

Æ

Ravnkollbakken 55

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 Ensjø

finne ditt nye hjem

E



Siri Lundmoen Kringli

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

47 65 79 62

slk@eie.no

EIE Ensjø

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	15
Informasjon & dokumenter	92
Kort om oss	201

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 55, 0971 Oslo, Etasje: 5

MATRIKSEL

Andelsnr. 477 Orgnr. 951133914 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Borettslag

AREALER

Totalt BRA 100 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 81 kvm
- BRA-b (innglasset balkong): 14 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

AREAL

Primærrom: 81 kvm, Bruksareal: 100 kvm, BRA-i: 81 kvm , BRA-e: 5 kvm , BRA-b: 14 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

3

BYGGEÅR

1971

TOMT

Fellestomt kvm

PRISANTYDNING

3 860 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Christian Blom Kjerulf Takstdato: 11.06.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

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

Andel fellesformue: kr. 23 786,- pr. 01.05.24

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 3 860 000,- (Prisantydning)

kr 583 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 4 443 000,- (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 4 452 181,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 460 431,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 7 869,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Tv/bredbånd, forretningsførsel, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, diverse honorarer, vaktmestertjenester, renhold, generell drift og vedlikehold m.m.

FELLESKOSTNADER TOTALT ETTER AVDRAGSFRI PERIODE

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det ikke er noe planer om å øke felleskostnaden utover KPI- øking. Videre opplyser styreleder at pågående våtromsrehabilitering med totalentprise på 288 millioner vil øke fellesgjelda.

Det er videre normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

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

Suncica Tomasevic Aleksandar Makivic

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Ravnkollbakken 55!

En fin og romslig 4-roms leilighet som har god planløsning og som passer perfekt til småbarnsfamilien. Dette er et sentralt og barnvennlig område, som har nærhet til de fleste fasiliteter. Det er egne fellesarealer som er egnet for både store og små.

Leiligheten har en romslig entré med gode muligheter for oppbevaring, åpen stue/kjøkken løsning, tre gode soverom, flislagt bad og eget vaskerom. Det er egen luftebalkong på ca. 2 kvm og innglasset balkong på ca. 14 kvm. Leiligheten disponerer en utebod.

Videre holder leiligheten en god standard og ligger i et godt etablert borettslag. Det er flotte turmuligheter i umiddelbar nærhet til leiligheten, samt tilgang til daglivare, kjøpesenter og barnehage/skole.

Kvaliteter:

- Romslig 4-roms leil.
- To balkonger
- Egen utebod
- 3 soverom
- Lekkert bad fra 2024
- Vaskerom fra 2024
- Hele leiligheten ble malt i 2022
- Laminat gulv fra desember 2021
- Parkeringsplass i p-hus
- God planløsning
- Barnevennlig
- Flotte turmuligheter
- Sentral beliggenhet
- Nærhet til kollektivt

PARKERING

Det medfølger parkeringsplass i p-hus. Mulighet for å inngå avtale med styret om lading på uteplasser.

Ellers gateparkering etter gjeldende 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 nrområdet 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 Svartjern 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, 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 5.etasje. Adkomst via heis. Oppgangen har dørcalling.

Inneholder: Entré, stue/kjøkken, bad, vaskerom og tre soverom.

Utgang fra vaskerom til øst-vendt luftbalkong på 2 kvm.

Utgang fra stue til vestvendt innglasset balkong på ca 14 kvm.

Leiligheten disponerer en bod i felles utebod.

BYGGEMÅTE

Bygning generelt:

Boligblokk fundamentert med såle til antatt fjell/sprengstein. Bærende konstruksjoner i betong. Fasader med teglsteinsforblending. Flatt tak tekket med sveiset papp e.l.

Vinduer og dører:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2 og 3-lags glass.

Bygningen har laminert inngangsdør. Nyere årgang.

Balkong:

Utgang fra vaskerom til øst-vendt luftbalkong i betongkonstruksjon. Oppmålt til ca. 2 kvm.

Utgang fra stuen til vest-vendt innglasset balkong i betongkonstruksjon. Tretremmer på gulv og utstikk på vegg.

Oppmålt til ca 14m² (inkluder

veggtykkelse mot stue, målt iht NS3940).

Innvendig:

1-stavs laminatgulv i alle rom. Flislagt gulv i bad, vaskerom og i entré og kjøkken. Vegger med malte glatte overflater. Flislagte vegger i bad og i vaskerom. Himlinger med malte flater. Innvendig har boligen malte glatte dører til bad og vaskerom. Profilert dør til det ene soverommet.

Baderom:

Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 23. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk fra bad via ventil mellom rommene.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med malte fronter. Kjøkkenet er utstyrt med opplegg for oppvaskmaskin. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Tekniske installasjoner / utstyr:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Plassert i bad. Boligen har mekanisk ventilasjon i badet. Tilluft via splateventiler i vinduene og ventiler i yttervegg. Avtrekk i vaskerom går via av bad med ventil mellom rommene.

Følgende forhold er markert med TG2 i tilstandsrapporten:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tiltak: Tretremmer bør fjernes slik at høyde på 1,2 meter gelenderhøyde ivaretas.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

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

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak: For å få TGO eller TG1 på høydeforskjeller rettes opp.

Innvendig > Innvendige dører:

Noe aldersrelatert slitasje og småskader.

Tiltak: Lokal utbedring anbefales.

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning:

Kjøkkenet fungerer, men har en del aldersrelatert slitasje.

Tiltak: Lokal utbedring anbefales. Kjøkken skiftes etter behov.

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk:

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:

Optimalt sett skulle vaskerom hatt eget avtrekk.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det anbefales på generelt grunnlag en el. sjekk av el. anlegget når det finnes lite kjennskap til og/ eller det ikke foreligger fullverdig dokumentasjon.

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon:

Rommet har ikke eget avtrekk.

Informasjonen er hentet fra tilstandsrapport utført av sertifisert takstingeniør Christian Blom Kjerulf. 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 egenerklærings skjema:

1. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

- Ja, kun faglært. Hele badet og vaskerom er tatt på nytt, april 2024.

Firmanavn: Sans Bygg AS

1.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

- Ja. Alt er tatt på nytt.

Firmanavn: Sans Bygg AS

1.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

- Ja. Sans Bygg AS

1.3 Er arbeidet byggemeldt?

- Ja. Borettslaget.

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

- Ja. Våtromsrehabilitering.

PRIMÆRROM

entre, kjøkken, stue, 3 soverom, bad og vaskerom.

BRUKSAREAL

Bruksareal: 100 kvm

BODER

Leiligheten disponerer en bod i felles utebod.

Det er en ekstra bod som skal tilhøre leiligheten, borettslaget kommer til å gi beskjed om dette.

Standard

STANDARD

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Følgende dokumenter foreligger:

- Ferdigattest gjeldende fasadeendring datert 13.07.2010
- Ekspedisjonsdokument gjeldende oppføring av boligblokk datert 20.05.1969
- Ferdigattest gjeldende montering av ny heis datert 09.11.2010

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.

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.

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

Det er elektrisk oppvarming. 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.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i kostnadene. Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

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.

Nåværende eier har et strømforbruk som tilsvarer ca. x kwh pr. år. Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

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

Lånenr.:HANBAN-93727003086

Type: Annuitetslån

Restgjeld pr. 03.06.2024: 6.850.107,-

Restløpetid: 20 år 4 mnd

Terminer pr. år: 4

Rente: Flytende. 5,50 %

Lånenr.:HANBA1-94927048269

Type: Annuitetslån

Restgjeld pr. 03.06.2024: 90.000.000,-

Restløpetid: 38 år 8 mnd

Terminer pr. år: 12

Rente: Flytende. 5,75 %

Avdragsfrihet t.o.m 01.01.2027

Lånenr.:NORDEA-907508

Type: Annuitetslån

Restgjeld pr. 03.06.2024: 278.443.615,-

Restløpetid: 25 år 11 mnd

Terminer pr. år: 4

Rente: Flytende. 3,98 %

Avdragsfrihet t.o.m 01.05.2039

IN-ordning: NEI.

Styret opplyser om at det er en pågående våtromsrehabilitering som vil øke fellesgjelden.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Protector Polisenummer: 1363893

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 193 035,- Som sekundærbolig Kr. 4 533 533,-

BORETTSLAG

Borettslag: Ravnkollen borettslag, Orgnr: 951133914

Generelt om borettslaget:

- Borettslaget består av 661 andelsleiligheter
- Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS
- Autorisert regnskapsfører: Miglena Todorova
- Revisor: BDO AS
- Vaktmestertjenester utføres av Romsås vaktmestersentral

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 / avd. forkjøp.

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 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.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt iht. husordensreglene.

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Se husordensreglene §4 vedlegg 1 for mer informasjon.

DIVERSE

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løseøreliste.

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 SERVICUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato 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/sameiet.

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

REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg iht. reguleringskart fra Oslo kommune datert 03.06.2024 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. 03.06.24:

- 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>

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 3 860 000,- (Prisantydning)

kr 583 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 4 443 000,- (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 4 452 181,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 460 431,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring ifbm. salget. Det er likevel utarbeidet en egenerklæring som interessenter bør gjøre seg kjent med før budgivning. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven.

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: 1,25 %

- Tilrettelegging: 17 500,-

- Visnings-/overtagelseshonorar: 3450,-/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

91-24-0155

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 bygnings-sakyndiges 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/personvernerklaering>

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

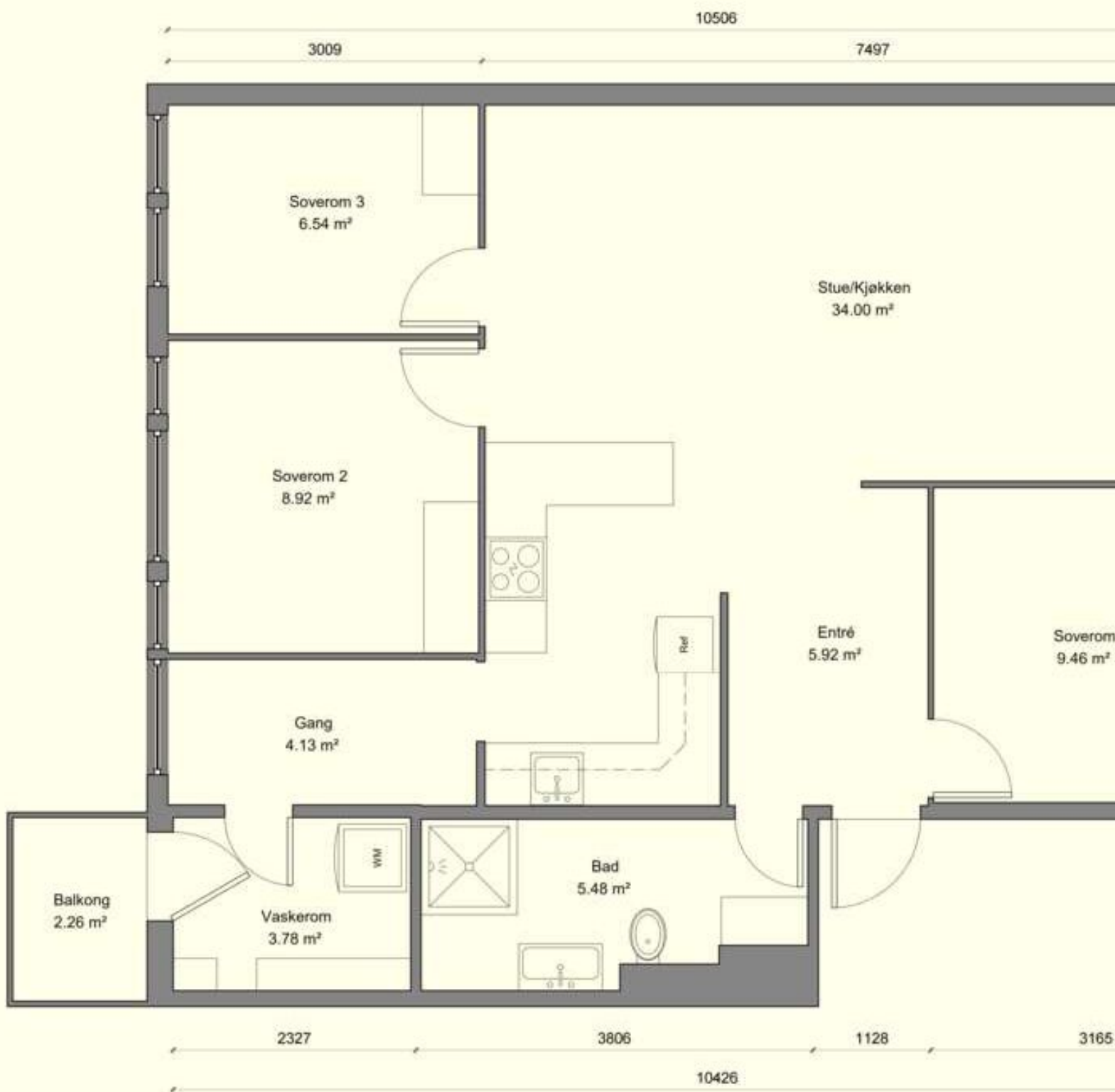
Siri Lundmoen Kringli
Eiendomsmeglerfullmektig
Mob: 47 65 79 62
[/ E-post: slk@eie.no

