluttføres.

Grendehuset Ravnkollbakken 36:

Beboere kan leie borettslagets grendehus til fest og treff. Lokalet har serveringsutstyr til 35 personer og opplegg for avspilling av musikk fra medbragt telefon eller lignende. Bestilling av lokalet skjer kun ved personlig henvendelse til borettslagets kontor og leien må betales ved bestilling.

Priser for leie (per 01.04.2023):

- Mandag til torsdag kr 500,-
- Fredag eller lørdag kr 1300,-
- Søndag kr 600,-
- Dag før hellig- eller høytidsdag kr 1300,-
- Fredag+lørdag / lørdag+søndag kr 1600,-

•Fredag, lørdag, søndag kr 1900,-

Det må betales kr. 500,- i depositum ved leie.

Utlevering av nøkkel skjer i styrets treffetid.

Leie av grendehuset til konfirmasjon i september og til nyttårsaften skjer ved loddtrekning.

Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være vedlagt salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning

STYREGODKJENNING

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjenning blir gitt. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

FORKJØPSRETT

Det foreligger forkjøpsrett for borettslagets/ boligaksjeselskapets medlemmer. Forhåndsavklaring er igangsatt. Ta kontakt med megler eller forretningsfører for ytterligere opplysninger om meldefristen.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

TV- og bredbånd (internett): Borettslaget har gjennom Romsås Vaktmestersentral avtale med Telia om levering av TV-signaler og bredbånd (internett). En enkel TV- og bredbåndspakke inngår i felleskostnadene, med den enkelte beboer kan tegne eget abonnement for utvidelse av tjenestepakken. Digitalboks må den enkelte bestille selv hos Telia.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt iht. husordensreglene.

DIVERSE

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løsøreliste.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige,

virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fadelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

UTLEIE

Iht. brl. § 5-4 (2) har andelseieren mulighet til korttidsutleie i opptil 30 dager i løpet av året. Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseier kan overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via kommunal vei og private internveier med felles vedlikeholdsansvar for borettslaget.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg iht. reguleringskart fra Oslo kommune datert 07.05.2024 med tilhørende reguleringsbestemmelser i S-1470 vedtatt 03.07.1968, samt kommunedelplan KDP-17 (områdeavgrensning for indre Oslo).

Oslo kommune vedtok 23.09.2015 kommuneplanen "Oslo mot 2030: Smart, trygg og grønn". Dette får betydning for en rekke av de vedtatte

reguleringsplanene i kommunen. Planen legger opp til fortetting av indre by og utvikling rundt Oslos sentrale knutepunkter.

Fortetting av dagens bebyggelse kan bli aktuelt i disse områdene. Mer informasjon finnes på kommunens hjemmeside: <https://www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/politikk/kommuneplan/>

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i reguleringer og kommuneplan, samt hvilken betydning de har for eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at området er under

utvikling og at endringer og oppføring av nye bygg vil kunne skje. Det anbefales spesielt å følge med på de planer og prosesser som pågår for området via Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten.

Pågående byggesaker pr. 07.05.24:

- Saksnr. 202218613: Ravnkollbakken 26 - 89 - Boring av 25 energibrønner
Tillatelse gitt.
Link til sak:
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202218613>
- Saksnr. 202218670: Ravnkollbakken 27 - 67 - Rehabilitering av bad
Tillatelse gitt.
Link til sak:
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202218670>
- Saksnr. 201718357: Ravnkollbakken 31 - Montering av trappeheis
Tillatelse gitt.
Link til sak:
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201718357>
- Saksnr. 202107082: Romsås Senter 2 - Fasadeendring og ombygging - Nærmiljøhuset
lgangsettingstillatelse gitt.
Link til sak:
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202107082>

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 3 450 000,- (Prisantydning)
kr 583 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 4 033 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)
kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)
kr 7 981,- (Gebyr utlysing forkjøpsrett (kjøper))

kr 9 181,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 042 181,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 050 431,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

- Provisjon: 0,9 %
- Tilrettelegging: 17 900 ,-
- Visnings-/overtagelseshonorar: 3000 ,-/stk.
- Markedspakke: 19 900,-
- Oppgjør: 7900,-

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

91-24-0115

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av

akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne

rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven §

3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklæring>

Megler

AVDELING

Ensjø Eiendomsmegling AS
EIE Ensjø
Org. nr: 921542690
Gladengveien 24
0661 Oslo
Tlf: 22 34 34 64

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Partner Daria Zuzanna Dymarska

SAKSBEHANDLERE

Daria Zuzanna Dymarska
EIE Ensjø
Eiendomsmegler / Partner
Mob: 46 36 40 86 / E-post: dzd@eie.no

Ingrid Beate Thompson
Eiendomsmegler
Mob: 91 62 72 38
[/ E-post: ibt@eie.no

王

Premium rådgivning

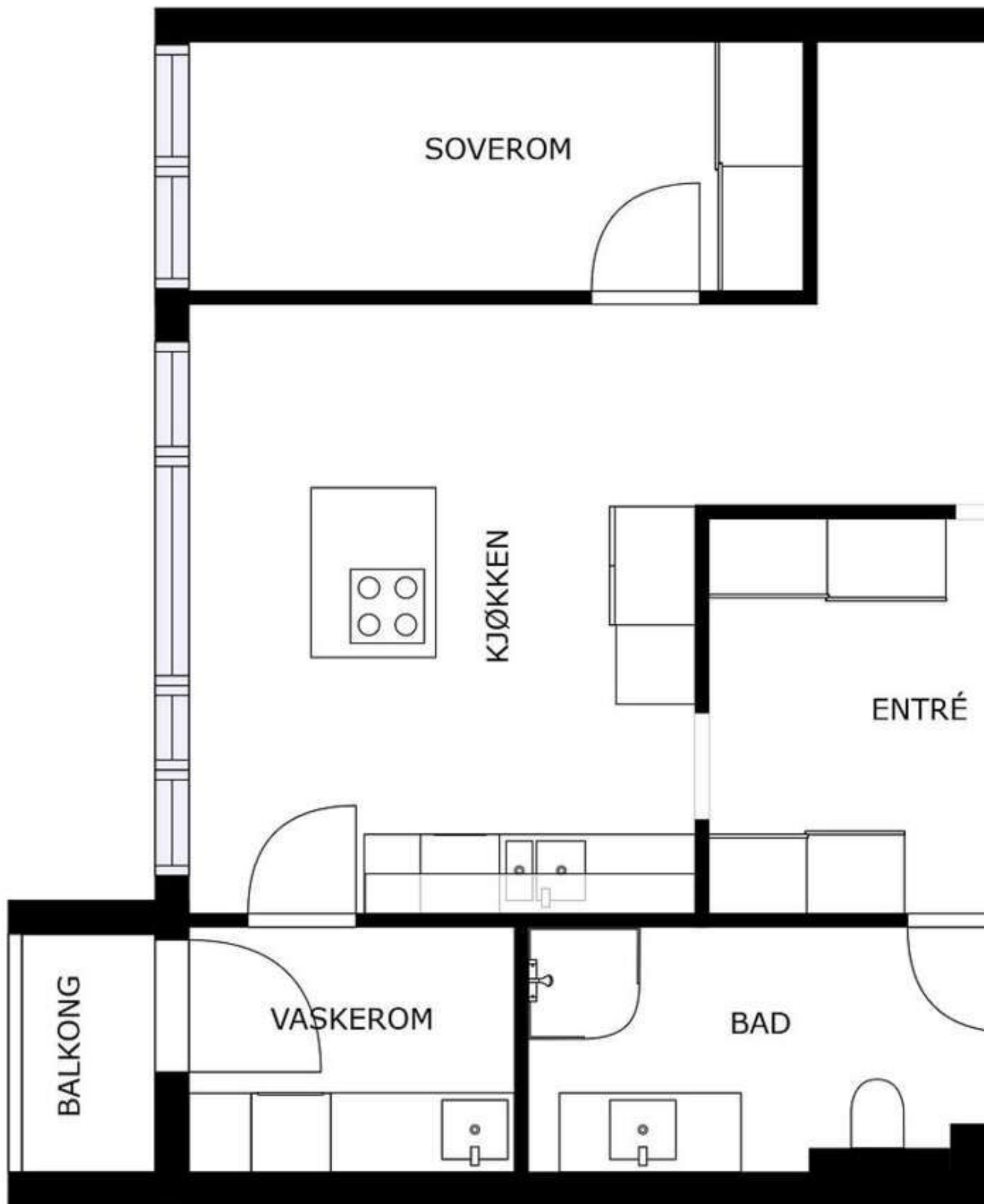
EIE eiendomsmegling

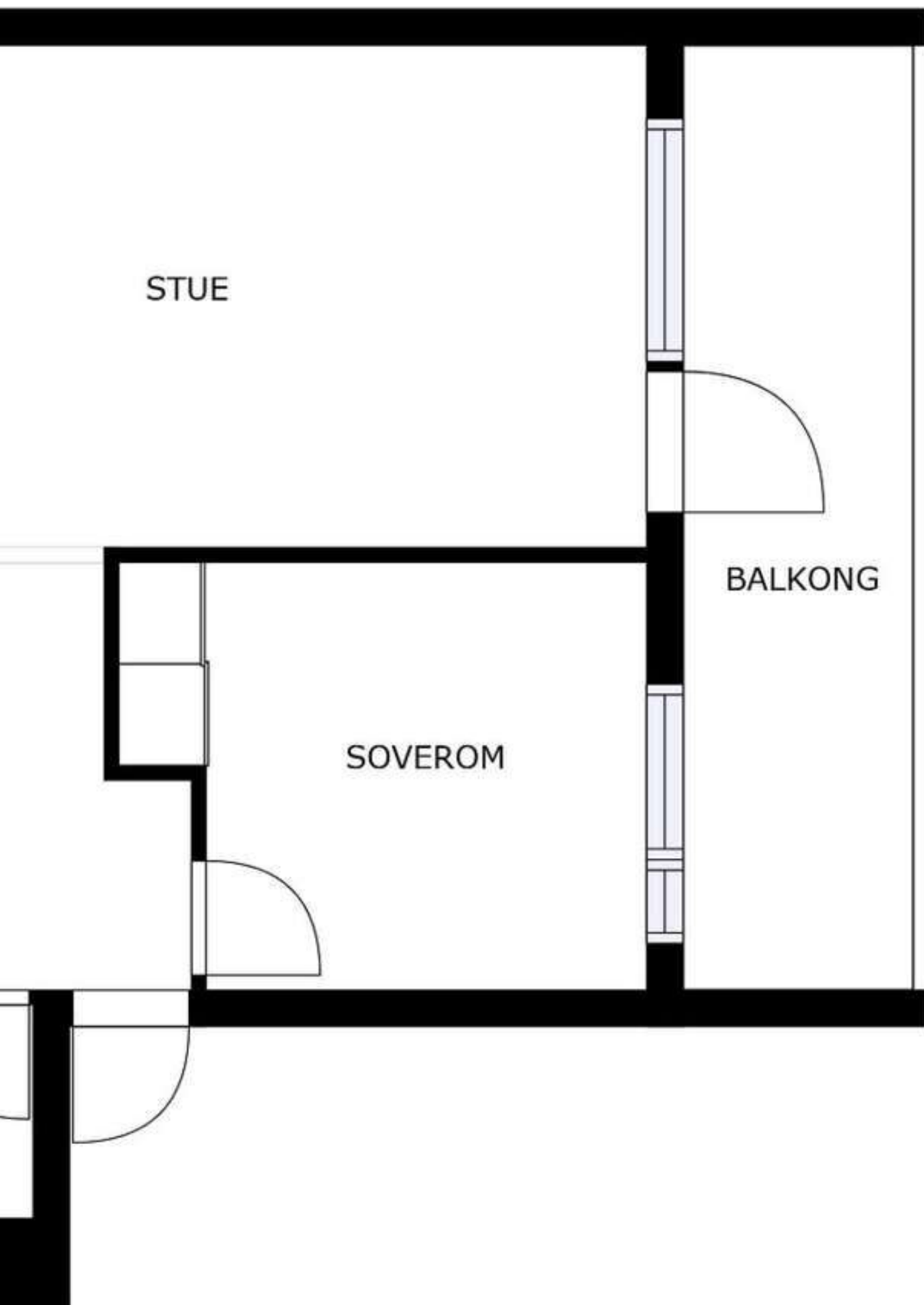
DITT NYE
HJEM?



