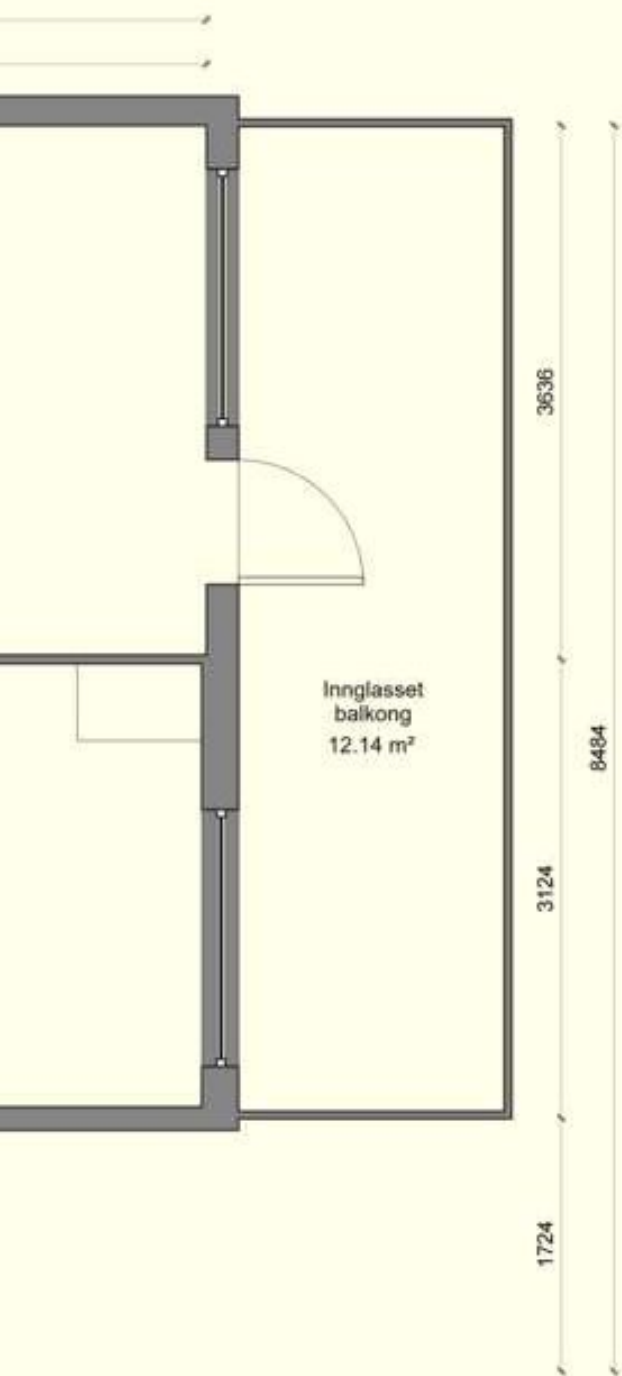
DITT NYE HJEM?











Ravnkollbakken 55

5.Etasje

























LOUIS
PROGRESSIVE
LOVE
AND
ALWAYS
WELL













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









EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com













THIS
S MY
HAPPY
PLACE











































































418



50

joker

Man-Fre 8-21 Lør-Søn 9-18





Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning



ROMSAS

Utgang

St. Torgsten via Torgsten
nejt efter en 10 minutt, bussar klok 14, 16, 18 eller 19



Exit

1 m

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 sjenanse for andre.
- 3)
Utsiden av balkonger og vinduer skal ikke brukes til lufting og risting av tøy eller sengeklær.
- 4)
Flaggstenger, antenner, markiser, parabolantenner, 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. Oljedekkkbeis.
 - Panel sidevegg veranda: NCS Hvit. Oljedekkkbeis.
 - Panel luftebalkong: NCS 810 Heigul.
 - Sidevegg, mur veranda: NCS 0510-Y20R. Murmaling silikonemulosjon.
 - Tak veranda, luftebalkong, front luftebalkong: NCS Hvit. Murmaling silikonemulosjon.
 - Gjerde: Granitgrau 7026, RAL 840HR. Oljedekkkbeis.
- 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 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)

Dyreeier 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.

Husordensreglens 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.

Husordensreglens 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.

Protokoll til årsmøte 2024 for Ravnkollen Borettslag

Organisasjonsnummer: 951133914

Møtet ble avholdt 22. april kl. 18:00, Aulaen på Bjøråsen skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 76

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 9

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Andres Quempumil er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt. Enstemmig

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Som fører av protokollen ble Eirik Egeland foreslått. Som protokollvitner ble Brynhild Kittilsviken og Thor-Inge Jacobsen foreslått.

✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:

Som fører av protokollen ble Thomas Holmesland foreslått. Protokollvitner velges under møtet.

✗ Ikke vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Vedtatt. Note 7 og note 8 i årsrapporten: skal tas videre med OBOS hvorfor det er differanse mellom beløpene som vises i regnskapet og notene. Årsmøtet ber om en skriftlig redegjørelse fra OBOS som forklarer avviket.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 900 000.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 900 000

✓ Vedtatt. Generalforsamlingen vedtok ved overveldende flertall at denne saken skulle bli avgjort ved at forslaget med flest stemmer blir vedtatt (mot 7 stemmer).

✓ Det ble gjennomført skriftlig votering.

Forslag 1 ble vedtatt med 34 stemmer (52,3%).

Forslag 2 fikk 16 stemmer.

Forslag 3 fikk 15 stemmer.

Forslag til vedtak 2:

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 850 000

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 3:

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 796 000

✗ Ikke vedtatt.

7. Varmekabel ved Ravnkollbakken 83-85-87


Fremmet av: Dag Jelstrup

Hei.! Har et forslag / ønske om en sak som kan behandles på årsmøte. Ønsker å få montert varmekabel i bakken opp til RKB 83-85-87 da denne bakken har vært veldig glatt og utrivelig i flere vintere. Har også dårlig asfaltering.

Styrets innstilling

Styret anslår kostnad for en varmekabel på kr 100 - 150.000,- inkludert graving og kabel. En varmekabel medfører også en stor utgift på strøm og vedlikehold gjennom varmekabelens levetid. Forslaget støttes ikke.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. 0 stemmer for

8. Varmekabel ved P-22


Fremmet av: Tore Pretorius

Jeg foreslår å legge varmekabel fra 4. etasje på P22 og ned hele veien til 3. etasje.

Styrets innstilling

Styret anslår kostnad for en varmekabel på kr 150 - 200.000,- inkludert graving og kabel. En varmekabel medfører også en stor utgift på strøm og vedlikehold gjennom varmekabelens levetid. Forslaget støttes ikke.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. Forslaget ble korrigert av forslagsstiller til 3. etasje istedenfor 1. etasje.
19 stemmer for. 43 stemmer i mot.

9. Kunstutvalg med budsjett

Fremmet av: Pher-Michael Lima-Strand


Jeg foreslår at det dannes et kunstutvalg for Ravnkollen. Dette kan ha som formål å samle kreative sjeler som kan treffes, inspirere hverandre og undersøke og/eller starte samarbeid med andre borettslag fortrinnsvis på Romsås. Et mål bør være en utstilling f. eks. i borettslaget eller på Romsås Kulturhus. Til utvalget kan det budsjetteres et nøkternt beløp på f. eks. inn til 15000 for materiale og håndverksarbeid i forbindelse med utstilling. Jeg kan selv ta på meg å i hvert fall starte som leder for et slikt utvalg.

Styrets innstilling

Forslaget støttes

Forslag til vedtak:

Opprette kunstutvalg med budsjett på 15.000,-

 Vedtatt. med overveldende flertall.

10. Styret og medlemmer i utvalg presenteres med bilde

Fremmet av: Pher-Michael Lima-Strand

Jeg foreslår at styret, vaktmesterne og medlemmer i utvalgene presenteres med navn og bilde, samlet på egnet sted, f eks på Vibbo og i utsendelser der det er aktuelt. Selvfølgelig er det ikke et krav men det blir litt triveligere og kanskje en noe lavere terskel for å ta kontakt med riktig person. Jeg er sikker på at Ravnkollen BRL selv har fotografer som kan klare oppgaven.

Styrets innstilling

Forslaget støttes ikke. Hver enkelt person har mulighet til å legge inn eget profilbilde på Vibbo.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. Forslaget falt, mot 6 stemmer for.

11. Etablering av smådyr-og fugleoaser

Fremmet av: Pher-Michael Lima-Strand

Jeg ønsker årsmøtet godkjenner etablering av noen smådyr- og fugleoaser i Ravnkollen borettslag, fortrinnsvis på østre siden av borettslaget. Forebildet er andre kommuner i Norden. Et eksempel er arbeidet i Hjørring kommune i Danmark, noe som ført til økt trivsel og bevissthet på naturen rundt. Grøntutvalget kan føre oppdraget i samarbeid med styret og vaktmestersentralen. Med frivillig innsats er det ikke høyere kostnader enn de for innkjøp av frøer og enklere materiale knyttet til en slik etablering. Generell info fra Haveselskapet i Danmark:

<https://haveselskapet.dk/havestof/biodiversitet/dyr-og-insekter/>

Eksempel på resultat i danske Hjørring kommune:

<https://www.bolius.dk/vilde-haver-i-hjoerring-se-hvordan-ditte-og-lises-haver-blomstrer-i-vildskab-96959>

Styrets innstilling

Forslaget støttes.

Forslag til vedtak:

Etablere smådyr- og fugleoaser på egnede plasser.

 Vedtatt. Vedtatt med overveldende flertall.

12. Øke styrehonoraret med 10%.


Fremmet av: Pher-Michael Lima-Strand

Ut fra arbeidsinnsats (selv uten byggemøter) og grad av kontakt fra beboere også til styremedlemmers private nummer, foreslår jeg en økning av honoraret til styret. Ikke bare for å kompensere for at de nå er 6 stk. men også en faktisk realøkning, noe som ikke skjedd de siste årene. Økningen foreslås til 10% utover en økning for at styret nå er 6 stk.

Styrets innstilling

Styret har ingen innstilling.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. Forslaget falt, mot 6 stemmer for. 17 stemte blankt/avholdent.

13. Ny parkeringsordning på gjesteplassene

Styret opplever at det parkeres firmabiler og biler som ikke er på besøk til borettslaget på gjesteparkering. Dette gjør at parkeringsplasser ikke er tilgjengelig for gjester i borettslaget. Det foreslås derfor å innføre parkeringsordning mot betaling. Det er per dags dato tilgjengelig gratis parkering i Ravnkollbakken.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. 2 stemmer for forslaget.