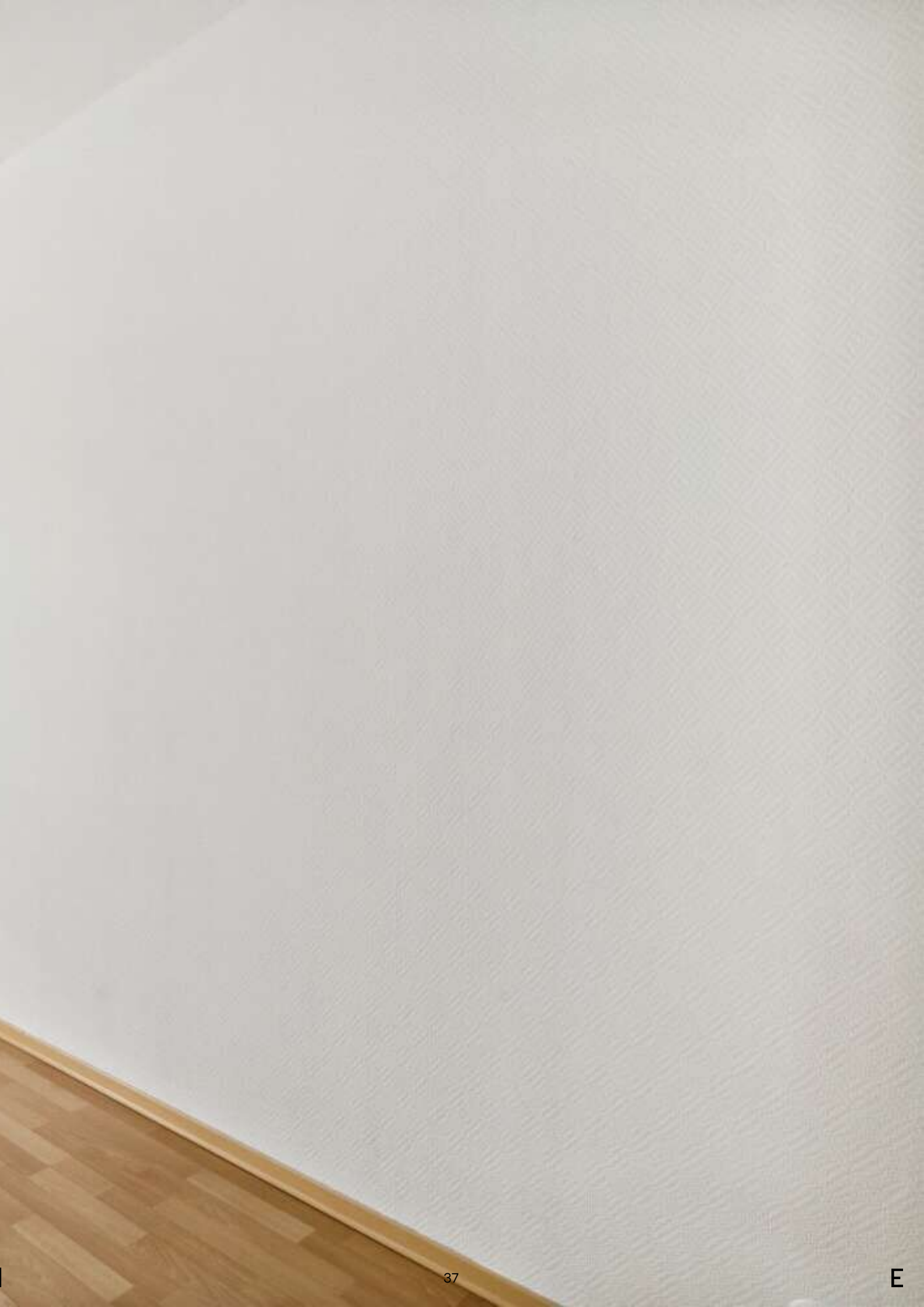
















EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no























INNGANG

Grund
SENTER

50%

50%

50%









INFORMASJON & DOKUMENTER



HUSORDENSREGLER FOR RAVNKOLLEN BORETTSLAG.

Sist endret på ordinær generalforsamling 22.04.2024

INNLEDNING.

Ravnkollen borettslag er et andelslag hvor andelseierne i fellesskap eier blokkene og borettslagets øvrige eiendom. Andelseierne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand og at borettslagets omdømme er det beste. Borettslaget ledes av et styre valgt på generalforsamling. Forretningsførselen utøves av OBOS. Ravnkollen borettslags vedtekter gir etter pkt. 4-1(4) generalforsamlingen rett til å utforme husordensreglene.

§ 1 GENERELT.

Andelseierne plikter å følge husordensreglene, utvise god folkeskikk og er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglene skal sikre orden, ro og hygge i hjemmene.

§ 2 ALMINNELIGE ORDENSREGLER.

1)

Ballspill er kun tillatt på borettslagets ballplasser i tiden 09.00 til 21.00.

2)

Bruk av sykkel, skateboard og lignende må skje på en slik måte at det ikke er til hinder eller sjanse for andre.

3)

Utsiden av balkonger og vinduer skal ikke brukes til lufting og risting av tøy eller sengeklær.

4)

Flaggstenger, antenner, markiser, parabolantennner, skilt eller lignende skal ikke settes opp på fellesområder.

5)

Det må ikke hensettes ski, kjelker, sykler, leketøy, barnevogner, søppel, m.m. i fellesområder ute og inne. Vaktmester har styrets fullmakt til å kaste hensatte gjenstander uten nærmere varsel.

6)

Oppgangsdør, kjellerdør og dør til utebod skal alltid være låst.

7)

Blomsterkasser må ikke monteres på utsiden av balkonger.

8)

Maling og beising av veranda og balkongvegger er en del av andelseiers vedlikeholdsansvar og skal bekostes av andelseier. Det samme gjelder for innsiden av gjerder rundt forhager. Følgende fargekoder skal benyttes ved maling/beising:

- Vindusvegg veranda: Granitgrau 7026, RAL 840HR. Oljedekkbeis.
- Panel sidevegg veranda: NCS Hvit. Oljedekkbeis.
- Panel luftebalkong: NCS 810 Heigul.
- Sidevegg, mur veranda: NCS 0510-Y20R. Murmaling silikonemuløsjon.
- Tak veranda, luftebalkong, front luftebalkong: NCS Hvit. Murmaling silikonemuløsjon.
- Gjerde: Granitgrau 7026, RAL 840HR. Oljedekkbeis.

9)

Innglassing skal ikke demonteres. Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av innglassingen. Silikonspray påføres spor til glass minimum 1 x per år. Ødelagte fester og håndtak meldes til styret.

10)

Markiser skal ikke skiftes ut eller demonteres. Markiseduk skal ikke skiftes uten godkjenning av styret. Fjernkontroll til markise følger leiligheten.

11)

Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av duegardin på luftebalkong. Duegardin skal ikke skiftes ut eller demonteres uten godkjenning av styret. Ødelagte duegardiner meldes styret.

12)

Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av vinduer i boligen. Omkostninger for reparasjon av vinduer grunnet dårlig vedlikehold skal bæres av andelseier.

13)

Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av hellerad utenfor innglassing og skal påse at det ikke bygger seg opp store mengder av snø som hviler mot innglassingen.

14)

Det er ikke tillatt å montere elektriske varmeovner på verandaer.

15)

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.

16)

Det skal ikke plantes veggklatrende planter i forhager og langs fasade på blokkene.

17)

Å legge ut mat til foring av dyr må ikke finne sted.

18)

Andelseier plikter å påse at røykvarslere og brannslukningsapparat til enhver tid er i orden.

19)

Biler og andre kjøretøy skal ikke parkeres inne på borettslagets område.

20)

Andelseiere som påfører borettslaget ekstraavgifter ved hensetning av avfall og manglende rydding av forhager skal pålegges gebyr.

21)

Andelseierne skal følge offentlige regelverk om oppbevaring av kjemikalier og gass.

22)

Grilling på veranda er kun tillatt ved bruk av gassgrill eller elektrisk grill.

23)

Det er ikke tillatt å benytte frityrkoker på veranda.

§ 3 REGLER OM RO I LEILIGHETEN

1)

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 07.00.

2)

Det er ikke tillatt med støyende og sjenerende aktivitet i leiligheten etter kl. 20.00 på hverdager og før kl. 09.00 og etter kl. 17.00 på lørdager. På søndager og hellig- og høytidsdager er det ikke tillatt med sjenerende aktivitet i leilighetene.

§ 4 DYREHOLD

Det vises til vedlegg 1 til Husordensreglene.

§ 5 HUSHOLDNINGSAVFALL

Avfall skal pakkes i korrekt pose, jfr. Oslo kommunes fargekodemerking og kastes i i avfallspunkt. Det er strengt forbudt å kaste brennbart materiale, maling og olje. Papir skal kastes i merkede innkast.

§ 6 RENHOLD AV FELLESOMRÅDER

Renhold av trapperom og heiser gjøres av Romsås vaktmestersentral. Heis og inngangsparti blir rengjort hver uke, øvrig trapperom blir rengjort annenhver uke. Matter i inngangspartiet blir skiftet annenhver uke i vinterhalvåret og 1 gang i måneden i sommerhalvåret. Andelseierne har ansvar for å vaske i tillegg ved behov. Styret kan ved kunngjøring bestemme andre vaskeordninger

§ 7 BAD, WC, VANNRØR OG LUFTING.

Andelseier må påse at vannet i rørene ikke fryser. Alle lufteluker skal holdes åpne og rene for å unngå kondens og råte i leiligheten. Omkostninger for reparasjon av leilighet grunnet dårlig vedlikehold og/eller manglende lufting av leiligheten skal bæres av andelseier.

Det skal ikke kastes uvedkommende ting i WC.

Det skal ikke dusjes rett på gulvet på bad som ennå ikke er rehabilitert under våtromsrehabilitering i perioden november 2022 – mai 2026.

Ved dusjing i badekar skal det påses at vannet renner ned i badekaret.

§ 8 PARKERING OG TRAFIKKFORHOLD.

1)

Kjøring med motorkjøretøy på borettslagets område innenfor bommene skal begrenses.

2)

All kjøring innenfor bommene skal skje i gangfart.

3)

Parkering av kjøretøy som eies eller disponeres av beboerne skal ikke skje på gjesteplassene.

4)

Det skal påses at porter til parkeringshus lukkes etter inn/utkjøring.

5)

Borettslaget har en reparasjonsgarasje til utleie. Beboere henstilles om å bruke denne ved større reparasjoner av kjøretøy.

6)

Lading av elektrisk kjøretøy i p-hus administreres av ekstern tilbyder.

Det vises ellers til husordensreglenes vedlegg 2; Ordensregler for parkeringshus, og vedlegg 3; Ordensregler for reparasjonsgarasjen.

§ 9 MELDINGER – HENVENDELSER - ADMINISTRASJON

1)

Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv, SMS, VIBBO-oppslag/melding eller oppslag gjelder på samme vis som husordensreglene.

2)

Vaktmesterne har styrets fullmakt til å påse at husordensreglene blir fulgt.

3)

Henvendelser til styret bør skje skriftlig eller til styret i treffetiden. Klager skal alltid leveres skriftlig.

4)

Styret har treffetid i Ravnkollbakken 60 i samsvar med kunngjøring.

5)

Styret fastsetter størrelsen på gebyr ved brudd på § 2,20.

6)

Nøkler og tags selges kun til andelseiere eller de som er utstedt med fullmakt fra andelseiere til kjøp av nøkler og tags. Andelseiere kan bli bedt om å framlegge legitimasjon.

§ 10 SKADEDYR

1)

Funn av skadedyr i bolig SKAL meldes styret.

2)

Borettslagets forsikring skal anvendes ved sanering av veggedyr, biller, kakerlakker m.m. Egenandel blir ikke belastet andelseier ved veggedyrsanering.

3)

Funn av skadedyr i kjeller, kjellerbod og utebod skal meldes styret.

4)

Borettslaget skal til enhver tid ha serviceavtale med skadedyrfirma.

5)

Skade forårsaket av jordrotter (vånd) i hageområde i u. etg. dekkes ikke av borettslagets forsikring.