14. Endre utleieopplegg for RKB36

Utleie av Ravnkollbakken 36 er et populært tilbud for beboerne i Ravnkollen borettslag, men utleie er en utgiftspost da vi ikke tjener penger på dette. Arbeidet med utleie går ut over det ordinære styrearbeidet, da styret forventes også å være tilgjengelig i leieperiodene og det må også være renholdere tilgjengelig i helger og helligdager. Styret foreslår derfor at utleie av enkeltdager i helger opphører og at det bare vil være mulig å leie lokalet for hele helgen/høytiden. Utleie av enkeltdager mandag til torsdag skal fortsette som før. Å slutte med å leie ut enkeltdager i helgene vil også gjøre det lettere å tilordne digital utleie av lokalet.

Forslag til vedtak:

RKB 36 leies ikke ut enkeltdager i helger/høytider, bare hele helger. Utleie på enkeltdager mandag – torsdag fortsetter som før.

✓ Vedtatt. 36 stemmer for. 11 stemmer imot

15. Endring i husordensreglene

Vi er i behov av å endre husordensreglene grunnet ny ordning for lading av elbil i parkeringshusene. Det foreslås å endre §§ 8.6, 8.7, 8.8 til nytt punkt 8.6:

Endres fra:

§ 8 PARKERING OG TRAFIKKFORHOLD.

6) Lading i p-hus:

Det etableres ikke nye ladeplaser i p-hus etter 01.03.2020. Den 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. Bruk av ordinære strømkontakter i p-huset til lading av elbil vil gi krav om avgift.

Lading på uteplasser:

Bruk av plasser ute krever abonnement og man må bo i borettslaget. Dersom man ikke er andelseier, må man ha bekreftelse fra andelseier for å opprette abonnement. Styret utarbeider retningslinjer for praksis rundt utelading. Det er ladeplikt på ladeplassene. Parkering uten lading vil gi gebyr.

Rutine for utelading:

Abonnement opprettes ved å sende epost til elbil@ravnkollen.no og be om kontrakt. Kontrakten skrives ut, undertegnes og legges i postkassa til borettslagets kontor. Når kontrakt er levert, må man laste ned appen ZAPTEC og registrere bil og bruker. Appen gir adgang til lading når tilmelding er registrert.

7) Styret fastsetter størrelsen på pris/gebyr for lading i parkeringshusene og på uteplasser.

8) Ravnkollen borettslag har inngått avtale om elbillading med Aneo. Så snart tilførsel av strøm til p-hus og installering av ladeplasser er slutført på alle p-plasser i p-husene, vil lading av elbil skje ved inngåelse av avtale om abonnement med Aneo for lading. Borettslagets ladebokser ved p-plasser inne i p-husene og utenfor p-husene blir avkoblet og fjernet.

Endres til:

Punkt 8.6: Lading av elektrisk kjøretøy i p-hus administreres av ekstern tilbyder.

Forslag til vedtak:

§§ 8.6, 8.7, 8.8 i husordensreglene endres til nytt punkt 8.6: Lading av elektrisk kjøretøy i p-hus administreres av ekstern tilbyder.

✓ Vedtatt. Vedtatt med overveldende flertall

16. Betaling for innkjøring til borettslaget

Beboere i Ravnkollen borettslag opplever uvettig, unødvendig og rask kjøring inne i borettslaget. Det er også mye parkering på hvert tun som hindrer fri ferdsel i vårt bilfrie borettslag. Kostnadene på drift og vedlikehold av bommene øker og for å bidra til å holde felleskostnader så lave som mulig, foreslås det at alle skal betale for å kjøre igjennom bommene. Nødvendige driftskostnader på bomstyring vil i 2024 ligge på rundt 50.000,- vedlikehold vil komme i tillegg og det er også å merke seg at vårt borettslag er det eneste borettslag på Romsås som ikke har betaling for innkjøring.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. 17 stemmer for. 35 stemmer imot.

17. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Merethe Borchgrevink

Jon Tommy Kojen

Valgt v/ akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Merethe Borchgrevink

Jon Tommy Kojen

18. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Steinar Hansgaard

Jon Tommy Kojen

Valgt v/ akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Steinar Hansgaard

Jon Tommy Kojen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Merethe Borchgrevink
Samir El Boukri

Valgt v/ akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Merethe Borchgrevink
Samir El Boukri

19. Valg av valgkomité

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Nina Engen
Pher Lima-Strandh
Heidi Trøen

Valgt v/ akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Nina Engen
Pher Lima-Strandh
Heidi Trøen

20. Valg av underutvalg

Grøntutvalg (1 år)

Følgende ble valgt:
Beathe Engelsen
Pher Lima-Strandh
Kenneth J Manoram
Karin Rønning Stenmark
Paula V J dos Santos Søbstad
Ronny Søbstad
Christian Østgaard
Linda Aas

Valgt v/ akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Beathe Engelsen
Pher Lima-Strandh
Kenneth J Manoram
Karin Rønning Stenmark
Paula V J dos Santos Søbstad
Ronny Søbstad
Christian Østgaard

Linda Aas

Velferdsutvalg (1 år)

Følgende ble valgt:

Fatima Mohammed Arrale

Nina Dalsegg

Arab Husein

Line Sandum

Cesilie Tverfjell

Valgt v/ akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Fatima Mohammed Arrale

Nina Dalsegg

Arab Husein

Line Sandum

Cesilie Tverfjell

Grønn utvikling (1 år)

Følgende ble valgt:

Anita Lesteberg

Frøy Olsen

Valgt v/ akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Anita Lesteberg

Frøy Olsen



S-3799

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Romsås senterområdet, som omreguleres til byggeomr. for boliger/kontor/forretn./sosialsenter/skole/barnehage/forsamlingslokale/idretts- anlegg/politipost/bibliotek/friområde/felles areal m.m

Vedtaksdato: 21.06.2000

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [199902840](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V120704, 284099

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ROMSÅS SENTEROMRÅDE, GNR. 96, BNR. 36 M. FL.

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket ØIP-9908.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- Felt B1 - B7: byggeområde - boliger
- Felt B8: byggeområde - kontor, offentlig bygning / allmennyttig formål (barnehage)
- Felt B9: byggeområde - bolig, kontor, offentlig bygning/allmennyttig formål (forsamlingslokale), fellesområder - felles avkjørsel, gangareal, parkering i underetasje
- Felt B10: byggeområde - bolig, kontor, forretning, offentlig bygning / allmenn nyttig formål (sykehjem, helse- og sosisenter, forsamlingslokale, idrettsanlegg, bibliotek, politi, post, T-baneheiser), bevertning, fellesområder - felles avkjørsel, gangareal, parkering i underetasje
- Felt B11: byggeområde - offentlig bygning / allmennyttig formål (barnehage/aktivitetssenter)
- Felt B12: byggeområde - offentlig bygning / allmennyttig formål (skole)
- Felt B13: byggeområde - offentlig bygning / allmennyttig formål (forsamlingslokale)
- Offentlige trafikkområder: gang-/sykkelvei, torg
- Friområde
- Fellesområder: felles avkjørsel, gangareal, parkering, uteareal

§ 3. Utnyttelse, plassering og høyder i byggeområder

Bebyggelsen skal ligge innenfor grense for bebyggelse og ha maks gesimshøyde som vist på plankart. Nødvendig høyde for heishus, overdekket trapperom og ventilasjon til tak tillates over gesims når dette er utformet i harmoni med bebyggelsen for øvrig

Felt B1 tillates utbygd med et samlet T-BRA på 5.200 m².

Felt B2 tillates utbygd med et samlet T-BRA på 4.000 m².

Felt B3 gis samme reguleringsbestemmelser som tilstøtende boligområde gnr. 96, bnr. 66 (S-1470).

Felt B4 gis samme reguleringsbestemmelser som tilstøtende boligområde gnr. 96, bnr. 65 (S-1470 og bebyggelsesplan i sak 164/70).

Felt B5 gis samme reguleringsbestemmelser som tilstøtende boligområde gnr. 96, bnr. 64 (S-1696).

Felt B6 gis samme reguleringsbestemmelser som tilstøtende boligområde gnr. 96, bnr. 60 (S-1470 og bebyggelsesplan i sak 18/69).

Felt B7 gis samme reguleringsbestemmelser som tilstøtende boligområde gnr. 96, bnr. 61 (S-1470 og bebyggelsesplan i sak 164/70).

Felt B8 tillates utbygd med et samlet T-BRA på 1.600 m².

Felt B9 tillates utbygd med et samlet T-BRA på 4.400 m².

Felt B10 tillates utbygd med et samlet T-BRA på 22.650 m².

Felt B11 tillates utbygd med et samlet T-BRA på 1.200 m².

Felt B12 tillates utbygd med et samlet T-BRA på 7.500 m².

Felt B13 tillates utbygd med et samlet T-BRA på 170 m².

§ 4. Fellesområder

(felles avkjørsel)

Felt FA1 - skal være felles for feltene B1, B2, B8, B9 og B10.

Felt FA1 tillates også trafikkert av offentlig bussrute.

Felt FA2 - skal være felles for feltene B1, B2, B8, B9, B10 og B12.

Felt FA2 tillates også trafikkert av offentlig bussrute, og bussholdeplass skal være tilgjengelig for allmenn gangtrafikk.

(felles parkering)

Felt FP1 - skal være felles for feltene B1, B2, B8, B9 og B10 og nyttes som felles parkeringsplass med gangsoner samt plass for beholdere for avfallssortering, herunder parkering av driftskjøretøyer for eksisterende virksomhet vaktmestersentralen i Felt B8. Gangsonen skal innpasses innen feltet som en gjennomgang fra Felt FA1 via eksisterende trapp nord for Felt B8 opp til nordøstre del av eksisterende torg (Felt G/T). Rundt parkering og driftsområde for vaktmestersentralen tillates etablert skjermvegger.

Det tillates oppsatt leskur på maks. 10 m² innenfor felt FP1 ved bussholdeplassen i Odvar Solbergs vei.

Leskuret skal kunne nyttes av allmennheten.

Felt FP2 - skal være felles for feltene B1, B2, B8, B9 og B10.

På utsiden av parkeringsplassene skal det avsettes en gangsgone med hensiktsmessig bredde og utforming som gangforbindelse mellom Odvar Solbergs vei og gangsgone langs kjøreforbindelse i kjeller i Felt B10.

Felt FP3 - skal være felles for feltene B1, B2, B8, B9, B10 og B12.

Avstand fra parkeringsareal til regulert vei skal være minimum 7 m og opparbeides parkmessig. Innen de på planen viste byggegrenser tillates det oppført parkeringshus i 2 etasjer med øverste plan (takplan) på cote +250.7, hvor parkering også tillates.

(felles gangareal)

Felt FG1 - skal være felles for feltene B1, B2, B8, B9, B10 og B12 og tillates nytt til kjøreadkomst for varelevering, handikapkjøring og utrykningskjøretøyer til Felt B12 (skole). Felt FG1 skal opparbeides i en bredde som sikrer god fremkommelighet for utrykningskjøretøyer og varetransport.

(felles uteareal)

Felt FU1-FU7 - skal være felles for feltene B1, B2, B8, B9 og B10 og skal være tilgjengelig for allmenn gangtrafikk, lek og opphold.

Gangareal som etableres som forbindelse mellom Felt FA2 og Felt G/S3 innen Felt FU6 tillates nytt til nødkjøring for utrykningskjøretøyer.

Eksisterende kjøreforbindelse i kjelleretasje i Felt B9 og B10 (mellom avkjørsel FA1 og FA2) samt eksisterende parkering i tilknytning til denne skal være felles for feltene B1, B2, B8, B9 og B10.

§ 5. Særlige bestemmelser

Felt B 8

Det kan innredes verksted og lager for vaktmestertjenester i underetasjen.

Felt B9 og B10

Det tillates kjøring for offentlig bussrute mellom avkjørsel (Felt FA1) og avkjørsel (Felt FA2). Nye gangarealer som etableres i tilknytning til kjøreforbindelsen holdes åpne for allmenn gangtrafikk. Allmennheten skal sikres adkomst frem til T-baneheisene også inne i bygningsmassen.