Husordensreglenes vedlegg 1:

Til § 4 DYREHOLD

Dyrehold som gjelder dyr i eierforhold og pensjon er tillatt i borettslaget etter følgende regler:

1)

Hunder/katter skal alltid føres i bånd innenfor borettslagets område. Eier av hund/katt forplikter seg til omgående å fjerne ekskrementer. Det forutsettes at fører av hund må ha full kontroll over dyret.

2)

Det forutsettes at hundeeier er kjent med de til enhver tid gjeldende politivedtekter om båndtvang.

3)

Dersom det kommer klage over at dyreholdet sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter eieren seg til å fjerne dyret fra leiligheten eller fraflytte leiligheten hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

4)

Dyreeier er ansvarlig og erstatningspliktig for skade som dyret måtte påføre eiendom i borettslaget.

5)

Dyreiere må erklære seg villig til å godta endringer i bestemmelser om dyrehold som generalforsamlingen vedtar.

6)

Alle katter skal ID-merkes enten ved tatovering i øret eller med elektronisk brikke.

Husordensreglenes vedlegg 2:

Til § 8 PARKERING OG TRAFIKKFORHOLD

1)

Garasjehusene skal kun brukes til parkering av kjøretøy og tilhengere.

2)

Det skal ikke plasseres dekk og annet løstøre på biloppstillingsplassene. Dette blir kastet av vaktmesterne uten varsel til eier.

3)

Det skal ikke forekomme unødig opphold i parkeringshusene.

4)

Parkeringshusene skal ikke brukes til større reparasjoner av kjøretøy. Andelseierne oppfordres til å benytte seg av borettslagets reparasjonsgarasje.

5)

Det skal påses at portene lukkes etter utkjøring og når man forlater parkeringshuset.

6)

Andelseier er ansvarlig for portåpner til parkeringshuset og skal overdra denne til ny andelseier ved salg av leiligheten.

7)

Parkeringshusene har rømningsveier i de øverste etasjene til bruk ved brann/ulykker. Brukere av parkeringshusene plikter å sette seg inn i bruken av disse.

8)

Det skal ikke parkeres MC og bil på samme p-plass dersom dette medfører at bilen eller MC står utenfor oppmerket felt.

Husordensreglenes vedlegg 3:

Til § 8 PARKERING OG TRAFIKKFORHOLD

Ordensregler for reparasjonsgarasjen.

1)

Reparasjonsgarasjen kan leies av alle beboere i Ravnkollen borettslag. Leie avtales ved henvendelse til styret.

2)

Leiepris fastsettes av borettslagets styre.

3)

Spillolje helles på oljefatet i reparasjonsgarasjen. Kasserte bildeler og annet avfall fra reparasjonen skal fjernes av leietaker. Annet søppel skal kastes i søppeltønne i reparasjonsgarasjen.

4)

Det skal ikke forekomme unødig bråk og støy fra reparasjonsgarasjen og i umiddelbar nærhet. Reparasjoner skal foretas inne i garasjen.

5)

Reparasjonsgarasjen leies ikke ut på hellig- og høytidsdager.

HUSORDENSREGLER FOR RAVNKOLLEN BORETTSLAG.

Vedtatt på ordinær generalforsamling 23.05.2019.

INNLEDNING.

Ravnkollen borettslag er et andelslag hvor andelseierne i fellesskap eier blokkene og borettslagets øvrige eiendom. Andelseierne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand og at borettslagets omdømme er det beste.

Borettslaget ledes av et styre valgt på generalforsamling. Forretningsførselen utøves av OBOS. Ravnkollen borettslags vedtekter gir etter pkt. 4-1(4) generalforsamlingen rett til å utforme husordensreglene.

§ 1 GENERELT.

Andelseierne plikter å følge husordensreglene, utvise god folkeskikk og er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglene skal sikre orden, ro og hygge i hjemmene.

§ 2 ALMINNELIGE ORDENSREGLER.

- 1) Fotballsparking er kun tillatt på borettslagets ballplasser i tiden 09.00 til 21.00.
- 2) Bruk av sykkel, skateboard og lignende må skje på en slik måte at det ikke er til hinder eller sjenanse for andre.
- 3) Utsiden av balkonger og vinduer skal ikke brukes til lufting og risting av tøy eller sengeklær.
- 4) Flaggstenger, antenner, markiser, parabolantennner, skilt eller lignende skal ikke settes opp på fellesområder og kan bare settes opp etter godkjenning av styret.
- 5) Det må ikke hensettes ski, kjelker, sykler, leketøy, barnevogner, søppel, m.v. i fellesområder ute og inne. Vaktmester har styrets fullmakt til å kunne fjerne hensatte gjenstander uten nærmere varsel.
- 6) Oppgangsdør, kjellerdør og dør til utebod skal alltid være låst.
- 7) Blomsterkasser må ikke monteres på utsiden av balkonger.
- 8) Maling og beising av veranda er en del av andelseiers vedlikeholdsansvar og skal bekostes av andelseier. Det samme gjelder for innsiden av gjerder rundt forhager. Følgende fargekoder skal benyttes ved maling/beising:

Vindusvegg veranda: Granitgrau 7026, RAL 840HR. Oljedekkbeis.

Panel sidevegg veranda: NCS Hvit. Oljedekkbeis.

Panel luftebalkong: NCS 810 Heigul.

Sidevegg, mur veranda: NCS 0510-Y20R. Murmaling silikonemuløsjon.

Tak veranda, luftebalkong, front luftebalkong: NCS Hvit. Murmaling silikonemuløsjon.

Gjerde: Granitgrau 7026, RAL 840HR. Oljedekkbeis.

- 9) Innglassing skal ikke demonteres. Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av innglassingen. Silikonspray påføres spor til glass minimum 1 x pr år. Ødelagte fester og håndtak meldes til styret.
- 10) Det er ikke tillatt med gardiner eller annen indre tildekking av innglassing.
- 11) Andelseier er ansvarlig for indre vedlikehold av glassbyggerstein i verandabrystning.
- 12) Markiser skal ikke skiftes ut eller demonteres. Markiseduk skal ikke skiftes uten godkjenning av styret. Fjernkontroll til markise følger leiligheten.
- 13) Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av duegardin på luftebalkong. Duegardin skal ikke skiftes ut eller demonteres uten godkjenning av styret. Ødelagte duegardiner meldes styret.
- 14) Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av vinduer i boligen. Omkostninger for reparasjon av vinduer grunnet dårlig vedlikehold skal bæres av andelseier.
- 15) Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av hellerad utenfor innglassing og skal påse at det ikke bygger seg opp store mengder av snø som hviler mot innglassingen.
- 16) Det er ikke tillatt å montere elektriske varmeovner på verandaer.
- 17) 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.
- 18) Det skal ikke plantes veggklatrende planter i forhager og langs fasade på blokkene.
- 19) Å legge ut mat til foring av dyr må ikke finne sted.
- 20) Andelseier plikter å påse at røykvarslere og brannslanger til enhver tid er i orden.
- 21) Flagging i borettslaget og fra verandaer skal skje etter forskrift for bruk av statsflagget og handelsflagget. Reglene gjelder for alle nasjonsflagg og andre flagg, herunder flagg for fotballag m.v.
- 22) Biler og andre kjøretøy skal ikke parkeres inne på borettslagets område. Det vises til oppstillingsplassene i parkeringshusene og gjesteplassene.
- 23) Bilkjøring innenfor bommene skal begrenses. For transport av store/tunge kolli finnes det varetraller i hver etasje i alle parkeringshus. Trallene skal settes på plass etter bruk.
- 24) Andelseiere som påfører borettslaget ekstraavgifter ved hensetting av avfall, manglende rydding av forhager, rensing av markiseduk og fasader skal pålegges gebyr.
- 25) Andelseierne skal følge offentlige regelverk om oppbevaring av kjemikalier og gass.
- 26) Grilling på balkonger er kun tillatt ved bruk av gassgrill eller elektrisk grill. Kull/brikettgrill skal ikke benyttes.
- 27) Det er ikke tillatt å benytte frityrkoker på balkonger.

§ 3 REGLER OM RO I LEILIGHETEN

- 1) Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 07.00.
- 2) Musikkøvelser er ikke tillatt fra kl. 20.00 til kl. 09.00, og på hellig- og høytidsdager.

- 3) Det er ikke tillatt å banke, bore eller utføre annet støyende arbeid i leiligheten etter kl. 20.00 på hverdager og før kl. 09.00 og etter kl. 17.00 på lørdager. På søndager og hellig- og høytidsdager er det ikke tillatt med slikt arbeid i leilighetene.

§ 4 DYREHOLD

Det vises til vedlegg 1 til Husordensreglene.

§ 5 HUSHOLDNINGSAVFALL

Avfall skal pakkes inn og kastes inn i søppelbod. Det er strengt forbudt å kaste brennbart materiale, maling og olje. Papir skal kastes i dertil merkede innkast i bodene.

§ 6 RENHOLD

Renhold av trapper, og heis en gang pr. uke er satt bort. Andelseierne har ansvar for å vaske i tillegg ved behov. Styret kan ved kunngjøring bestemme andre vaskeordninger

§ 7 BAD, WC, VANNRØR OG LUFTING.

Andelseier må påse at vannet i rørene ikke fryser. Alle lufteluker skal holdes åpne og rene for å unngå kondens og råte i leiligheten. Omkostninger for reparasjon av leilighet grunnet dårlig vedlikehold og/eller manglende lufting av leiligheten skal bæres av andelseier.

Det skal ikke kastes uvedkommende ting i WC.

Det skal ikke dusjes rett på gulvet. Ved dusjing i badekar skal det påses at vannet renner ned i badekaret.

§ 8 PARKERING OG TRAFIKKFORHOLD.

- 1) Kjøring og parkering med motorkjøretøy på borettslagets område innenfor bommene er ikke tillatt. Følgende unntak gjelder:
- Søppelbiler
 - Uniformerte utrykningskjøretøy.
 - Kjøretøy/personer med skriftlig dispensasjon fra styret.
 - Kjøring av bevegelseshemmede.
- 2) All kjøring innenfor bommene skal skje i gangfart.
- 3) All parkering av kjøretøy som eies eller disponeres av beboerne skal skje i parkeringshus eller utenfor borettslagets område.
- 4) Det skal påses at porter til parkeringshus lukkes etter inn/utkjøring.
- 5) Borettslaget har en reparasjonsgarasje til utleie. Beboere henstilles om å bruke denne ved større reparasjoner av kjøretøy.

Det vises for øvrig til husordensreglenes vedlegg 2; Ordensregler for parkeringshus, og vedlegg 3; Ordensregler for reparasjonsgarasjen.

§ 9 MELDINGER – HENVENDELSER - ADMINISTRASJON

- 1) Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv, SMS eller oppslag gjelder på samme vis som husordensreglene.
- 2) Vaktmesterne har styrets fullmakt til å påse at husordensreglene blir fulgt.
- 3) Henvendelser til styret bør skje skriftlig. Klager skal alltid leveres skriftlig.
- 4) Styret har treffetid i Ravnkollbakken 60 i samsvar med kunngjøring.
- 5) Styret fastsetter størrelsen på gebyr ved brudd på § 2,24.
- 6) Nøkler og tags selges kun til andelseiere eller de som er utstedt med fullmakt fra andelseiere til kjøp av nøkler og tags. Andelseiere kan bli bedt om å framlegge legitimasjon.

Husordensreglenes vedlegg 1:

Til § 4 DYREHOLD

Dyrehold som gjelder dyr i eierforhold og pensjon er tillatt i borettslaget etter følgende regler:

- 1) Hunder/katter skal alltid føres i bånd innenfor borettslagets område. Eier av hund/katt forplikter seg til omgående å fjerne ekskrementer. Det forutsettes at fører av hund må ha full kontroll over dyret.
- 2) Det forutsettes at hundeeier er kjent med de til enhver tid gjeldende politivedtekter om båndtvang.
- 3) Dersom det kommer klage over at dyreholdet sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter eieren seg til å fjerne dyret fra leiligheten eller fraflytte leiligheten hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
- 4) Dyreeier er ansvarlig og erstatningspliktig for skade som dyret måtte påføre eiendom i borettslaget.
- 5) Dyreeier må erklære seg villig til å godta endringer i bestemmelser om dyrehold som generalforsamlingen vedtar.
- 7) Alle hundeeiere skal møte opp på hundedugnader som borettslaget finner det nødvendig å holde.
- 8) Alle katter skal ID-merkes enten ved tatovering i øret eller med elektronisk brikke. Katter uten slik merking vil innfanges etter vedtak i styret og bli levert til omplasing eller avlives av veterinær.