Felt 10

I Felt 10 er reguleringsformålene etasjevis fordelt:

- Underetasje: Forretning, offentlig bygning/allmennyttig formål (forsamlingslokale, idrettsanlegg, T-baneheiser), fellesområder(felles avkjørsel, gangareal, parkering)
- 1. etasje: Forretning, kontor, offentlig bygning / allmennyttig formål (sykehjem, T-baneheiser), bevertning, fellesområde(gangareal).
- 2. etasje: Kontor, offentlig bygning/allmennyttig formål (sykehjem, helse- og sosialsenter, bibliotek, politipost).
- 3. - 8. etasje: Boliger, offentlig bygning / allmennyttig formål (sykehjem).

§ 6. Utforming

Felt B10: Ny hovedinngang skal utformes slik at funksjon klart fremkommer gjennom dimensjonering og uttrykk. Ny hovedinngang og nytt tilbygg skal ha et formspråk som bidrar til å understreke stedet som bydelssenter. Vesentlige innslag som senterinngang skal være med å gi identitet til senteret.

Utforming og materialvalg for atkomstsgone gjennom Felt FA2 til ny hovedinngang for senteret i Felt B10 skal sammen med parkeringshus i Felt FP3 harmonere og danne en naturlig helhet.

Utforming og materialvalg for parkeringshuset i Felt FP3 skal tilpasses og harmonere med tilstøtende bygning i Felt B10. Fasadene skal skjerme mot innsyn til parkeringsplassene. På fasade mot syd skal etableres vegetasjon / klatreplanter som dekker fasaden.

Parkeringsarealer skal omkranses og oppdeles med trær og beplantning. Alt ubebygget areal som ikke skal benyttes til nødvendig kjøreareal og parkering skal opparbeides parkmessig.

Det skal tas spesielt hensyn til tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede ved utforming og prosjektering av byggesøknaden.

§ 7. Atkomst

Kjøreatkomst til planområdet er fra Ravnkollbakken og Odvar Solbergs vei som vist med piler på plankartet. Tiurleiken barnehage har atkomst direkte fra Ravnkollbakken som vist med piler på plankartet.

§ 8. Parkering

Felt FP1 og Felt FP2 skal det tilsammen opparbeides 30 parkeringsplasser på markplan.

Felt FP3: skal det opparbeides 60 parkeringsplasser på terreng og 240 i parkeringshus inkludert parkeringen på taket.

Eksisterende parkering i kjelleretasje i feltene B9 og B10 på til sammen 45 plasser opprettholdes.

Feltene B1, B2, B8, B9 og B10 skal ha sin parkering i feltene FP 1-3 samt i kjelleretasje i feltene B9 og B10 med totalt 375 plasser. Felt B12 skal ha sin parkering i Felt FP3 med 24 plasser.

Felt B 11 skal ha parkering på egen grunn. Antall plasser skal anordnes i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo ytre sone. Bilene skal kunne snu på egen grunn.

Min. 5 % av parkeringsplassene som er tilknyttet det enkelte felt skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

Det skal anlegges sykkelparkering for min. 20 sykler ved senteret.

§ 9. Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse etter plan- og bygningslovens § 93 skal det innsendes detaljert plan for den ubebygde del av Felt FP3 i målestokk 1:200. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, parkeringsplasser, beplantning, kjøreareal, belysning, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak.

Eksisterende trær og vegetasjon som skal bevares må merkes av både på utomhusplanen og i marken og gis den nødvendige beskyttelse under anleggsperioden. Vegetasjon som er tenkt opprettholdt i følge utomhusplanen tillates ikke fjernet uten gjennom revidert utomhusplan.

Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis.

Utearealene skal være opparbeidet i henhold til utomhusplanen før ferdigattest gis.

§ 10. Skilting

Felt B10 og Felt FP3: Sammen med søknader om tillatelse etter plan- og bygningslovens § 93 skal det redegjøres for skilt ved at det utarbeides egen skiltplan som skal omfatte de enkelte felt. Det skal innsendes egen søknad for skiltene. Gjeldende skilt- og reklamevedtekter for Oslo skal følges.

Tilstandsrapport

📍 Ravnkollbakken 55, 0971 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 96, bnr. 60

Andelsnummer 477

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 03.06.2024

Rapportdato: 11.06.2024

Oppdragsnr.: 18554-1583

Referansennummer: XK2008

Autorisert foretak: West Takst og Rådgivning AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Blom Kjerulf



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

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

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

West Takst og rådgiving as

Rapportansvarlig

Christian Blom Kjerulf
Uavhengig Takstingeniør
cbk@taksthuset.no
920 34 854



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Det henvises til rapportens enkelte poster med vurderinger og tilstandsgrader.

Takstmannen har ikke fått opplysninger om evt. soppangrep, lekkasjer eller råteskader ut over hva som evt. fremkommer i rapporten. Det er videre ikke opplyst om det foreligger offentlige bygningsmessige eller tekniske påbud på eiendommen ut over det som evt. fremkommer i rapporten. Det er ikke innhentet offentlige søknader eller godkjenninger på eiendommen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk fundamentert med såle til antatt fjell/sprengstein. Bærende konstruksjoner i betong. Fasader med teglsteinsforblending. Flatt tak tekket med sveiset papp e.l.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

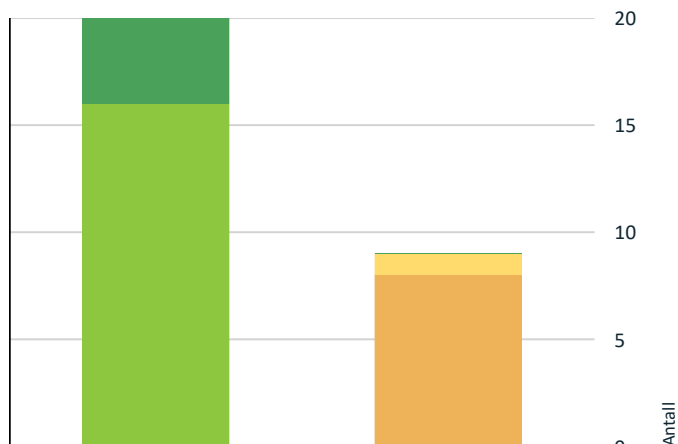
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Ikke mottatt tegninger. Så lovlighet er ikke sjekket.

Sammendrag av boligens tilstand

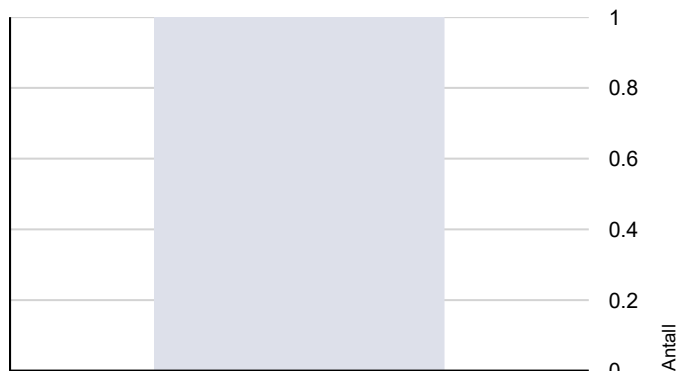
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1971

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligformål

Tilbygg / modernisering

2024 Modernisering Ferdigstilt i mai 2024.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er ikke mulig å tyde enkelte vinduer med produksjonsår 2008. Øvrige vinduer er trolig fra samme tid, men kan ikke verifiseres.



TG 1 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2 og 3-lags glass. Det er ikke mulig å tyde alder men enkelte vinduer er fra 2008 så det antas at balkongdøren er fra samme tid.



TG 1 Dører - 2

Bygningen har laminert inngangsdør. Nyere årgang.

Tilstandsrapport



Laminert inngangsdør



Brann-og lydklassifisert

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Utgang fra vaskerom til øst-ventd luftebalkong i betongkonstruksjon. Oppmålt til c 2m2.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tretremmer bør fjernes slik at høyde på 1,2 meter gelenderhøyde ivaretas.



Oversiktsbilde



Noe lavt gelender

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til vest-ventd innglasset balkong i betongkonstruksjon. Tretremmer på gulv og utstikk på vegg. Oppmålt til ca 14m2 (inkluder veggtykkelse mot stue, målt iht NS3940).

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det gjøres oppmerksom på litt lav høyde i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde



Noe lavt gelender

INNVENDIG

📍 TG 1 Overflater

1-stavs laminatgulv i alle rom. Flislagt gulv i bad, vaskerom og i entré og kjøkken.

Vegger med malte glatte overflater. Flislagte vegger i bad og i vaskerom.

Himlinger med malte flater.

Påvist at det mangler et lite stykke laminatgulv i gang.

Normal brukslitasje.

📍 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

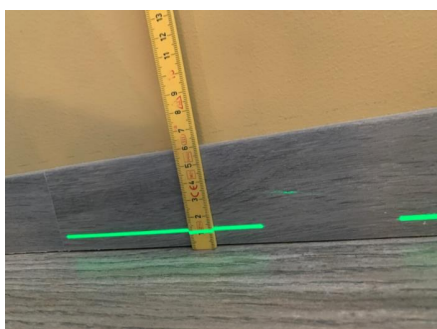
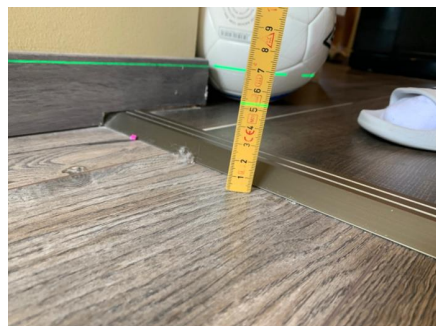
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt i gang, kjøkken, stue og i entré.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport



Målt 28mm på det skjeveste gjennom hele rommet

Radon

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

Innvendige dører - 2

Innvendig har boligen malte glatte dører til bad og vaskerom. Profilert dør til det ene soverommet.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

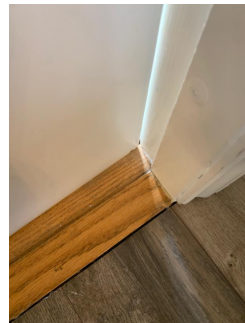
Noe aldersrelatert slitasje og småskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring anbefales.

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskerommet er nylig ferdigstilt etter felles badersrehabilitering i borettslaget.

Årstall: 2024



Oversiktsbilde

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2024

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 23.

Årstall: 2024

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2024

Tilstandsrapport



Plastsluk



Slukmansjett klemt i klemring i sluk

ETASJE > VASKEROM

📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2024

ETASJE > VASKEROM

📍 TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra bad via ventil mellom rommene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har ikke eget avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Annen løsning er vanskelig. Dette er løsningen som ble valgt i forbindelse med baderomsrehabiliteringen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > VASKEROM

📍 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vaskerommet er nytt og det vil komme fullstendig dokumentasjon når prosjektet er ferdig. Det er derfor ikke funnet hensiktsmessig med hulltaking i dette våtrommet.

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet er nylig ferdigstilt etter felles baderomsrehabilitering i borettslaget.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2024

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 48 mm.

Årstall: 2024



Godt fall fra topp flis ved terskel til topp flis ved sluk

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2024

Tilstandsrapport



Plastsluk



Synlig slukmansjett klemt i klemring i sluk

ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, speilskap, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2024

ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er nytt og det vil komme fullstendig dokumentasjon når prosjektet er ferdig. Det er derfor ikke funnet hensiktsmessig med hulltaking i dette våtrommet.