Husordensreglenes vedlegg 2:

Til § 8 PARKERING OG TRAFIKKFORHOLD

- 1) Garasjehusene skal kun brukes til parkering av kjøretøy og tilhengere.
- 2) Det skal ikke plasseres dekk og annet løsøre på biloppstillingsplassene. Dette vil bli fjernet av vaktmesterne uten varsel til eier.
- 3) Det skal ikke forekomme unødige opphold i parkeringshusene.
- 4) Parkeringshusene skal ikke brukes til større reparasjoner av kjøretøy. Andelseierne oppfordres til å benytte seg av borettslagets reparasjonsgarasje.
- 5) Det skal påses at portene lukkes etter utkjøring og når man forlater parkeringshuset.
- 6) Andelseier er ansvarlig for portåpner til parkeringshuset og skal overdra denne til ny andelseier ved salg av leiligheten.
- 7) Parkeringshusene har rømningsveier i de øverste etasjene til bruk ved brann/ulykker. Brukere av parkeringshusene plikter å sette seg inn i bruken av disse.
- 8) Det skal ikke parkeres MC og bil på samme p-plass dersom dette medfører at bilen eller MC står utenfor oppmerket felt.
- 9) Andelseier som vil lade elbil på p-plass skal søke om tillatelse om dette til styret, som må undersøke om p-huset har strømkapasitet til lading. Andelseier tegner kontrakt med styret om lading av elbil dersom p-huset har strømkapasitet. Lading av elbil ordnes med at det trekkes ledning med 16 ampere fra sikringsskap til p-plass. Beboer betaler per måned beløp fastsatt av generalforsamlingen for strøm og montering av ledning.

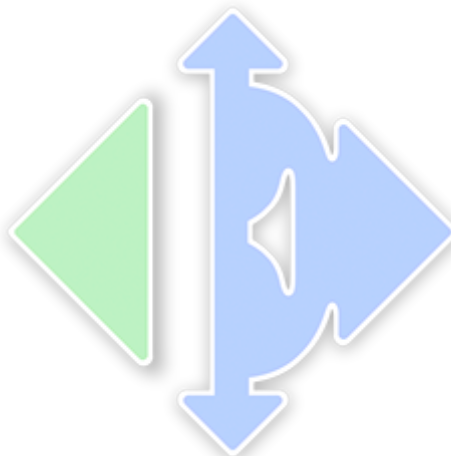
Husordensreglenes vedlegg 3:

Til § 8 PARKERING OG TRAFIKKFORHOLD

Ordensregler for reparasjonsgarasjen.

- 1) Reparasjonsgarasjen kan leies av alle beboere i Ravnkollen borettslag. Leie avtales ved henvendelse til styret.
- 2) Leiepris fastsettes av borettslagets styre.
- 3) Spillolje helles på oljefatet i reparasjonsgarasjen. Kasserte bildeler og annet avfall fra reparasjonen skal fjernes av leietaker. Annet søppel skal kastes i søppeltønne i reparasjonsgarasjen.
- 4) Det skal ikke forekomme unødige bråk og støy fra reparasjonsgarasjen og i umiddelbar nærhet. Reparasjoner skal foretas inne i garasjen.
- 5) Reparasjonsgarasjen leies ikke ut på hellig- og høytidsdager.

Andelsleilighet
Ravnkollbakken 27
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
Christopher Huun
Dato: 05/05/2024

Jernbanegata 13B
Sarpsborg 1706
92232383
christopher@dinboligbistand.no



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.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. 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 eiendom.

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 hullboring 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 taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens 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 taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens 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 BRANNFØREBYGGENDE 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.

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:96, Bnr: 60
Hjemmelshaver:	Hugo Garcia
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1971
Tomt:	felleseid tomt 19,9 dekar m²
Kommune:	0301

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hugo Garcia
Befaringsdato:	12.04.2023 (og 23.04.2024)
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Fint opparbeidet boligområde tett på store turområder med skog og mark.
Romslige fellesareal opparbeidet med grøntareal, busker, gjesteparkering og sittegrupper.

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk fra 1971 med støpt kjeller. Yttervegger av mur/betong og isolert bindingsverk.
Bæresystem av betong.
Fasadekledning av trepanel og platekledning.
Romslige balkonger med rekkverk av glass/ glassbyggerstein. Delvis innglasset.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Veletablert boligområde med solid bygningsmasse fra 1970-tallet.

Normal bruksslitasje i forhold til alder.

Oppgradering av kjøkken, bad og vaskerom gjennom de siste 15 år.

ANNET:

FERDIGATTEST/TEGNINGER:

-Det er ikke fremlagt noe ferdigattest for eiendommen.

DOKUMENTKONTROLL:

Informasjon på faktura fra forretningsfører vist på befaring.

Eiendomsverdi.no.

Egenerklæring fra selger ble ikke fremlagt.

Det er ikke mottatt utsendt spørreskjema fra takstmann.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gang/entre: 9,3 kvm. Malte vegger. Fliser på gulv. Trepanel med spotter i himling.

Kjøkken: 18,1 kvm. Malte vegger, mosaikkflis mellom benkeplate og overskap. Fliser på gulv. Trepanel med spotter i himling.

Stue: 22,3 kvm. Malte vegger. Parkett/laminat på gulv. Trepanel i himling

Soverom (mot balkong/vest): 9,6 kvm. Malte vegger. Tregulv. malt gipshimling.

Soverom (mot øst): 8,7 kvm. Malte vegger. Parkett/laminat på gulv. Trepanel i himling.

Bad: 5,8 kvm. Fliser på vegg og gulv. Nedforet malt gipshimling.

Vaskerom: 3,8 kvm. Fliser på vegg og gulv. Nedforet malt gipshimling.

Arealene som er oppgitt for hvert enkelt rom er målt på innside vegger i rommene. Det totale arealet av disse rommene samsvarer derfor ikke med BRA. Disse er oppgitt for å gi en indikasjon av gulvareal i rommene.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering for eierskifte ved salg av leilighet.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Endringer siden hjemmelshaver kjøpte i 2004:

- Tatt bort skillevegg mellom kjøkken og stue.
- Lagt fliser med varmekabler i gulv på kjøkken og i gang.
- Bad renoveret 2007
- Overflater vedlikeholdt og malt.
- Pusset opp vaskerom

FELLESKOSTNADER:

Se opplysninger fra megler.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
	82	7	12	2	82	12
SUM BYGNING	82	7	12	2	82	12
SUM BRA	101					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang, kjøkken, stue, 2 soverom, bad og vaskerom

BRA-e:

Innglasset balkong mot vest.

MERKNADER OM AREAL:

Liten østvendt balkong på ca 2m² er ikke inkludert i arealtabell, innglasset balkong mot vest defineres som S-rom og er inkludert i tabell.

2 boder i kjeller og uthus på hhv ca 1,7m² og 5m². Disse areal er ikke i direkte tilknytning til leilighet og medregnes derfor som BRA-e.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

BRA-i:

Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e:

Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.

Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som feks privat frittstående garasje eller boder.

Arealmålingen er utført med lasermåler på stedet. Bruttoareal er skjønnsmessig beregnet. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Areal på tomt er hentet fra eiendomsverdi.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.

Det gjøres oppmerksom på at grundig tilstandsvurdering ble utført april 2023. Denne rapport er kun en oppdatert versjon basert på opplysninger og samtaler med selger.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hugo Garcia

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

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:

Christopher Huun

Takstmann BMTF og Sivilingeniør Bygg

05/05/2024

Christopher Huun

1. Våtrom

1.1 bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Pent flislagt bad med flislagt servantbenk, innfelt speil, dushjørne med buede glassvegger og innebygget sistene. Badet skal ha blitt pusset opp rundt år 2007.
Av hensyn til badets alder og manglende dokumentasjon på utførte arbeider er det påregnelig med oppgradering på sikt. Derfor settes tilstandsgrad 2.

Merknader: Fuktstyrt avtrekk i hjørne over dusj.
Noe misfarging av fuger rundt vask og dusj.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Fint flislagt gulv. Noe skjolder og smuss i fuger. Normalt da gulvet er cirka 15 år gammelt.
Det er lokalt tilfredsstillende fall i dussjone, men registrert noe vannsamling akkurat rundt sluk pga en uheldig oppkant. Ansees ikke å være risiko for vanninntrengning som følge av dette, men generelt bør baderomskonstruksjoner følges nøye.

Tilstrekkelig fall utenfor dussjone frem til dør. Hjelpesluk under servantsskap bidrar også godt til ekstra fuktssikring.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Antatt 2007
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.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Badet ser ut til å være fagmessig pusset opp. God sikring med ekstra hjelpesluk utenfor dussjone.
Av hensyn til badets alder og manglende dokumentasjon på utførte arbeider er det påregnelig med oppgradering på sikt. Derfor settes tilstandsgrad 2.

Merknader: Det ble ikke boret 73mm hull, da tilstøtende vegger var enten murvegger eller tilstøtende vaskerom med membran.
Det ble målt fukt i treverk rundt dører og overflatemålinger. Ikke registrert fukt utover normale verdier.

1.2 vaskerom

TG 1 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Praktisk vaskerom med utslagsvask, vaskemaskin og tørketrommel.
Flislagt gulv med sluk ved servant.
Benkebereder i skap.

Merknader:**TG 1** 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Denne bygningsdelen er stort sett i orden.

Merknader:**TG 1** 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Antatt 2007
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.

Flislagt gulv. Membran synlig klemt i slukring.
Utgang til liten østvendt balkong og dør fra kjøkken.

Merknader: Det er ikke boret i vegg til tilstøtende rom, da tilstøtende rom er bad. Mot kjøkken er det murvegg, og dermed ikke formålstjenlig å borre hull. Det er foretatt fuktmålinger i treverk rundt terskel og i murvegg mot kjøkken. Her er det ikke funnet unormalt fuktnivå.

2. Kjøkken**TG 1** 2.1 Kjøkken

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 råtne i nabokonstruksjoner.

Åpen kjøkkenløsning med kjøkkenøy. Steketopp med ventiltor over kjøkkenøy.
Trepanel med spotter i himling. Flislagt gulv med varmekabler. Malt strie på vegger og mosaikk mellom benkeplate og overskap.

Merknader: Det er registrert noe bom i flis, men dette ansees ikke å være noe problematisk. Fuger er skjoldede. Går antakeligvis bort ved kraftvask.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Stue, soverom er delvis renovert gjennom eiers botid. Normal bruksslitasje i forhold til alder.

Merknader:

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.

2-lags glass med trekarm fra cirka år 2000 mot stor balkong mot vest.

Nyere vinduer og balkongdør mot øst. Antatt fra ca 2015.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

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

Stor innglasset vestvendt balkong på 12m² med utgang fra stue. Mindre lufte/tørkebalkong på ca 2m² mot øst med utgang fra vaskerom.

Balkongene er godt beskyttet for vind og vann, men det må påregnes snø- og vanndriv inn på balkong. Ikke registrert sluk eller tydelig avrenningsmønster. Men dette ansees ikke som problematisk, da det antas å være lite vannsamling som treffer balkonggulv.

Konstruksjonen bør likevel kontrolleres ved nedbør som snø og regn.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Det er ikke spalte på innebygget sistene for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Det har blitt utført diverse anlegg på røranlegg i forbindelse med oppgradering på bad, vaskerom og kjøkken. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene. Deler av røranlegget antas å være fra byggeår. Noen koblinger og innkassinger på bad bærer preg av å være noe tilfeldig planlagt.

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

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

Varmtvannsbereder på 110liter er plassert i benkeskap på vaskerom. Alder er ukjent, men antas å være fra tidspunkt for oppgradering av vaskerom tidlig på 2000-tallet. Plassering i vaskerom gir god sikring i forhold til eventuelle lekkasjer.

Merknader:**TG 1** 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Det er naturlig ventilasjon med tilluft fra ventiler i vegg og ventiler over vinduer. Mekanisk fuktssyrt vifte på bad. Dette er normal løsning på boligbygg fra 1970-tallet.

Merknader:**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Kabler er tilstrekkelig festet.

Det elektriske anlegget er kun visuelt besiktiget. EL-anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeider utført etter byggeår. Det er heller ikke registrert tilsyn fra det lokale eltilsynet de siste 5år.
Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:**OPPVARMING:**

Elektriske varmekabler kjøkken, entre/gang, vaskerom og bad. Panelovn på stue og soverom.

BRANNSIKKERHET:

Røykvarsler og håndholdt brannslukningsapparat observert på befaring.

BOD OG PARKERING:

Hjemmelshaver disponerer parkeringsplass i felles eksternt garasjeanlegg.

2 boder i fellesanlegg. En bod i felles kjeller på ca 1,7m² og en bod i felles uthus på ca 5m².

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 bad Overflate vegger og himling**

Av hensyn til badets alder og manglende dokumentasjon på utførte arbeider er det påregnelig med oppgradering på sikt. Derfor settes tilstandsgrad 2.

1.1.2 bad Overflate gulv

Tilstandsgrad 2 på badegulv er gitt som følge av konstruksjonens alder, samt tegn til slitasje av fuger og silikonerings.

1.1.3 bad Membran, tettesjikt og sluk

Av hensyn til badets alder og manglende dokumentasjon på utførte arbeider er det påregnelig med oppgradering på sikt. Derfor settes tilstandsgrad 2.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Tilstandsgrad 2 på VVS anlegg er gitt med bakgrunn i anleggss alder fra byggeår, samt manglende dokumentasjon på arbeider utført de siste 15 år.

Takstmannens vurdering ved TG3:

Vedtekter

for Ravnkollen borettslag org nr 951133914.

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 15. mai 2006. Sist endret av ordinær generalforsamling 27.05.2013.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Ravnkollen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i OSLO kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12.

Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen.

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
 - andelseieren er en juridisk person,
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende husordensregler, bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør inklusive sluk, stoppekran og vannlås, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av mai.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**11-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Vedtekter

for Ravnkollen borettslag org nr 951133914.

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 15. mai 2006. Sist endret av ordinær generalforsamling 27.05.2013.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Ravnkollen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i OSLO kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12.

Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen.

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
 - andelseieren er en juridisk person,
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende husordensregler, bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør inklusive sluk, stoppekran og vannlås, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av mai.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**11-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



Årsmøte 2022

0372 Ravnkollen Borettslag

Til andelseierne i Ravnkollen Borettslag

Velkommen til generalforsamling, mandag 09.05.2022 kl. 18:00 i Samlingsalen på Tiurleiken Skole.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Ravnkollen Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Ravnkollen Borettslag
avholdes mandag 09.05. 2022 kl. 18:00 i Samlingssalen på Tiurleiken Skole.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Sak 1 - Gasspeis
 - B) Sak 2 – Innkjøring og betaling i bom
 - C) Sak 3 – Større luker til papirretur
 - D) Sak 4 – Utrede IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld)
 - E) Sak 5 – Vannmåler
 - F) Sak 6 – Etasjemerking
 - G) Sak 7 – Bytte av revisjonsfirma
 - H) Sak 8 – Tillegg til husordensreglene
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år
- D) Andre valg
 - a. Grøntutvalg
 - b. Velferdsutvalg

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Steinar Hansgaard	Ravnkollbakken 68
Styremedlem	Merethe Borchgrevink	Ravnkollbakken 57
Styremedlem	Samir El Boukri	Ravnkollbakken 37
Styremedlem	Thomas Emilson Holmesland	Ravnkollbakken 29
Styremedlem	Lene Søndergaard	Arthur Nordlies Vei 4

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Steinar Hansgaard	Ravnkollbakken 68
Thomas Emilson Holmesland	Ravnkollbakken 29

Varadelegert

Merethe Borchgrevink	Ravnkollbakken 57
Lene Søndergaard	Arthur Nordlies Vei 4

Valgkomiteen

Mohamed Achalhi	Ravnkollbakken 46
Beathe Engelsen	Ravnkollbakken 43
Sissel Smeby	Ravnkollbakken 72
Heidi Trøen	Ravnkollbakken 55

Utvalg/komiteer

Grøntutvalg: Kenneth J Manoram, Lisbeth Torbjørnsen, Janne Tyrhaug og Christian Østgaard.

Dyreutvalg: Nina Dalsegg, Jeanine Neergaard og Line Sandum

Velferdsutvalg: Jon Kjetil Andersen, Nina Brodal, Nina Dalsegg og Cesilie Tverfjell

Trafikkutvalg: Bjørn Borchgrevink, Kent Hansen og Ingebjørg Skjelvik.

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Ravnkollen Borettslag

Borettslaget består av 661 andelsleiligheter.

Ravnkollen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951133914, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune med følgende adresse:

Ravnkollbakken 26-34
Ravnkollbakken 42-50
Ravnkollbakken 56-60
Ravnkollbakken 68-74
Ravnkollbakken 27-47
Ravnkollbakken 51-67
Ravnkollbakken 73-89

Gårds- og bruksnummer:

96 59 60 62

Første innflytting skjedde i 1970. Tomten, kjøpt i 1986 er på 70 844,5 m².

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Ravnkollen Borettslag har 1 fast ansatt. Det er ikke registrert personskader eller ulykker hos borettslaget i 2021. Arbeidsmiljøet oppleves som godt.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 50 078 431.

Andre inntekter er beskrevet nærmere i note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 26 657 307.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 8 038 042 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrasket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 10 690 284 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 9 320 000 til ordinær drift.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med kr. 3 000 000 i energikostnader for hele 2022.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med 5,1%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ravnkollen Borettslag.

Lån

Borettslaget har ett lån i Husbanken type annuitet med halvårlige løpende avdrag, og til en flytende rente på 0,79 % per 04.04.2022. Gjenværende løpetid på lånet er 2 år.

Borettslaget har ett lån i Handelsbanken type annuitet med kvartalsvis løpende avdrag, og til en flytende rente på 1,85 % per 04.04.2022. Gjenværende løpetid på lånet er 23 år.

Lån hos Nordea, opprinnelig kr 306 000 000,- med 40 års løpetid og kvartalsvise terminer. Det er avtalt avdragsfrihet for lånet i perioden 26.10.2020 til og med 26.04.2039. Lånet forfaller 26.04.2050. Lånet er rentesikret gjennom tilleggsavtale om rentebytte (renteswap, jf avtale nr 907508/3873188) med løpetid til 25.03.2039 og fast rente 5,72%.

Rentebytteavtale betyr at boligselskapet gjennom denne tilleggsavtalen har byttet fremtidig flytende rentebetalinger (NIBOR) til faste rentebetalinger. Den variable lånemarginen til banken kommer i tillegg til den faste renten som boligselskapet betaler i rentebytteavtalen. Dersom boligselskapet ønsker å innfri rentebytteavtalen før den utløper, må det betale over- eller underkurs. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret til OBOS øker med 2,5% fra 01.01.2022.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 3 % fra 01.02.2022.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA

Borettslaget er samvirkemedlem og deleier i Romsås Vaktmestersentral SA. Som en orientering er resultatregnskap og balanse per 31.12.2020 inntatt bakerst i årsberetningsheftet. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til vaktmestersentralen eller forretningsfører for å få utlevert sameiets årsberetning og regnskap.



Til generalforsamlingen i Ravnkollen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Ravnkollen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern

Uavhengig revisors beretning - Ravnkollen Borettslag



kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 21. april 2022

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

RAVNKOLLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 951 133 914, KUNDENR. 372

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 805 918	7 301 435	3 805 916	10 690 284
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		8 038 042	-589 054	3 424 300	5 369 200
Tilbakeføring av avskrivning	14,15	218 092	234 998	400 000	400 000
Fradrag kjøpesum anleggsmidl.	15	-95 000			
Korreksjonstall anl.midl	15	-7			
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 276 761	-3 141 463	-1 190 000	-1 233 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		6 884 366	-3 495 519	2 634 300	4 536 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		10 690 284	3 805 917	6 440 216	15 226 484

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	15 396 393	8 247 958
Kortsiktig gjeld	-4 706 109	-4 442 041
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	10 690 284	3 805 917

RAVNKOLLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 951 133 914, KUNDENR. 372

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	49 800 407	48 382 480	49 709 000	52 875 000
Ladepunkt		3 738	0	0	0
Andre inntekter	3	274 286	155 867	120 000	120 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		50 078 431	48 538 347	49 829 000	52 995 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-888 870	-618 520	-678 000	-678 000
Styrehonorar	5	-796 000	-773 000	-796 000	-796 000
Avskrivninger	14,15	-218 092	-234 998	-400 000	-400 000
Revisjonshonorar	6	-26 510	-24 731	-16 000	-20 000
Andre honorarer	5	-83 500	-65 000	-100 000	-100 000
Forretningsførerhonorar		-458 970	-452 185	-466 000	-470 000
Konsulenthonorar	7	-90 069	-136 762	-320 000	-170 000
Kontingenter		-132 200	-132 200	-132 200	-132 200
Drift og vedlikehold	8	-5 532 842	-12 969 014	-10 320 000	-9 320 000
Forsikringer		-1 312 797	-1 205 983	-1 293 000	-1 447 000
Kommunale avgifter	9	-5 224 615	-5 153 806	-5 200 000	-5 359 800
Andre anlegg, kontingent	22	-5 354 544	-4 963 644	-4 964 000	-4 964 000
Energi/fyring		-2 320 677	-1 060 427	-900 000	-3 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 042 238	-2 981 662	-3 070 000	-3 164 000
Andre driftskostnader	10	-1 175 383	-1 666 789	-1 698 000	-1 506 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-26 657 307	-32 438 721	-30 353 200	-31 527 800
DRIFTSRESULTAT		23 421 124	16 099 626	19 475 800	21 467 200
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 754	21 594	30 000	0
Finanskostnader	12	-15 385 836	-16 710 274	-16 081 500	-16 098 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-15 383 082	-16 688 680	-16 051 500	-16 098 000
ÅRSRESULTAT		8 038 042	-589 054	3 424 300	5 369 200
Til opptjent egenkapital		8 038 042	0		
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-589 054		

RAVNKOLLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 951 133 914, KUNDENR. 372

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	321 495 920	321 495 920
Tomt		2 425 958	2 425 958
Næringsbygg	14	7 493 199	7 667 460
Andre varige driftsmidler	15	1 437 702	1 386 527
SUM ANLEGGSMIDLER		332 852 779	332 975 865
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	1 688
Forskuddsbetalte kostnader		2 112 173	2 044 582
Driftskonto OBOS-banken		3 110 671	4 831 484
Skattetrekkskonto OBOS-banken		28 720	64 842
Sparekonto OBOS-banken		10 021 992	19 238
Innestående i andre banker		122 838	1 286 123
SUM OMLØPSMIDLER		15 396 393	8 247 958
SUM EIENDELER		348 249 172	341 223 823
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 661 * 100		66 100	66 100
Opptjent egenkapital		44 080 180	36 042 138
SUM EGENKAPITAL		44 146 280	36 108 238
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	287 947 883	289 224 643
Borettsinnskudd	17	11 318 400	11 318 400
Annen langsiktig gjeld	18	130 500	130 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		299 396 783	300 673 543

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		1 365 840	1 140 919
Skyldige offentlige avgifter	19	53 236	45 526
Påløpte renter		2 866 985	2 754 166
Påløpte avdrag		346 911	293 570
Annen kortsiktig gjeld	20	73 138	207 860
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 706 109	4 442 041

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		348 249 172	341 223 823
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Pantstillelse	21	457 298 400	457 298 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.04.2022
Styret i Ravnkollen Borettslag

Steinar Hansgaard /s/

Merethe Borchgrevink /s/

Samir El Boukri /s/

Thomas Emilson Holmesland /s/

Lene Søndergaard /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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	49 170 989
Forretningslokale	395 086
A-konto strøm til el-bil	216 250
Garasje	36 000
Antenner/basestasjon	30 244
Eiendomsskatt	2 832
Parkering	1 656

SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	49 853 057
--------------------------------------	-------------------

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-32 400
Garasje	-20 250

SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	49 800 407
--------------------------------------	-------------------

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Adgangsbrikker	375
Diverse, Nye dører	30 000
Leieinntekt grendehus	27 550
Nettinnbetalinger	173 865
Parkering	4 930
VIPPS	37 566
SUM ANDRE INNTEKTER	274 286