Årstall: 2024

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte fronter. Kjøkkenet er utstyrt med opplegg for oppvaskmaskin. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet fungerer, men har en del aldersrelatert slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedringer anbefales. Kjøkken skiftes etter behov.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde



Noe lokale utbedringer bør påregnes



Røropplegget og lekkasje sikringssystem i kjøkkenskap

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TE 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TE 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Plassert i bad.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Rørskap. Stoppekraner testet og har tiltenkt funksjon



Kursoversikt

TE 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon i badet. Tilluft via splateventiler i vinduene og ventiler i yttervegg. Avtrekk i vaskerom går via av bad med ventil mellom rommene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Optimalt sett skulle vaskerom hatt eget avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vanskelig med alternativ løsning.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert i felles oppgang utstyrt med automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ukjent.

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

Ukjent Bad og i vaskerom er utført av elektriker

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja Bad og i vaskerom. Prøv å innhent samsvarserklæring for disse arbeidene.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ja Det kan hende sikringen utløser for ovnen går når alt brukes samtidig.

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

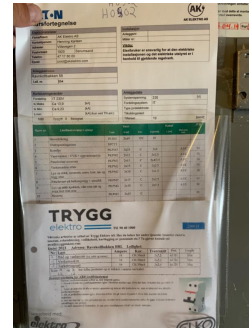
Ja

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

Ja Det anbefales på generelt grunnlag en el. sjekk av el. anlegget når det finnes lite kjennskap til og/ eller det ikke foreligger fullverdig dokumentasjon.



Sikringsskap



Kursoversikt

Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindelning

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	81		14	95			95
Utebod		5		5			5
SUM	81	5	14				100
SUM BRA	100						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vaskerom, Entré, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue/kjøkken, Bad		
Utebod		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Leiligheten disponerer 1 bod i felles utebod. Boden er merket med nr. 554 og er oppmålt til 4,6m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ikke mottatt tegninger. Så lovlighet er ikke sjekket.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Byggetegning og tekniske krav til bygg var annerledes ved oppføringen enn de er i dag. I mange tilfeller er dagens tekniske krav ikke oppfylt fullt ut og det vil da være sannsynlig at dagens krav ikke er tilfredstilt.

Ingen åpenbare synlige avvik, men slike arbeider er vanskelig å ettergå da de ofte er skjult i konstruksjoner.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Vaskerom og bad nylig oppusset i regi av borettslaget.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	81	14

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2024	Christian Blom Kjerulf	Takstingeniør
	Aleksandar Makivic	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	96	60		0	19909.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ravnkollbakken 55

Hjemmelshaver

Ravnkollen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0502/RAVNKOLLEN BORETTSLAG	951133914	H0502	Obos	Makivic Aleksandar, Tomasevic Suncica

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

477

Kommentar

Ikke mottatt info fra forr. fører ennå.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate til boligselskapets tomtегrense. Internveier til oppgangene.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med bl.a plen, prydbusker, lekeplass og sittebenker.

Tinglyste/andre forhold

Tilhørende 1 biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg. Plassnr. 544 i følge eier.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Tilsendt av megler pr. mail.	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger		Tilsendt av megler pr. mail.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Eier		Eier som viste og ga opplysninger	Ikke gjennomgått	0	Nei
Forretningsfører		Informasjon om felleskostnader, likningstall, forsikringselskap m.m.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Norges Eiendommer		Info om tomteareal o.l.	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XK2008>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

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) Neker 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 oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens 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 unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en 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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 372

Ravnkollen Borettslag

Velkommen til årsmøte i Ravnkollen Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

22. april 2024 kl. 18:00, Aulaen på Bjøråsen skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Varmekabel ved Ravnkollbakken 83-85-87
8. Varmekabel ved P-22
9. Kunstutvalg med budsjett
10. Styret og medlemmer i utvalg presenteres med bilde
11. Etablering av smådyr-og fugleoaser
12. Øke styrehonoraret med 10%.
13. Ny parkeringsordning på gjesteplassene
14. Endre utleieopplegg for RKB36
15. Endring i husordensreglene
16. Betaling for innkjøring til borettslaget
17. Valg av tillitsvalgte
18. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
19. Valg av valgkomité

20. Valg av underutvalg

Med vennlig hilsen,
Styret i Ravnkollen Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Andres Quempumil er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Thomas Holmesland foreslått. Protokollvitner velges under møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 0372 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 900 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 900 000

Sak 7

Varmekabel ved Ravnkollbakken 83-85-87

Forslag fremmet av:

Dag Jelstrup

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei! Har et forslag / ønske om en sak som kan behandles på årsmøte. Ønsker å få montert varmekabel i bakken opp til RKB 83-85-87 da denne bakken har vært veldig glatt og utrivelig i flere vintere. Har også dårlig asfaltering.

Styrets innstilling

Styret anslår kostnad for en varmekabel på kr 100 - 150.000,- inkludert graving og kabel. En varmekabel medfører også en stor utgift på strøm og vedlikehold gjennom varmekabelens levetid. Forslaget støttes ikke.

Forslag til vedtak

Montere varmekabel i bakken opp til Ravnkollbakken 83, 85 og 87.

Sak 8

Varmekabel ved P-22

Forslag fremmet av:

Tore Pretorius

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg foreslår å legge varmekabel fra 4. etasje på P22 og ned hele veien til 1. etasje.

Styrets innstilling

Styret anslår kostnad for en varmekabel på kr 150 - 200.000,- inkludert graving og kabel. En varmekabel medfører også en stor utgift på strøm og vedlikehold gjennom varmekabelens levetid. Forslaget støttes ikke.

Forslag til vedtak

Montere varmekabel fra 4. etasje P22 og ned hele veien til 1. etasje.

Sak 9

Kunstutvalg med budsjett

Forslag fremmet av:

Pher-Michael Lima-Strand

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at det dannes et kunstutvalg for Ravnkollen. Dette kan ha som formål å samle kreative sjeler som kan treffes, inspirere hverandre og undersøke og/eller starte samarbeid med andre borettslag fortrinnsvis på Romsås. Et mål bør være en utstilling f. eks. i borettslaget eller på Romsås Kulturhus. Til utvalget kan det budsjetteres et nøkternt beløp på f. eks. inn til 15000 for materiale og håndverksarbeid i forbindelse med utstilling. Jeg kan selv ta på meg å i hvert fall starte som leder for et slikt utvalg.

Styrets innstilling

Forslaget støttes

Forslag til vedtak

Opprette kunstutvalg med budsjett på 15.000,-

Sak 10

Styret og medlemmer i utvalg presenteres med bilde

Forslag fremmet av:

Pher-Michael Lima-Strand

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at styret, vaktmesterne og medlemmer i utvalgene presenteres med navn og bilde, samlet på egnet sted, f eks på Vibbo og i utsendelser der det er aktuelt. Selvfølgelig er det ikke et krav men det blir litt triveligere og kanskje en noe lavere terskel for å ta kontakt med riktig person. Jeg er sikker på at Ravnkollen BRL selv har fotografer som kan klare oppgaven.

Styrets innstilling

Forslaget støttes ikke. Hver enkelt person har mulighet til å legge inn eget profilbilde på Vibbo.

Forslag til vedtak

Fotografere og publisere bilder av tillitsvalgte og vaktmester.

Sak 11

Etablering av smådyr-og fugleoaser

Forslag fremmet av:

Pher-Michael Lima-Strand

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker årsmøtet godkjenner etablering av noen smådyr- og fugloaser i Ravnkollen borettslag, fortrinnsvis på østre siden av borettslaget. Forebildet er andre kommuner i Norden. Et eksempel er arbeidet i Hjørring kommune i Danmark, noe som ført til økt trivsel og bevissthet på naturen rundt. Grøntutvalget kan føre oppdraget i samarbeid med styret og vaktmestersentralen. Med frivillig innsats er det ikke høyere kostnader enn de for innkjøp av frøer og enklere materiale knyttet til en slik etablering. Generell info fra Haveselskapet i Danmark:

<https://haveselskapet.dk/havestof/biodiversitet/dyr-og-insekter/>

Eksempel på resultat i danske Hjørring kommune:

<https://www.bolius.dk/vilde-haver-i-hjoerring-se-hvordan-ditte-og-lises-haver-blomstrer-i-vildskab-96959>

Styrets innstilling

Forslaget støttes.

Forslag til vedtak

Etablere smådyr- og fugleoaser på egnede plasser.

Sak 12

Øke styrehonoraret med 10%.

Forslag fremmet av:

Pher-Michael Lima-Strand

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ut fra arbeidsinnsats (selv uten byggemøter) og grad av kontakt fra beboere også til styremedlemmers private nummer, foreslår jeg en økning av honoraret til styret. Ikke bare for å kompensere for at de nå er 6 stk. men også en faktisk realøkning, noe som ikke skjedd de siste årene. Økningen foreslås til 10% utover en økning for at styret nå er 6 stk.

Styrets innstilling

Styret har ingen innstilling.

Forslag til vedtak

Øke honorar til styret med 10%

Sak 13

Ny parkeringsordning på gjesteplassene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret opplever at det parkeres firmabiler og biler som ikke er på besøk til borettslaget på gjesteparkering. Dette gjør at parkeringsplasser ikke er tilgjengelig for gjester i borettslaget. Det foreslås derfor å innføre parkeringsordning mot betaling. Det er per dags dato tilgjengelig gratis parkering i Ravnkollbakken.

Forslag til vedtak

Det inngås avtale med parkeringsselskap hvor man kan parkere gratis i 4 timer, deretter mot avgift av kr 10,- per time.

Sak 14

Endre utleieopplegg for RKB36

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Utleie av Ravnkollbakken 36 er et populært tilbud for beboerne i Ravnkollen borettslag, men utleie er en utgiftspost da vi ikke tjener penger på dette. Arbeidet med utleie går ut over det ordinære styrearbeidet, da styret forventes også å være tilgjengelig i leieperiodene og det må også være renholdere tilgjengelig i helger og helligdager. Styret foreslår derfor at utleie av enkeltdager i helger opphører og at det bare vil være mulig å leie lokalet for hele helgen/høytiden. Utleie av enkeltdager mandag til torsdag skal fortsette som før. Å slutte med å leie ut enkeltdager i helgene vil også gjøre det lettere å tilordne digital utleie av lokalet.

Forslag til vedtak

RKB 36 leies ikke ut enkeltdager i helger/høytider, bare hele helger. Utleie på enkeltdager mandag – torsdag fortsetter som før.

Sak 15

Endring i husordensreglene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi er i behov av å endre husordensreglene grunnet ny ordning for lading av elbil i parkeringshusene. Det foreslås å endre §§ 8.6, 8.7, 8.8 til nytt punkt 8.6:

Endres fra:

§ 8 PARKERING OG TRAFIKKFORHOLD.

6) Lading i p-hus:

Det etableres ikke nye ladeplaser i p-hus etter 01.03.2020. Den 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. Bruk av ordinære strømkontakter i p-huset til lading av elbil vil gi krav om avgift.

Lading på uteplasser:

Bruk av plasser ute krever abonnement og man må bo i borettslaget. Dersom man ikke er andelseier, må man ha bekreftelse fra andelseier for å opprette abonnement. Styret utarbeider retningslinjer for praksis rundt utelading. Det er ladeplikt på ladeplassene. Parkering uten lading vil gi gebyr.

Rutine for utelading:

Abonnement opprettes ved å sende epost til elbil@ravnkollen.no og be om kontrakt. Kontrakten skrives ut, undertegnes og legges i postkassa til borettslagets kontor. Når kontrakt er levert, må man laste ned appen ZAPTEC og registrere bil og bruker. Appen gir adgang til lading når tilmelding er registrert.

7) Styret fastsetter størrelsen på pris/gebyr for lading i parkeringshusene og på uteplasser.

8) Ravnkollen borettslag har inngått avtale om elbillading med Aneo. Så snart tilførsel av strøm til p-hus og installering av ladeplaser er slutført på alle p-plasser i p-husene, vil lading av elbil skje ved inngåelse av avtale om abonnement med Aneo for lading. Borettslagets ladebokser ved p-plasser inne i p-husene og utenfor p-husene blir avkoblet og fjernet.

Endres til:

Punkt 8.6: Lading av elektrisk kjøretøy i p-hus administreres av ekstern tilbyder.