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-469 533
Ordinær lønn, vikarer	-116 173
Overtid	-8 250
Påløpte feriepenger	-73 138
Fri bil, tlf etc.	-4 392
Naturalytelser speilkonto	4 392
Arbeidsgiveravgift	-218 690
Arbeidsklær	-3 087
SUM PERSONALKOSTNADER	-888 870

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 796 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 57 176, jf. noten om andre driftskostnader.
Det er også utbetalt kr. 83.500 i andre honorarer til styret/utvalgte komiteer.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 26 510.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-36 698
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-53 371
SUM KONSULENTHONORAR	-90 069

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-725 595
Drift/vedlikehold VVS	-52 555
Drift/vedlikehold elektro	-589 612
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-429 524
Drift/vedlikehold heisanlegg	-1 691 776
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 120 503
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-670 569
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-20 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-262 902
Erstatning v/vannskader	59 193
Egenandel	
forsikring	-29 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 532 842

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-14 355
Vann- og avløpsavgift	-3 069 920
Renovasjonsavgift	-2 105 772
Eiendomsskatt næring	-34 568
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-5 224 615

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-373 048
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-69 723
Verktøy og redskaper	-34 070
Telefon-/kontormaskiner	-11 784
Driftsmateriell	-89 302
Diverse utstyr	-36 937
Vaktmestertjenester	-45 830
Renhold ved firmaer	-241 644
Andre fremmede tjenester	-799
Kontor- og datarekvisita	-84 331
Kopieringsmateriell	-25 517
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-845
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-57 176
Andre kontorkostnader	-1 744
Telefon, annet	-43 306
Porto	-11 665
Drivstoff biler, maskiner osv.	-6 706
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-20 544
Reisekostnader	-127
Gaver	-5 364
Bank- og kortgebyr	-4 648
Velferdskostnader	-9 773

SUM ANDRE

DRIFTSKOSTNADER	-1 175 383
------------------------	-------------------

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 754
------------------------------------	-------

SUM FINANSINNTEKTER

2 754

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-156 558
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-22 751
Renter og gebyr på lån i Nordea	-15 184 088
Renter på leverandørgjeld	-22 439

SUM FINANSKOSTNADER

-15 385 836

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1973	63 212 000
Rehabilitering 2006 - 2010	258 283 920
SUM BYGNINGER	321 495 920

Tomten ble kjøpt i 1995 med tilleggsareale i 1996

Gnr.96/bnr.59 M. flere

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

NOTE: 14**NÆRINGSBYGG**

Kostpris/bokført verdi 2014	8713026
Avskrevet tidligere år	-1045566
Avskrevet i år	-174 261
SUM LEILIGHETER	7 493 199

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin		
Tilgang 2014	141 310	
Avskrevet tidligere	-141 309	
Avskrevet i år	0	
		1
Gressklipper nr. 1		
Tilgang 2015	80 000	
Avskrevet tidligere	-68 574	
Avskrevet i år	-11 425	
		1
Gressklipper nr. 2		
Tilgang 2019	114 458	
Avskrevet tidligere	-45 782	
Avskrevet i år	-22 891	
		45 785
Gressklipper nr. 3		
Tilgang 2021	95 000	
Avskrevet i år	-9 500	
		85 500
Avfallskomprimator		
Tilgang 2013	43 605	
Avskrevet tidligere	-43 589	
Avskrevet i år	-15	
		1
Snøfreser nr. 5		
Tilgang 2006	19 990	
Avskrevet tidligere	-19 989	

		1
Innskudd garasje		
Kostpris	3 000	
		3 000
Ladebokser elbil		
Tilgang 2019	450 061	
Avskrevet tidligere	-150 020	
		300 041
Reparasjonsgarasjer		
Kostpris	1 003 372	
Reparasjonsgarasjer avskrives ikke		1 003 372
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 437 702
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-43 831

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,35 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2017	-8 333 951	
Nedbetalt tidligere	691 415	
Nedbetalt i år	273 215	
		-7 369 321

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.07.2020.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 1999	-14 840 000	
Nedbetalt tidligere	11 701 508	
Nedbetalt i år	1 003 545	
		-2 134 947

NORDEA

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 26.04.2025.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 5,72 %. Løpetiden er 40 år.

Lånet har i tillegg rentebytteavtale med banken/Swap-renter

Opprinnelig 2010	-306 000 000	
Nedbetalt tidligere	27 556 385	
Nedbetalt i år	0	
		-278 443 615

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-287 947 883
------------------------------------	--	---------------------

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene

vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	NORDEA	Første avdrag er 26/07-2039
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/05-2039	
41, 42		1 250
11, 12, 13, 14, 15, 16		1 400
17, 18, 31, 33, 35, 36		1 400
37, 47, 51, 52, 53, 54		1 400
55, 56, 57, 58, 59, 67		1 400
68, 69, 70, 71, 73, 76		1 400
80, 83, 84, 90, 91, 92		1 400
75		1 450
29, 30, 32, 34, 38, 48		1 600
49, 50, 60, 74, 77, 78		1 600
79, 81, 82, 89		1 600
1, 2, 3, 4, 5, 6		1 700
7, 8, 9, 10, 19, 20		1 700
21, 22, 25, 26, 27, 28		1 700
39, 40, 43, 44, 85, 86		1 700
87, 88		1 700
432		2 200
119, 120, 121, 139, 140, 141		2 300
142, 219, 220, 221, 222, 239		2 300
240, 241, 242, 319, 320, 321		2 300
322, 339, 340, 341, 342, 419		2 300
420, 421, 422, 439, 440, 441		2 300
442, 541, 542, 641, 642, 741		2 300
742, 841, 842		2 300
301		2 350
111, 112, 113, 114, 115, 116		2 400
117, 118, 122, 129, 130, 131		2 400
132, 133, 134, 135, 136, 137		2 400
138, 147, 148, 149, 150, 151		2 400
152, 153, 154, 155, 156, 157		2 400
158, 159, 160, 167, 168, 169		2 400
170, 171, 172, 173, 174, 175		2 400
176, 177, 178, 179, 180, 181		2 400
182, 183, 184, 211, 212, 213		2 400

214, 215, 216, 217, 218, 229	2 400
230, 231, 232, 233, 234, 235	2 400
236, 237, 238, 247, 248, 249	2 400
250, 251, 252, 253, 254, 255	2 400
256, 257, 258, 259, 260, 267	2 400
268, 269, 270, 271, 272, 273	2 400
274, 275, 276, 277, 278, 279	2 400
280, 281, 282, 283, 284, 311	2 400
312, 313, 314, 315, 316, 317	2 400
318, 329, 330, 331, 332, 333	2 400
334, 335, 336, 337, 338, 347	2 400
348, 349, 350, 351, 352, 353	2 400
354, 355, 356, 357, 358, 359	2 400
360, 367, 368, 369, 370, 371	2 400
372, 373, 374, 375, 376, 377	2 400
378, 379, 380, 381, 382, 383	2 400
384, 411, 412, 413, 414, 415	2 400
416, 417, 418, 429, 430, 431	2 400
433, 434, 435, 436, 437, 438	2 400
447, 448, 449, 450, 451, 452	2 400
453, 454, 455, 456, 457, 458	2 400
459, 460, 467, 468, 469, 470	2 400
471, 472, 475, 476, 477, 478	2 400
479, 480, 481, 482, 483, 484	2 400
511, 512, 513, 514, 515, 516	2 400
517, 518, 529, 530, 531, 532	2 400
533, 534, 535, 536, 537, 538	2 400
547, 548, 549, 550, 551, 552	2 400
553, 554, 555, 556, 557, 558	2 400
	2 400
571, 572, 575, 576, 577, 578	2 400
579, 580, 581, 582, 583, 584	2 400
611, 612, 613, 614, 615, 616	2 400
617, 618, 629, 630, 631, 632	2 400
633, 634, 635, 636, 637, 638	2 400
647, 648, 649, 650, 651, 652	2 400
653, 654, 655, 656, 657, 658	2 400
659, 660, 667, 668, 669, 670	2 400
671, 672, 675, 676, 677, 678	2 400
679, 680, 681, 682, 683, 684	2 400
713, 714, 715, 716, 717, 718	2 400
733, 734, 735, 736, 737, 738	2 400
749, 750, 751, 752, 753, 754	2 400
757, 758, 759, 760, 769, 770	2 400
771, 772, 775, 776, 779, 780	2 400
781, 782, 813, 814, 815, 816	2 400
817, 818, 833, 834, 835, 836	2 400

837, 838, 849, 850, 851, 852	2 400
853, 854, 857, 858, 859, 860	2 400
869, 870, 871, 872, 875, 876	2 400
879, 880, 881, 882	2 400
123, 124, 145, 146, 161, 162	2 550
163, 164, 165, 166	2 550
101, 102, 103, 104, 105, 106	2 600
107, 108, 109, 110, 125, 126	2 600
127, 128, 143, 144, 185, 186	2 600
187, 188, 189, 190, 191, 192	2 600
201, 202, 203, 204, 205, 206	2 600
207, 208, 209, 210, 223, 224	2 600
225, 226, 227, 228, 243, 244	2 600
245, 246, 261, 262, 263, 264	2 600
265, 266, 285, 286, 287, 288	2 600
289, 290, 291, 292, 302, 303	2 600
304, 305, 306, 307, 308, 309	2 600
310, 323, 324, 325, 326, 327	2 600
328, 343, 344, 345, 346, 361	2 600
362, 363, 364, 365, 366, 385	2 600
386, 387, 388, 389, 390, 391	2 600
392, 401, 402, 403, 404, 405	2 600
406, 407, 408, 409, 410, 423	2 600
424, 425, 426, 427, 428, 443	2 600
444, 445, 446, 461, 462, 463	2 600
464, 465, 466, 485, 486, 487	2 600
488, 489, 490, 501, 502, 523	2 600
524, 543, 544, 545, 546, 563	2 600
564, 589, 590, 601, 602, 623	2 600
624, 643, 644, 645, 646, 663	2 600
664, 689, 690, 701, 702, 723	2 600
724, 743, 744, 745, 746, 763	2 600
764, 789, 790, 801, 802, 823	2 600
824, 843, 844, 845, 846, 863	2 600
864, 889, 890	2 600

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1973	-11 246 300
Tilført 2006	-73 600
Korrigert innskudd	1 500
SUM BORETTSINNSKUDD	-11 318 400

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum parkeringsplasser	-2 500
Andre innskudd	-128 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-130 500

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-28 720
Skyldig arbeidsgiveravgift	-24 516
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-53 236

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-73 138
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-73 138

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 318 400
Pantelån	287 947 883
Påløpte avdrag	346 911
TOTALT	299 613 194

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	321 495 920
Tomt	2 425 958
TOTALT	323 921 878

NOTE: 22**KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

Kontingent Romsås Vaktmesterserentral	5 354 544
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	5 354 544

INNKOMNE FORSLAG

A) Sak 1 - Gasspeis.

Forslagsstiller: André Lorentzen, RKB 87

Saksinformasjon: I disse tider med høye strømgninger og ingen alternativ fyringskilde ønsker jeg å legge frem forslag om at man kan få montert gasspeis i leilighet. Dette skal selvfølgelig gjøres av fagfolk og dokumenteres til styret når er gjort. En gasspeis vil trenge ventilasjon ut til ballong. Men i motsetning til varmpumpe så vil det ikke bli fuktighet som vil måtte fjernes eller som vil kunne ødelegge fasade og ødelegge for naboen under. I tillegg til å være en ekstra varmekilde med tanke på høye strømpriser, vil den også kunne være et fint møbel i leiligheten for de som ønsker dette.

Forslag til vedtak: Styret bes utrede om det er mulig å montere gasspeis i leilighetene.

Styrets innstilling: Forslaget støttes.

B) Sak 2 - Innkjøring og betaling i bom.

Forslagsstiller: Naebil Abu SAGR, RKB 73

Saksinformasjon: Andelseiere går sammen og stemmer for ett mest mulig korrekt system for antall innkjøringen pr år samt hva man skal ta betalt for hver ekstra passering, der borettslagseierne kan komme med sine forslag på årsmøtet og diskutere dette sammen for ett mest mulig rettferdig og korrekt system.

Forslag til vedtak: 1 passering i uka. Totalt 52 passeringer i året? Eller Intill 2 passeringer uka som blir intill 104 passeringer i året? Betaling for ekstra innkjøring: 5,- kr pr innkjøring? Eller 10,-kr pr innkjøring?