Forslag til vedtak

§§ 8.6, 8.7, 8.8 i husordensreglene endres til nytt punkt 8.6: Lading av elektrisk kjøretøy i p-hus administreres av ekstern tilbyder.

Sak 16

Betaling for innkjøring til borettslaget

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Beboere i Ravnkollen borettslag opplever uvetting, unødvendig og rask kjøring inne i borettslaget. Det er også mye parkering på hvert tun som hindrer fri ferdsel i vårt bilfrie borettslag. Kostnadene på drift og vedlikehold av bommene øker og for å bidra til å holde felleskostnader så lave som mulig, foreslås det at alle skal betale for å kjøre igjennom bommene. Nødvendige driftskostnader på bomstyring vil i 2024 ligge på rundt 50.000,-

vedlikehold vil komme i tillegg og det er også å merke seg at vårt borettslag er det eneste borettslag på Romsås som ikke har betaling for innkjøring.

Forslag til vedtak

Hver innkjøring i bom skal koste kr 25,-. Betaling skjer ved Vipps eller annen digital betalingsløsning.

Sak 17

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jon Tommy Kojen
 - Merethe Borchgrevink
-

Sak 18

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 2 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Jon Tommy Kojen
- Steinar Hansgaard

Valg av 2 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Merethe Borchgrevink
 - Samir El Boukri
-

Sak 19

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Heidi Trøen

- Nina Engen
 - Pher Lima-Strandh
-

Sak 20

Valg av underutvalg

Roller og kandidater

Valg av 8 grøntutvalg Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som grøntutvalg:

- Beathe Engelsen
- Christian Østgaard
- Karin Rønning Stenmark
- Kenneth J Manoram
- Linda Aas
- Paula V J dos Santos Søbstad
- Pher Lima-Strandh
- Ronny Søbstad

Valg av 5 velferdsutvalg Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som velferdsutvalg:

- Arab Husein
- Cesilie Tverfjell
- Fatima Mohammed Arrale
- Line Sandum
- Nina Dalsegg

Valg av 2 grønn utvikling Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som grønn utvikling:

- Anita Lesteberg
 - Frøy Olsen
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Steinar Hansgaard	Ravnkollbakken 68
Nestleder	Thomas Emilson Holmesland	Ravnkollbakken 29
Styremedlem	Merethe Borchgrevink	Ravnkollbakken 57
Styremedlem	Samir El Boukri	Ravnkollbakken 37
Styremedlem	Iwona Kapczynska	Ravnkollbakken 63
Styremedlem	Jon Tommy Kojen	Ravnkollbakken 83

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Samir El Boukri	Ravnkollbakken 37
Steinar Hansgaard	Ravnkollbakken 68

Varadelegert

Merethe Borchgrevink	Ravnkollbakken 57
Jon Tommy Kojen	Ravnkollbakken 83

Valgkomiteen

Beathe Engelsen	Ravnkollbakken 43
Nina Engen	Ravnkollbakken 37
Heidi Trøen	Ravnkollbakken 55
Pelle Lima Strand	Ravnkollbakken 61

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har kontor i Ravnkollbakken 60. Tlf: 95 75 71 69 eller 97 67 67 32.

Styrets treffetid er mandag kl. 17.30 – 18.30.

Kjøp av nøkler kan gjøres på Vibbo eller på styrerommet. Leie av grendehus og reparasjonsgarasje skjer på styrerommet og betales på kortterminal eller Vipps.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på www.vibbo.no/ravnkollen. 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.

Utvalg/komiteer

Grøntutvalg: Beathe Engelsen, Christian Østgaard, Karin Rønning Stenmark, Kenneth J Manoram, Paula Santos Søbstad, Pher Lima-Strand og Linda Aas.

Velferdsutvalg: Arab Husein, Cesilie Tverfjell, Fatima Mohammed Arrale, Line Sandum, Nina Brodal, Bjørn Borchgrevink og Nina Dalsegg.

Grønn utvikling: Frøy Olsen og Anita Lesteberg.

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

Gårds- og bruksnummer:

96 59 60 62 70 71

Første innflytting skjedde i 1970. Tomten ble kjøpt i 1986.

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 ingen fast ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Det er i perioden avholdt 22 styremøter og i tillegg 12 byggemøter i pågående våtromsrehabilitering. Det er videre avholdt oppgangsvise beboermøter om våtromsrehabilitering. Det ble blitt avholdt ekstraordinære årsmøter om søppelbrønner og solcellepanel. 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 med alt som det fører med seg. Styrerommet har vært åpent på mandager i perioden.

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.
- Jørn Krøtø, tlf. 92 66 70 15 ansvar for tun 4, 5 og 6.

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

Renhold

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

Våtromsrehabilitering

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, baderomsservant 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. Entreprenør legger inn vannmåler kostnadsfritt i alle leiligheter, så det igangsettes måling av varmtvannsbruk. Varmt vannet skal i størst grad oppvarmes av grunnvarme, så det er boret brønner på ulike steder i borettslaget som skal benyttes til formålet.

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 slutføres.

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 P21/RKB 36 og oppgang 48 – 89 har innkjøring ved P23. Det registreres kun 1 nummer pr leilighet. Andelseier tilstås 20 gratis passeringer pr kalenderår og kan ellers kjøre inn mot betaling. Ved behov for ytterligere gratis passeringer må det søkes styret om dette. Behovet dokumenteres ved legeattest. Borettslaget tilstreber bilfritt område innenfor bommene og ber om at innkjøring begrenses.

Parkering

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. 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. Det er ikke opplegg for lading av kjøretøy på gjesteplassene.

Lading av elektriske kjøretøy i p-hus.

Borettslaget har inngått avtale med Aneo, som har lagt opp ladestasjon på hver p-plass og administrere en strømabonnementsordning.

Reparasjonsgarasje

Borettslaget har en reparasjonsgarasje ved parkeringshus P23. Garasjen kan leies ved henvendelse til styret. Leien er kr 100,- per døgn + depositum kr 500,-.

Bil/MC-vaskeplass

Borettslaget har en bil-vaskeplass ved parkeringshus P21 (ved RKB 36). Vaskeplassen er ikke i funksjon om vinteren. Den er til fri benyttelse for alle beboere i borettslaget og man kommer til vannet ved å åpne skapet med den gamle p-hus nøkkelen. Kontakt styret dersom du ikke har slik nøkkel – den kan kjøpes for kr 200,-.

Kabel-TV - Internett

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias kundetjeneste.

Nøkler/tags/garasjeportåpnere/

Det er montert elektroniske låser i alle oppgangsdører. Tags til oppgangsdører og nøkler til kjellerdører og bodhus kjøpes på Vibbo eller på borettslagets kontor. Inn- og utkjøring fra p-hus skjer kun med garasjeportåpner. Denne kjøpes på Vibbo eller på borettslagets kontor.

Postkasseskilt

Postkasseskilt og endring av navn på ringetablå bestilles på Vibbo 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 RKB36

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 01.04.2024):

Mandag til torsdag kr 500,-

Fredag eller lørdag kr 1400,-

Søndag kr 600,-

Dag før hellig- eller høytidsdag kr 1400,-

Fredag+lørdag / lørdag+søndag kr 1700,-

Fredag, lørdag, søndag kr 2000,-

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

Dør til grendehus åpnes med kode som sendes på sms til leietaker før leieperioden.

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

Skifte av dør til leilighet

Borettslaget har avtalt med Grorud Håndverksservice som kan tilby levering og montering av 1 stk entredør, i fargen ask diner, med overstykke type B30 DB 40, med kikkehull, sikkerhetslås, håndtak og sylinder.

Komplett med foringer og listverk er samlet pris kr 32 000,-. Døren bestilles skriftlig på styret@ravnkollen.no eller på Vibbo.

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 døgnbemannet vakttelefon som rykker ut for å åpne heis og tilkalle heisreparatør. Heisstans uten passasjerer i vaktmestersentralens åpningstid mandag til fredag, meldes til vaktmestersentralen på tlf 22 21 30 00. Heisstans utenfor RVS`åpningstid meldes til styret på tlf 95 75 71 69 eller 47812099.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter.

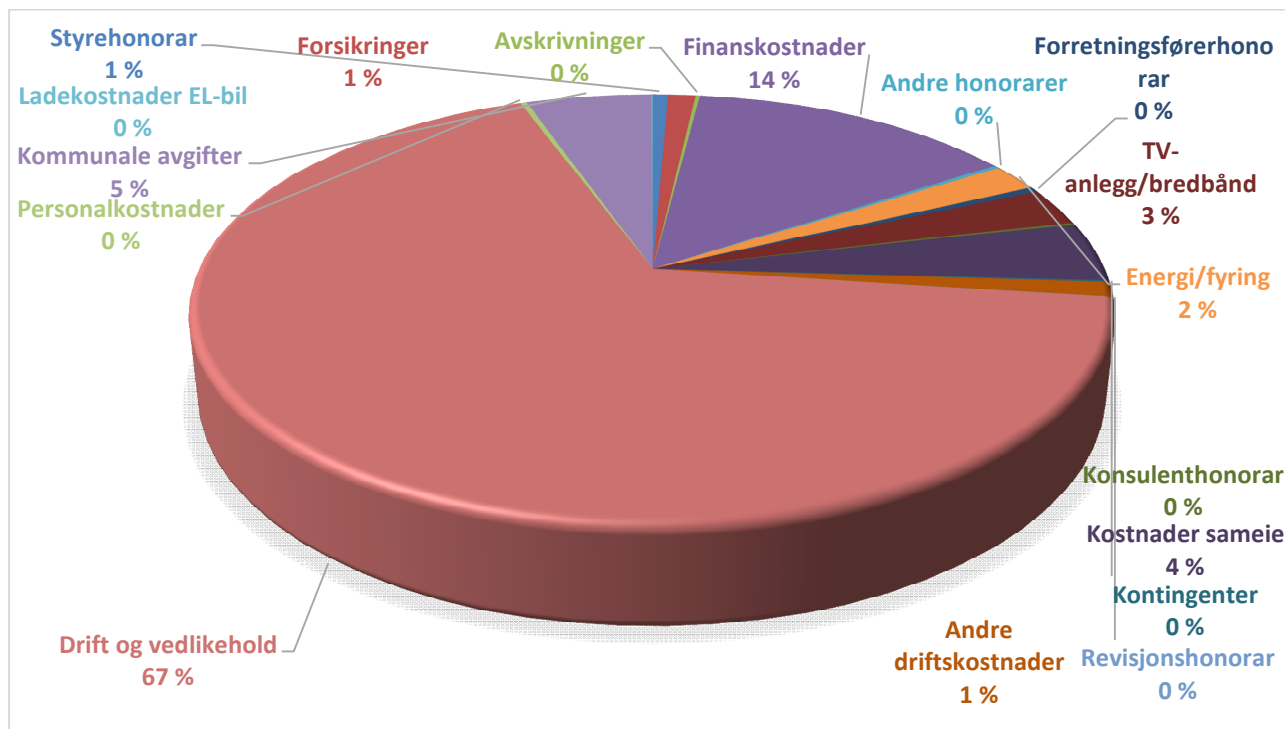
Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rehabilitering av rør og våtrom.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 000 000 til større vedlikehold som omfatter oppgradering av heiser og p-hus.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon og 20,3 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ravnkollen Borettslag.

Lån

Borettslaget har to lån i Handelsbanken type annuitet med kvartalsvis løpende avdrag og ett med månedlig løpende avdrag, til en flytende rente på 5,5 % per 21.02.2024.

Borettslaget har ett lån i Handelsbanken type annuitet med kvartalsvis løpende avdrag, og til en flytende rente på 3,80 % per 14.04.2023. Gjenværende løpetid på lånet er 11 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. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret til OBOS øker med 5,3% for 2024.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2024.

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 31.12.2022 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



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i RAVNKOLLEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til RAVNKOLLEN BORETTSLAG.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. 	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
--	---

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap - 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		15 986 581	10 690 284	15 986 581	11 689 069
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-63 307 075	5 972 484	3 241 300	10 262 975
Tilbakeføring av avskrivning	15	216 152	216 152	250 000	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	60 000 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 186 290	-888 790	29 955 000	-563 000
Innsk. øremerk. bankkto		-20 299	-3 550	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-4 297 512	5 296 296	33 446 300	9 699 975
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		11 689 069	15 986 581	49 432 881	21 389 044
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		29 781 506	27 568 112		
Kortsiktig gjeld		-18 092 437	-11 581 531		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		11 689 069	15 986 581		

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	57 654 655	52 804 814	57 724 000	61 083 000
Andre inntekter	3	1 002 714	260 891	120 000	100 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		58 657 369	53 065 705	57 844 000	61 183 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-331 441	-302 192	-625 000	-580 000
Styrehonorar	5	-796 000	-796 000	-796 000	-900 000
Avskrivninger	14,15	-216 152	-216 152	-250 000	0
Revisjonshonorar	6	-32 648	-35 282	-30 000	-40 000
Andre honorarer		-283 000	0	-400 000	-400 000
Forretningsførerhonorar		-490 200	-470 445	-494 000	-520 000
Konsulenthonorar	7	-3 318 627	-1 245 759	-170 000	-120 000
Kontingenter		-134 525	-132 200	-132 200	-134 525
Drift og vedlikehold	8	-79 304 433	-10 553 102	-12 295 000	-7 155 000
Forsikringer		-1 417 105	-1 379 861	-1 420 000	-1 560 000
Kommunale avgifter	9	-6 466 652	-5 440 560	-6 484 000	-7 441 000
Ladekostnader EL-bil		-54 834	0	0	0
Kostnader sameie	23	-5 460 008	-4 550 007	-4 964 000	-6 453 000
Energi/fyring		-2 488 492	-2 451 391	-3 000 000	-2 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 432 635	-3 313 477	-3 650 000	-3 650 000
Andre driftskostnader	10	-1 370 265	-1 165 131	-1 440 500	-1 334 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-105 597 017	-32 051 559	-36 150 700	-32 788 025
DRIFTSRESULTAT		-46 939 648	21 014 147	21 693 300	28 394 975
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	539 547	131 929	0	0
Finanskostnader	12	-16 906 974	-15 173 591	-18 452 000	-18 132 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-16 367 427	-15 041 662	-18 452 000	-18 132 000
ÅRSRESULTAT		-63 307 075	5 972 484	3 241 300	10 262 975
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	5 972 484		
Fra opptjent egenkapital		-50 052 664	0		
Udekket tap		-13 254 411	0		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	321 495 920	321 495 920
Tomt		2 425 958	2 425 958
Næringsbygg/lokaler	14	7 144 677	7 318 938
Andre varige driftsmidler	15	1 353 920	1 395 811
Miljøbankkonto, øremerket		881 804	712 199
SUM ANLEGGSMIDLER		333 302 279	333 348 826
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		64 000	0
Forskuddsbetalte kostnader		885 152	2 282 333
Andre kortsiktige fordringer		0	11 601
Driftskonto OBOS-banken		25 599 580	8 368 836
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 076	3 055
Sparekonto OBOS-banken		3 105 206	16 639 794
Innestående i andre banker		125 492	262 493
SUM OMLØPSMIDLER		29 781 506	27 568 112
SUM EIENDELER		363 083 785	360 916 938
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 661 * 100		66 100	66 100
Opptjent egenkapital		0	50 052 664
Udekket tap	16	-13 254 411	0
SUM EGENKAPITAL		-13 188 311	50 118 764
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	345 872 803	287 059 093
Borettsinnskudd	18	11 318 400	11 318 400
Annen langsiktig gjeld	19	130 500	130 500
Avsetning bomiljøtiltak		857 955	708 649
SUM LANGSIKTIG GJELD		358 179 658	299 216 642

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		15 043 354	8 419 984
Skyldige offentlige avgifter	20	8 976	6 975
Påløpte renter		2 959 608	2 781 336
Påløpte kostnader		0	354 039
Annen kortsiktig gjeld	21	80 499	19 197
SUM KORTSIKTIG GJELD		18 092 437	11 581 531

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**363 083 784 360 916 938**

Pantstillelse	22	546 798 400	456 798 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.02.2024
Styret i Ravnkollen Borettslag

Steinar Hansgaard

Merethe Borchgrevink

Samir El Boukri

Iwona Kapczynska

Jon Tommy Kojen

Thomas E. Holmesland

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	57 078 731
Lokaler	403 138
Strøm motorvarmere	152 500
Garasjeleie	36 000
Antenner/basestasjon	30 244
Eiendomsskatt	5 036
Parkeringsleie	1 656
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	57 707 305

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-32 400
Garasje	-20 250
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	57 654 655

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Diverse viderefakturering; entredører.	228 000
Erstatning forsikringsselskap	370 272
Leieinntekt, grendehus og reprasjonsgarasje	15 917
Miljøfond, Obos gir tilbake	134 162
Nettinnbetalinger	151 512
Nøkler	5 525
VIPPS	97 326
SUM ANDRE INNTEKTER	1 002 714

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-137 975
Påløpte feriepenger	-18 627
Fri bil, tlf etc.	-4 392
Naturalytelser speilkonto	4 392
Arbeidsgiveravgift	-174 839
SUM PERSONALKOSTNADER	-331 441

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 796 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning og seminar for kr 99 527, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 32 648.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-45 313
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-114 577
Norconsult as	-44 325
SUM KONSULENTHONORAR	-204 215

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drenering	-373 750
Sans Bygg as	-69 057 878
Obos Prosjekt, prosjektering santærprosjekt	-3 114 412
Kristian Sørby as, avfallssystem	-5 528 385
Oslo kommune	-41 552

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE
VEDLIKEHOLD****-78 115 977**

Drift/vedlikehold bygninger	-747 834
Drift/vedlikehold VVS	-135 024
Drift/vedlikehold elektro	-573 673
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-318 355
Drift/vedlikehold heisanlegg	-2 188 178
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-34 281
Drift/vedlikehold brannsikring	-110 196
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-10 868
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-127 480
Kostnader leiligheter, lokaler	-980
Egenandel forsikring	-56 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD**-82 418 846**

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-51 130
Vann- og avløpsavgift	-4 012 204
Renovasjonsavgift	-2 403 317
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-6 466 652

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-481 418
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-71 513
Diverse leiekostnader/leasing	-5 301
Driftsmateriell	-85 668
Renhold ved firmaer	-367 936
Andre fremmede tjenester	-20 587
Kontor- og datarekvisita	-28 427
Trykksaker	-50 160
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 190
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-6 606
Andre kostnader tillitsvalgte	-99 527
Andre kontorkostnader	-12 388
Telefon, annet	-36 416
Porto	-8 942
Drivstoff biler, maskiner osv.	-4 567
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-49 971
Gaver	-8 659
Bank- og kortgebyr	-4 861
Velferdskostnader	-26 128
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 370 265

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	55 573
Renter av sparekonto i OBOS-banken	485 711
Renter Nordea	-2 993
Andre renteinntekter	1 256
SUM FINANSINNTEKTER	539 547

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 467 392
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-325 594
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-26 735
Renter og gebyr på lån i Nordea	-15 085 797
Renter på leverandørgjeld	-1 457
SUM FINANSKOSTNADER	-16 906 974

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**BYGNINGER II**

Næringsbygg

Kostpris/bokført verdi 2014	8 713 026	
Avskrevet tidligere år	-1 394 088	
Avskrevet i år	-174 261	7 144 677

SUM NÆRINGSBYGG		7 144 677
------------------------	--	------------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-174 261
--------------------------------	--	-----------------

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin			
Tilgang 2014	141 310		
Avskrevet tidligere	-141 309		1
Gressklipper nr. 1			
Tilgang 2015	80 000		
Avskrevet tidligere	-79 999		1
Gressklipper nr. 2			
Tilgang 2019	114 458		
Avskrevet tidligere	-91 564		
Avskrevet i år	-22 891		3
Avfallskomprimator			
Tilgang 2013	43 605		
Avskrevet tidligere	-43 604		1
Snøfreser nr. 5			
Tilgang 2006	19 990		
Avskrevet tidligere	-19 989		1
Garasje			
Kostpris/bokført verdi 2011	3 000		
Avskrives ikke			3 000
Ladebokser elbil			
Tilgang 2019	450 061		
Avskrevet tidligere	-150 020		
Avskrives ikke videre	0		300 041
Reparasjonsgarasjer			
Kostpris/bokført verdi 2012	1 003 372		
Avskrives ikke			1 003 372
Gressklipper 3			
Tilgang 2021	95 000		
Avskrevet tidligere	-28 500		
Avskrevet i år	-19 000		
			47 500
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			1 353 920
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-41 891

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

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

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

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,50 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2017	-8 333 951	
Nedbetalt tidligere	1 202 530	
Nedbetalt i år	203 720	
		-6 927 701

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Avdragsfritt til februar 2027

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,50 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2023	-60 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-60 000 000

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 1999	-14 840 000	
Nedbetalt tidligere	13 355 943	
Nedbetalt i år	982 570	
		-501 487

Nordea

Lånet er et annuitetslån m. rentebytteavtale (SWAP) m. variabel margin til banken.

Lånet har fastrenteavtale frem til 26.04.2025, og er avdragsfritt til juli 2039

Rentesats 31.12.23: 3,99 fastrente og 4,72% flytende rente. Løpetid 40 år

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

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-345 872 803****SUM NEDBETALT I ÅR****1 186 290****AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 2 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. Estimert 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	Handelsbanken	Nordea
	Første avdrag er 09.02.2027	26.07.2039
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01.01.2027	01.05.2039
41, 42	100	1 400
11, 12, 13, 14, 15, 16	100	1 550
17, 18, 31, 33, 35, 36	100	1 550
37, 47, 51, 52, 53, 54	100	1 550
55, 56, 57, 58, 59, 67	100	1 550
68, 69, 70, 71, 73, 76	100	1 550
80, 83, 84, 90, 91, 92	100	1 550
75	100	1 600
29, 30, 32, 34, 38, 48	100	1 800
49, 50, 60, 74, 77, 78	100	1 800
79, 81, 82, 89	100	1 800
1, 2, 3, 4, 5, 6	150	1 900
7, 8, 9, 10, 19, 20	150	1 900
21, 22, 25, 26, 27, 28	150	1 900
39, 40, 43, 44, 85, 86	150	1 900
87, 88	150	1 900
432	150	2 400
119, 120, 121, 139, 140, 141	150	2 550
142, 219, 220, 221, 222, 239	150	2 550
240, 241, 242, 319, 320, 321	150	2 550
322, 339, 340, 341, 342, 419	150	2 550
420, 421, 422, 439, 440, 441	150	2 550
442, 541, 542, 641, 642, 741	150	2 550
742, 841, 842	150	2 550
172, 301	150	2 600
111, 112, 113, 114, 115, 116	150	2 650
117, 118, 122, 129, 130, 131	150	2 650
132, 133, 134, 135, 136, 137	150	2 650
138, 147, 148, 149, 150, 151	150	2 650
152, 153, 154, 155, 156, 157	150	2 650
158, 159, 160, 167, 168, 169	150	2 650
170, 171, 173, 174, 175, 176	150	2 650