Styrets innstilling: Forslaget avvises.

C) Sak 3 - Større luker til papirretur.

Forslagsstiller: Dag Jelstrup, RKB 83

Saksinformasjon: Som et ønske for endring. Ønsker at lukene for papp/papir blir byttet til større luker. Må jo gå "berserk" med kniv for å få inn en vanlig pizzaboks.

Forslag til vedtak: Ønsker at lukene for papp/papir blir byttet til større luker.

Styrets innstilling: Bytte til større luker krever store ombygginger av søplebodene. Forslaget avvises.

D) Sak 4 - Utrede IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld)

Forslagsstiller: Lars Christoffer Vikerødegården, RKB 79

Saksinformasjon: Lurer på muligheten for hel eller delvis individuell nedbetalingsordning når det gjelder fellesgjeld. Foreslår utredning og innføring av dette hvis mulig.

Forslag til vedtak: Styret bes utrede hvorvidt det er mulig å innrette for IN-ordning i Ravnkollen borettslag.

Styrets innstilling: Forslaget støttes. Det foreslås å be Obos-banken utrede spørsmålet om IN-ordning og arbeide fram et forslag til vedtak til årsmøtet 2023.

E) Sak 5 - Vannmåler.

Forslagsstiller: Manuela Johansen, RKB 43

Saksinformasjon: Vil gjerne legge inn forslag om vannmåler per leilighet, i forbindelse med rehabiliteringen. Det vil komme skjevt ut om en som er enslig vil ha samme utgifter de som bor flere i en leilighet.

Forslag til vedtak: Det monteres vannmåler i hver bolig i forbindelse med våtromsrehabiliteringen.

Styrets innstilling: Forslaget avvises. Som det ble orientert om på beboermøte om våtromsrehabilitering, vil det legges opp til at det kan monteres vannmåler, men at dette ikke gjøres nå. Obos-prosjekt har erfart at administrasjon av vannmåling sjelden lønner seg og at det reelt sett ikke sparer seg.

F) Sak 6 - Etasjemerking

Forslagsstiller: Marielle Løvebakken, RKB 57.

Saksinformasjon: Foreslår etasjenummer på veggen i oppgangene, så blir det enklere å vite hvilken etasje man er i om man går trappa.

Forslag til vedtak: Det monteres etasjenummer i hver etasje i oppgangene.

Styrets innstilling: Forslaget avvises.

G) Sak 7 - Bytte av revisjonsfirma.

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon: Ravnkollen borettslag har i mange år hatt avtale med revisjonsfirmaet Price Waterhouse and Coopers gjennom Obos. I de siste årene har vi opplevd at revisjon av regnskapet både for oss og vaktmestersentralen er blitt kraftig forsinket, noe som har ført til at årsmøtene våre de siste 2 år har måttet bli avholdt i juni og ikke i mai, som vi ønsker i forhold til drift av borettslaget. Det er også regnskapsmessig sunt å bytte revisjonsfirma en gang i blant. Styret ønsker derfor å foreslå at borettslaget inngår avtale med revisorselskapet BDO. Andre borettslag på Romsås har byttet til BDO og er fulle av lovord om dem.

Forslag til vedtak: Ravnkollen borettslag bytter revisorselskap til BDO.

Styrets innstilling: Forslaget tiltres.

H) Sak 8 - Tillegg til husordensreglene

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon: Vi har ennå det gamle ledningsnett til motorvarmere og støvsugere i p-husene. Styret har tidligere foreslått å demontere dette, men årsmøtet har ikke vært enig. Årsaken til forslagene om demontering, er at det stadig er andelseiere som setter elbiler til lading i kontaktene for å slippe å betale for ladingen. Dette fører til overbelastning på kursene og strømbortfall, og vi har også opplevd branntilløp i kontakter. Styret foreslår derfor at bruk av kontaktene gir avgift lik den vi har for hensetting av søppel m.v. og at dette tas inn i husordensreglene.

Forslag til vedtak: Bruk av ordinære strømkontakter i p-huset til lading av elbil vil gi krav om avgift. Styret innarbeider dette i husordensreglene.

Styrets innstilling: Forslaget tiltres.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Merethe Borchgrevink	Ravnkollbakken 57
Jon Tommy Kojen	Ravnkollbakken 83
Macarena Munoz	Ravnkollbakken 68

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Thomas Emilson Holmesland	Ravnkollbakken 29
Samir El Boukri	Ravnkollbakken 37
Steinar Hansgaard	Ravnkollbakken 68

B. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Steinar Hansgaard	Ravnkollbakken 68
Samir El Boukri	Ravnkollbakken 37

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Thomas Emilson Holmesland	Ravnkollbakken 29
Merethe Borchgrevink	Ravnkollbakken 57

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Mohamed Achalhi	Ravnkollbakken 46
Beathe Engelsen	Ravnkollbakken 43
Heidi Trøen	Ravnkollbakken 55

D. Som Underutvalg foreslås:

Grøntutvalg: Christian Østgaard, Kenneth J Manoram, Mário Strandh, Ronny Søbstad og Paula Santos Søbstad

Velferdsutvalg: Cesilie Tverfjell, Jon Kjetil Andersen, Nina Brodal og Arab Husein.

Kommentar til innstillingen fra valgkomiteen

Valgkomiteen foreslår å utvide styre med ett medlem, dette med bakgrunn i tilbakemeldinger fra sittende styre angående økt arbeidsmengde i forbindelser med våtromsrehabilitering.

Videre så foreslår valgkomiteen at dyreutvalget utgår da dette ikke har vært aktiv de siste årene. Det samme foreslår valgkomiteen for trafikkutvalget, at dette også utgår. Kun ett av trafikkutvalgets medlemmer har vært aktivt, men han ønsker dessverre ikke å fortsette i sitt verv. Og etter samtaler med styremedlemmene, så mener valgkomiteen at behovet for et trafikkutvalg bortfaller nå når ny løsning for el-billading snart kommer på plass.

Skulle det bli behov for å gjenopprette nedlagte utvalg eller andre nye utvalg, foreslår valgkomiteen at styret får fullmakt til å opprette utvalg ved behov.

I valgkomiteen for Ravnkollen Borettslag

Mohamed Achalhi
Beathe Engelsen
Sissel Smeby
Heidi Trøen

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Det er i perioden avholdt 16 styremøter og behandlet 124 saker. Styrearbeidet i borettslaget dreier seg mye om henvendelser fra beboere og samarbeidspartnere, og å finne løsninger på spørsmål og problemstillinger som måtte komme opp.

Koronaepidemien har i perioden igjen gjort borettslagets sosiale aktiviteter nesten ikke-eksisterende med avlysning av Romsås Cup og utvalgsarbeid. Men i desember var det lettelse i smitterestriksjonene og vi fikk opplevd julegrantenning og julebord for tillitsvalgte og ansette i borettslaget. Styrerommet har likevel vært åpent på mandager i mesteparten av perioden.

Styret

Styret har kontor i Ravnkollbakken 60. Tlf: 97 67 67 32.

Styrets treffetid er mandag kl. 17.30 – 18.30.

Kjøp av nøkler og betaling av leie av grendehus og reparasjonsgarasje skjer via kortterminal eller Vipps.

Det tas ikke imot eller oppbevares kontanter på styrerommet.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Borettslagets vaktmestertjenester utføres av Romsås vaktmestersentral (RVS). RVS har kontoradresse i Romsås senter 6, og kan kontaktes på telefon 22 21 30 00, eller e-post: post@romsas.no

Åpningstid mandag til torsdag er kl. 07.00 – 15.30, fredag til 13.00.

Vi har to lokalvaktmestere tilgjengelig i åpningstiden til RVS:

- Andre Raknerud, tlf: 97 03 63 72, ansvar for tun 1, 2 og 3.
- Roy Moen, tlf: 97 70 63 55, ansvar for tun 4, 5 og 6.

Vaktmestersentralen mottar ikke direkte bestilling av tjenester fra andelseiere. Dette må avtales via styret

Sommerjobb for ungdom fra borettslaget

Borettslaget engasjerte i 2020 og 2022 ungdom som bor i borettslaget til vedlikeholdsarbeid gjennom skoleferien. Arbeidsoppgavene var maling, bytte av gjerder, luking, rydding o.a. Styret håper å fortsette praksisen også i 2023.

Renhold

Borettslaget har avtale med Romsås Vaktmestersentral SA om renhold av fellesarealene.

Innkjøringsbommer

Tilgang til borettslaget innenfor bommene skjer ved åpning av bom pr telefon. Andelseier kan registrere sitt telefonnummer til åpning av bommene. Oppgang 26 – 47 har innkjøring ved RKB 36 og oppgang 48 – 89 har innkjøring ved Joker. Det registreres kun 1 nummer pr leilighet. Andelseier tilstår 20 gratis passeringer på kalenderår og kan kjøpe tilgang ellers for kr 50,-. Ved behov for ytterligere gratis innkjøringer må det søkes styret om dette. Behovet må dokumenteres ved legeattest. Borettslaget tilstreber bilfritt område innenfor bommene og ber om at innkjøring begrenses.

Parkering og lading av elbil

Av borettslagets 661 leiligheter har 632 biloppstillingsplasser i p-hus. Vi har 3 p-hus, henholdsvis betegnet P21, P22 og P23. Ved ønske om p-plass, ta kontakt med en nabo som ikke har bil, eller sett opp oppslag som melder ditt behov.

Lading i p-hus

De som etter tidligere ordning lader elbil på p-plass i p-huset skal ikke leie/låne bort sin ladeboks til andre. Avtalen og pris forutsetter lading kun av 1 bil. Brudd på avtalen fører til oppsigelse av avtalen og man må opprette abonnement for utelading.

Lading på uteplasser

Bruk av plasser ute krever abonnement og man må bo i borettslaget. Dersom du ikke er andelseier, må du ha bekreftelse fra andelseier for å opprette abonnement. Abonnement opprettes ved å sende epost til elbil@ravnkollen.no og be om kontrakt. Når kontrakt er signert, må man laste ned appen ZAPTEC. Den gir adgang til lading når tilmelding er registrert. Det er ladeplikt på ladeplassene. Parkering uten lading vil gi gebyr.

VIKTIG: Borettslaget har avventet spørsmålet om tilrettelegging av lademulighet for alle inneplasser i påvente av utskifting av strømkiosker i borettslaget. Nå er utskifting av kioskene utført og styret har inngått avtale med Ohmia Charging som vil legge opp lading på hver p-plass og administrere en abonnementsordning. Arbeidet med å legge opp ladeplassene iverksettes i april/mai 2022 og uteplassene avvikles i takt med montering av ladere inne.

Borettslaget har 12 MC-plasser i P23. Ta kontakt med styret om det ønskes å leie. Vi har gjesteparkering i nærheten av P-husene.

Det er forbudt å parkere biler som eies eller disponeres av beboere på gjesteplassene. Borettslaget har kontrakt med et parkeringsselskap som er engasjert til å kontrollere at parkeringsbestemmelsene i borettslaget overholdes. Feilparkerte biler blir ilagt kontrollavgift. Det vises til bestemmelsene om parkering og trafikkforhold i husordensreglene.

Nøkler/tags/garasjeportåpnere/postkasseskilt

Det er montert elektroniske låser i alle oppgangsdører. Tags til oppgangsdører og nøkler til kjellerdører og bodhus må kjøpes på borettslagets kontor.

Inn- og utkjøring fra p-hus skjer kun med garasjeportåpner. Denne kjøpes på borettslagets kontor.

Postkasseskilt og endring av navn på ringetablå bestilles på borettslagets kontor eller ved å sende e-post til styret. Postkasseskilt er gratis.

Porttelefonanlegg

Oppgangene har porttelefon med elektronisk display. Feil meldes til styret.

Styret har vedtatt at andelseier selv må dekke kostnader til reparasjon av porttelefon i de tilfeller der skaden etter reparatørens vurdering skyldes beboer.

Grendehuset Ravnkollbakken 36

Beboere kan leie borettslagets grendehus til fest og treff. Lokalet har serveringsutstyr til om lag 35 personer og opplegg for avspilling av musikk fra medbragt telefon og lignende. Bestilling av lokalet skjer kun ved personlig henvendelse til borettslagets kontor og leien må betales ved bestilling.