177, 178, 179, 180, 181, 182	150	2 650
183, 184, 211, 212, 213, 214	150	2 650
215, 216, 217, 218, 229, 230	150	2 650
231, 232, 233, 234, 235, 236	150	2 650
237, 238, 247, 248, 249, 250	150	2 650
251, 252, 253, 254, 255, 256	150	2 650
257, 258, 259, 260, 267, 268	150	2 650
269, 270, 271, 272, 273, 274	150	2 650
275, 276, 277, 278, 279, 280	150	2 650
281, 282, 283, 284, 311, 312	150	2 650
313, 314, 315, 316, 317, 318	150	2 650
329, 330, 331, 332, 333, 334	150	2 650
335, 336, 337, 338, 347, 348	150	2 650
349, 350, 351, 352, 353, 354	150	2 650
355, 356, 357, 358, 359, 360	150	2 650
367, 368, 369, 370, 371, 372	150	2 650
373, 374, 375, 376, 377, 378	150	2 650
379, 380, 381, 382, 383, 384	150	2 650
411, 412, 413, 414, 415, 416	150	2 650
417, 418, 429, 430, 431, 433	150	2 650
434, 435, 436, 437, 438, 447	150	2 650
448, 449, 450, 451, 452, 453	150	2 650
454, 455, 456, 457, 458, 459	150	2 650
460, 467, 468, 469, 470, 471	150	2 650
472, 475, 476, 477, 478, 479	150	2 650
480, 481, 482, 483, 484, 511	150	2 650
512, 513, 514, 515, 516, 517	150	2 650
518, 529, 530, 531, 532, 533	150	2 650
534, 535, 536, 537, 538, 547	150	2 650
548, 549, 550, 551, 552, 553	150	2 650
554, 555, 556, 557, 558, 559	150	2 650
560, 567, 568, 569, 570, 571	150	2 650
572, 575, 576, 577, 578, 579	150	2 650
580, 581, 582, 583, 584, 611	150	2 650
612, 613, 614, 615, 616, 617	150	2 650
618, 629, 630, 631, 632, 633	150	2 650
634, 635, 636, 637, 638, 647	150	2 650
648, 649, 650, 651, 652, 653	150	2 650
654, 655, 656, 657, 658, 659	150	2 650
660, 667, 668, 669, 670, 671	150	2 650
672, 675, 676, 677, 678, 679	150	2 650
680, 681, 682, 683, 684, 713	150	2 650
714, 715, 716, 717, 718, 733	150	2 650
734, 735, 736, 737, 738, 749	150	2 650
750, 751, 752, 753, 754, 757	150	2 650
758, 759, 760, 769, 770, 771	150	2 650
772, 775, 776, 779, 780, 781	150	2 650
782, 813, 814, 815, 816, 817	150	2 650
818, 833, 834, 835, 836, 837	150	2 650

838, 849, 850, 851, 852, 853	150	2 650
	150	2 650
870, 871, 872, 875, 876, 879	150	2 650
880, 881, 882	150	2 650
101, 102, 103, 104, 105, 106	200	2 850
107, 108, 109, 110, 123, 124	200	2 850
125, 126, 127, 128, 143, 144	200	2 850
145, 146, 161, 162, 163, 164	200	2 850
165, 166, 185, 186, 187, 188	200	2 850
189, 190, 191, 192, 201, 202	200	2 850
203, 204, 205, 206, 207, 208	200	2 850
209, 210, 223, 224, 225, 226	200	2 850
227, 228, 243, 244, 245, 246	200	2 850
261, 262, 263, 264, 265, 266	200	2 850
285, 286, 287, 288, 289, 290	200	2 850
291, 292, 302, 303, 304, 305	200	2 850
306, 307, 308, 309, 310, 323	200	2 850
324, 325, 326, 327, 328, 343	200	2 850
344, 345, 346, 361, 362, 363	200	2 850
364, 365, 366, 385, 386, 387	200	2 850
388, 389, 390, 391, 392, 401	200	2 850
408, 409, 410, 423, 424, 425	200	2 850
426, 427, 428, 443, 444, 445	200	2 850
446, 461, 462, 463, 464, 465	200	2 850
466, 485, 486, 487, 488, 489	200	2 850
490, 501, 502, 523, 524, 543	200	2 850
544, 545, 546, 563, 564, 589	200	2 850
590, 601, 602, 623, 624, 643	200	2 850
644, 645, 646, 663, 664, 689	200	2 850
690, 701, 702, 723, 724, 743	200	2 850
744, 745, 746, 763, 764, 789	200	2 850
790, 801, 802, 823, 824, 843	200	2 850
844, 845, 846, 863, 864, 889	200	2 850
890	200	2 850

NOTE:**18****BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE:**19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum parkeringsplasser. Gml. Forhold, bør avsluttes. Ukjent eier	-2 500
Andre innskudd. Gml. Forhold, bør avsluttes	-128 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-130 500

NOTE:**20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-2 076
Skyldig arbeidsgiveravgift	-6 900
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-8 976

NOTE:**21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-18 627
Felleskostnad fakturert dobbelt, rettet i 2024	-30 244
Felleskostnad fakturert dobbelt, rettet i 2024	-14 848
Faktura Sparebanken1, utlegg	-16 780
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-80 499

NOTE:**22****PANTSTILLELSE**

Borettsinnskudd	11 318 400
Pantelån	345 872 803
TOTALT	357 191 203

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 23**KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

Kontingent Romsås Vaktmestersentral	-5 460 008
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-5 460 008

Annen informasjon om borettslaget

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 på www.protectorforsikring.no. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Borettslaget har som del av forsikringsavtalen, også forsikring mot skadedyr. Behandling av skadedyrangrep gjøres mot egenandel, men behandling/sanering av leiligheter grunnet veggedyr er uten egenandel. Dette er vedtatt for å sikre at andelseiere melder inn funn av veggedyr og at borettslaget får sikret sanering i leiligheten/oppgangen. Vånd (jordrotter)er ikke ansatt som skadedyr og forsikringen dekker ikke tiltak mot vånd.

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.

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.

Brannsikringsutstyr

Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyr, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret. Borettslaget har avtale med Norsk Brannvern om oppfølging av internkontroll brann. Borettslaget har vedtatt at alle leiligheter skal ha 1 brannslukkingsapparat og 2 røykvarslere, mot tidligere brannslange og 1 røykvarsler. I pågående våtromsrehabilitering blir kobling for brannslange (og eventuell brannslange) fjernet. Dersom det mangler brannslukkingsapparat eller røykvarsler i leiligheten, meld mangelen til styret. Det er også montert 1 brannslukkingsapparat i hver oppgang og i alle etasjer i p-hus. Oppdages det mangler på apparatene eller at apparater mangler, meld 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.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2023	Avfallsbrønner Petanquebane Våtromsrehabilitering	
2021 - 2022	Oppgradert brannsikkerhet Renset ventilasjonsanlegg Byttet 4 takvifter Våtromsrehabilitering	Satt inn to røykvarslere i hver leilighet Satt inn brannslukningsapparat i hver leilighet Inspisert og reparert brannluker
2020 - 2021	Heiser	Oppgradert eksisterende heiser.
2020 - 2021	Malt oppganger	
2020 - 2021	Skiftet vinduer og malt RKB 40	
2020 - 2021	Oppgradert uteområder gjennom sommerjobb	
2020 - 2021	Skiftet garasjeporter	
2020 - 2021	Skiftet ut utelamper	
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	Omteking 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	<p>Omtrekking 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.</p>
2014 - 2015	Heiser, p-hus, uteområder	<p>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.</p>
2013 - 2014	Heisutskifting, uteområde, div. maling.	<p>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.</p>

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

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	17 797 955	21 052 768	19 553 000	19 051 000
Avgiftspliktige inntekter		635 623	1 247 830	0	0
Andre anlegg	3	287 318	1 310 405	2 500 000	300 000
Andre inntekter	4	4 632	14 944	15 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		18 725 528	23 625 946	22 068 000	19 351 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	5	-14 507 766	-15 253 824	-17 726 000	-15 180 000
Styrehonorar	6	-950 000	-860 890	-950 000	-1 000 000
Avskrivninger	16	-138 346	-138 346	-140 000	-140 000
Revisjonshonorar	7	-48 963	-21 294	-35 000	-50 000
Andre honorarer	6	-111 000	-15 500	-50 000	-100 000
Forretningsførerhonorar		-225 330	-219 835	-225 500	-235 000
Konsulenthonorar	8	-173 524	-46 910	-120 000	-70 000
Drift og vedlikehold	9	-103 278	-229 641	-185 000	-146 000
Forsikringer		-61 903	-56 745	-120 000	-68 000
Kommunale avgifter	10	-100 286	-111 421	-115 500	-123 500
Kostnader til fordeling	3	-566 692	-991 704	-1 000 000	-300 000
Kostnader sameie		-153 100	-123 000	-130 000	0
Energi/fyring	11	-473 945	-489 535	-360 000	-360 000
TV-anlegg/bredbånd		-4 668	-4 428	-5 000	-6 000
Andre driftskostnader	12	-2 395 276	-3 361 460	-3 479 500	-2 853 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-20 014 076	-21 924 534	-24 641 500	-20 632 000
DRIFTSRESULTAT		-1 288 548	1 701 413	-2 573 500	-1 281 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	6 857	1 380	5 000	0
Finanskostnader	14	-88 151	-111 169	-56 000	-76 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-81 294	-109 789	-51 000	-76 000
Ordinært resultat før skatt		-1 369 842	1 591 624	-2 624 500	-1 357 000
Skattekostnad	19	-50 361	-28 119	0	0
ÅRSRESULTAT		-1 420 203	1 563 505	-2 624 500	-1 357 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 563 505		
Fra opptjent egenkapital		-1 420 203	0		

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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	5 460 223	5 460 223
Andre varige driftsmidler	16	254 270	392 616
SUM ANLEGGSMIDLER		5 714 493	5 852 839
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		206	268
Kundefordringer		0	265 066
Forskuddsbetalte kostnader		131 482	121 567
Andre kortsiktige fordringer	17	70 447	221 930
Driftskonto OBOS-banken		736 021	543 341
Driftskonto OBOS-banken II		7 502	412 661
Sparekonto OBOS-banken		63 015	705 789
Skattetrekkskonto OBOS-banken		468 128	546 355
Innestående i andre banker		1 943	3 695
SUM OMLØPSMIDLER		1 478 744	2 820 672
SUM EIENDELER		7 193 237	8 673 511
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 845 298	3 265 501
SUM EGENKAPITAL		1 845 298	3 265 501
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	1 803 416	2 306 646
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 803 416	2 306 646

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		701 142	125 895
Leverandørgjeld		655 550	187 164
Betalbar skatt	19	50 361	28 119
Benyttet kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 500 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	20	962 856	1 291 787
Påløpte renter		474	323
Annen kortsiktig gjeld	21	1 174 140	1 468 075
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 544 523	3 101 363

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**7 193 237****8 673 511**

Pantstillelse		8 200 000	8 200 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.03.2023

Styret i Romsås Vaktmestersentral SA

Steinar Hansgaard /s/

Bjørn Heidemann /s/

Anne Mette Hyrve /s/

Heidi Jægtvik /s/

Kim Lansborg /s/

Andres Quempumil /s/

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 22.04.24

Selskapsnummer: 372 Selskapsnavn: Ravnkollen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@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.	91240155
Adresse	Ravnkollbakken 55		
Postnr.	0971	Sted	Oslo
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2 år og 6 måneder <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Suncica	Etternavn	Tomasevic
Selger 2 Fornavn	Aleksandar	Etternavn	Makivic

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

Sans Bygg AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Hele badet og vaskerom er tatt på nytt, april 2024

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset? Nei Ja

Firmanavn

Sans Bygg AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Alt er tatt på nytt, april 2024

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene? Nei Ja Kommentar

Sans Bygg AS

2.3 Er arbeidet byggemeldt? Nei Ja Kommentar

Borettslaget

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

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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 Kommentaar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Kommentaar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentaar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentaar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Kommentaar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentaar
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
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
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
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentaar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentaar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentaar
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, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Kommentaar
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 Kommentaar
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 Kommentaar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentaar
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 Våtromsrehabilitering

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

Ingen kommentar

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 forsikrings-selskapet, 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 næringsseiendom
 - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet 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 prislister 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

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 budforhøvelser 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 / budforhøvelser 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 budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3272232/bcllxoccf>
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 avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle 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.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



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 rettstvister.

Innboforsikring

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

Flytteforsikring

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

Uhell

Innboforsikringen 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 innboforsikring 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.



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 salgssopplysninger, 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 TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhengte 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT 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 Ensjø

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

Vi i EIE Ensjø 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 verddivurdering 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 verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning 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. Verdiovurdering 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