Priser for leie (per 01.05.2022):

Mandag til torsdag kr 500,-

Fredag eller lørdag kr 1300,-

Søndag kr 600,-

Dag før hellig- eller høytidsdag kr 1300,-

Fredag+lørdag / lørdag+søndag kr 1600,-

Fredag, lørdag, søndag kr 1900,-

Det må betales kr. 500,- i depositum ved leie.

Utlevering av nøkkel skjer i styrets treffetid.

Leie av grendehuset til konfirmasjon i september og til nyttårsaften skjer ved loddtrekning.

Ravnkollbakken 40

Ekstraordinær generalforsamling kjøpte bygget for å forhindre etablering av hybelhus i borettslaget. Bygget består av 3 etasjer og vi bruker selv første etasje til vaktmesterkontor og lager. Øvrige arealer leies ut. Lånet på huset er et annuitetslån med flytende rente, som ved årsslutt var på 1,8 %. Vi har i perioden betalt om lag kr 156 558,- på lånet og tar inn om lag kr 395 000,- i leieinntekter.

Ekstra søppelbil

Ravnkollen borettslag har ordning med søppelbil som kommer 1 gang per måned, unntatt i juli måned. Ordningen forutsetter at alle beboere tar ansvaret for at eget søppel blir kastet på bilen.

Elektriske artikler, inkludert kjøleskap, kan leveres/settes i egne bur som plasseres ved alle p-hus samme dag som ekstra søppelbil. Dekk og malingspann kan ikke kastes i søppelbil. Dag for søppelbil blir kunngjort ved oppslag.

Heiser/Heisstans

Heisene er utstyrt med alarmknapp til bruk ved heisstopp. Alarmen er knyttet til Avarn security, som rykker ut for å åpne heis og tilkalle heisreparatør.

Heisstans uten passasjerer i vaktmestersentralen åpningstid mandag til fredag, meldes til vaktmestersentralen på tlf 22 21 30 00.

Heisstans utenfor åpningstid meldes til styret på tlf 95 75 71 69 og 97 67 67 32 eller styret@ravnkollen.no

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 1363893. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Skader på bolig skal meldes til borettslaget styret@ravnkollen.no, og til forsikringsselskapet skade@protectorforsikring.no eller på tlf. 24 13 18 88.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Ravnkollen Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2022	Oppgradert brannsikkerhet Renset ventilasjonsanlegg Byttet 4 takvifter	Satt inn to røykvarslere i hver leilighet Satt inn brannslukningsapparat i hver leilighet Inspisert og reparert brannluker
2020 - 2021	Heiser Malt oppganger Skiftet vinduer og malt RKB 40 Oppgradert uteområder gjennom sommerjobb Skiftet garasjeporter Skiftet ut utelamper Skiftet takvifter	Oppgradert eksisterende heiser.
2019 - 2020	P-hus, heiser, RKB 36	Strømskap og hovedtavler i P-hus. Ladeplasser ute etablert. Diverse heisreparasjoner. Nytt kjøkken, nye møbler, malt og skifta gulvbelegg.
2018 - 2019	Lekeplasser	Ny lekeplass i tun 2 og 3. Takvifter er anskaffet og skiftes ved behov
2017 - 2018	Lekeplasser, hovedtavler/sikr.skap, m.m.	Det er etablert ny lekeplass på tun 1 og tun 6. Hovedtavler i alle oppganger og sikringsskap for gårdslys og vifter er skiftet. Det er etablert elbilplasser ettersom antall kontrakter øker. Det er etablert varmekabler fra bussholdeplassen og ned til Joker og det er blitt asfaltert i innkjøringer. Rundt

		RKB 40 er det lagt om kantstein og lagd en murvegg mot p-plass, samt asfaltert.
2016 - 2017	P-hus, oppganger, uteområde	Omtekking av p-hustak P21 og P23. Bytta port P23, 4. etasje Bytta sikringsskap i oppganger Skifta 2 takvifter Skifta glasstak på 3 boder Etablering av grillplass og platting på tun 1.
2015 - 2016	P-hus. Uteområder	Omtekking av p-hustak og reparasjon av dekke i P22. Omlegging av fall inngangsparti RKB 72 Bytta porter og dører P23 og P22 Asfaltering og utbedring av varmekabler RKB 60. Maling utemøbler. Skifte dører på bodhus. Bytta inngangsparti RKB 28.
2014 - 2015	Heiser, p-hus, uteområder	Heiser RKB48, 50 og 59. Utbedring av gulv og avløp i P21. Malt alle benker og bord. Kum og støttemur utenfor barnehagen. Lys på stolper tun1 og P23. Nye lekeapparater.
2013 - 2014	Heisutskifting, uteområde, div. maling.	Heiser RKB 29 og 45. Utbedring av gulv og avløp i P22. Låsesystem i alle P-hus. Fartshumper. Grøfting og drenering utenfor RKB 79. Maling av boddører og utemøbler. Oppmåling av RKB 36.

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)

ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA
ORG.NR. 951 518 379, KUNDENR. 320
RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	19 552 768	19 435 533	19 555 000	19 553 000
Avgiftspliktige inntekter		788 005	1 170 265	900 000	990 000
Innbetalinger		0	4 495 170	8 000 000	0
Andre anlegg		831 196	2 854 434	2 000 000	2 500 000
Salg anleggsmidler		0	25 000	0	0
Andre inntekter	3	28 390	24 481	5 000	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		21 200 358	28 004 884	30 460 000	23 053 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 859 869	-16 827 351	-17 780 000	-17 268 000
Styrehonorar	5	-927 000	-899 950	-927 000	-950 000
Avskrivninger	15	-177 063	-357 915	-400 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-40 113	-42 250	-40 000	-35 000
Andre honorarer		-68 000	0	0	-50 000
Forretningsførerhonorar		-214 475	-209 040	-215 000	-220 000
Konsulenthonorar	7	-257 560	-24 886	-105 000	-120 000
Drift og vedlikehold	8	-359 795	-123 030	-142 000	-165 000
Forsikringer		-51 805	-53 107	-165 000	-120 000
Kommunale avgifter	9	-102 376	-99 616	-113 000	-112 000
Parkeringsplasser		0	0	-35 000	-33 000
Kostnader til fordeling	11	-763 632	-5 942 583	-8 000 000	-1 000 000
Kostnader sameie		-94 000	-95 688	-150 000	-130 000
Energi/fyring		-238 330	-337 742	-300 000	-210 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 568	-6 077	-10 000	-5 000
Andre driftskostnader	10	-3 154 919	-2 961 601	-3 122 000	-2 888 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-22 312 505	-27 980 837	-31 504 000	-23 256 500
DRIFTSRESULTAT		-1 112 147	24 047	-1 044 000	-203 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	3 556	5 885	0	5 000
Finanskostnader	13	-100 654	-110 902	-7 000	-78 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-97 098	-105 017	-7 000	-73 000
Ordinært resultat før skatt		-1 209 243	-80 970		
Skattekostnad	20	-32 850	-22 088	0	-25 000
Endring utsatt skatt/skattefordel		0	1 080		
ÅRSRESULTAT		-1 242 093	-101 978	-1 051 000	-301 500
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 242 093	-101 978		

ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA
ORG.NR. 951 518 379, KUNDENR. 320

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	5 460 223	5 471 654
Andre varige driftsmidler	15	530 962	696 594
SUM ANLEGGSMIDLER		5 991 185	6 168 248
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		278 032	235 881
Forskuddsbetalte kostnader		120 447	631 850
Andre kortsiktige fordringer	16	429 370	379 248
Driftskonto OBOS-banken		128 450	1 816 198
Driftskonto OBOS-banken II		140 074	0
Sparekonto OBOS-banken		23 037	270 491
Skattetrekkskonto OBOS-banken		503 367	0
Innestående i andre banker		4 151	561 845
SUM OMLØPSMIDLER		1 626 928	3 895 514
SUM EIENDELER		7 618 113	10 063 761
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 701 996	2 944 089
SUM EGENKAPITAL		1 701 996	2 944 089
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	2 806 596	3 289 923
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 806 596	3 289 923

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		241 309	1 137 055
Betalbar skatt	20	32 850	20 785
Benyttet kassekreditt (totalt innvilget kr 1 500 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	18	1 281 844	1 178 938
Påløpte renter		353	612
Annen kortsiktig gjeld	19	1 553 164	1 492 359
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 109 520	3 829 749

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	7 618 113	10 063 761
---------------------------------	------------------	-------------------

Pantstillelse	8 200 000	8 200 000
Garantiansvar	0	0

Oslo, 27.05.2021
Styret i Romsås Vaktmestersentral SA

Kim Lansborg /s/

Steinar Hansgaard /s/

Anne Mette Hyrve /s/

Heidi Jægtvik /s/

Ruth Irene Tyler Johannessen /s/

Jon Arne Wanvik /s/

Bjørn Heidemann /s/

Anita Lien /s/



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: ofef@obos.no

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Ensjø Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	91240115
Adresse	Ravnkollbakken 27		
Postnr.	0971	Sted	Oslo
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2002	Hvor lenge har du bodd i boligen?	22 år
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Hugo	Etternavn	Garcia Roller

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Último Electro og Oslo rørlegger

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Flislegging, membran og varmekabler, ny innredning. Utført av firma angitt over i 2006

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn

Oslo rørlegger

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Utført av firma angitt over 2006

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Minst ett av firmaene er senere avviklet

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Oslo røelegger

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Inkludert i pkt. 2

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

Ikke relevant

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Husker ikke, alt ivaretatt av OBOS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

OBOS-prosjekt

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

OBOS-prosjekt

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Ny ventilasjon i alle leiligheter, 2022

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

Vet ikke

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

Tilrettelagt for ladeboks ved garasje plass

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

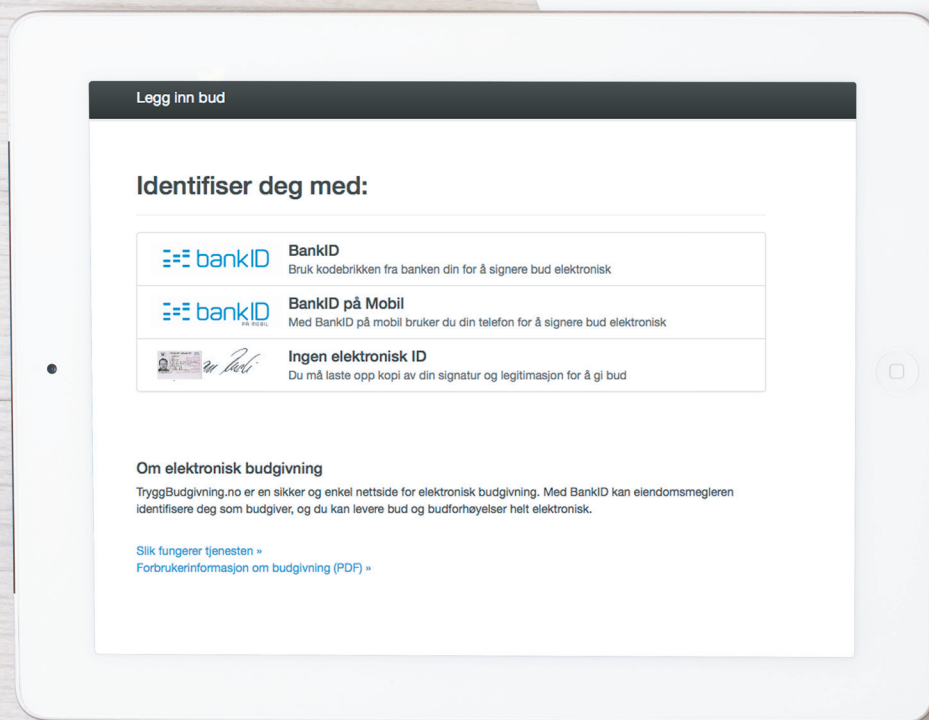
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	--

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.
☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3257339/zxyohmxaif>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

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

Innbeforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innbeforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innbeforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innbeforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

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

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPE følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER: Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE OG RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

KORT OM OSS



Daria Zuzanna Dymarska

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

46 36 40 86

dzd@eie.no

EIE Ensjø

Premium rådgivning

EIE Ensjo

Møt en eiendomsmegler på Ensjo i Oslo med høy lokal kunnskap.

Vi i EIE Ensjo kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no