



ROMSÅS

Sverre Iversens vei 1

Velkommen til
din nye bolig





Daria Zuzanna Dymarska v. Emera
Eiendomsmegling ønsker velkommen til
Sverre Iversens vei 1.

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	BRA-I/BRA TOTAL	ENERGIMERKING
Kr 3 200 000,-	56/71 kvm	F - Rød
OMKOSTNINGER	BOLIGTYPE	TOMTEAREAL
18 602,-	Andelsleilighet	11926.8 m² (eiet)
TOTALPRIS	EIEFORM	
3 744 736,-	Borettslag	
FELLESKOSTNADER	ANTALL SOVEROM	
5 274,- pr. mnd	1	
FELLESGJELD	ETASJE	
Kr 526 134,-	1	
FELLESFORMUE	BYGGEÅR	
13 134,-	1974	

Din megler



Daria Zuzanna Dymarska

Eiendomsmegler | Partner

daria.dymarska@emera.no
+47 463 64 086

Leter du etter en megler som er engasjert, tilgjengelig og resultatorientert? Da er Daria et naturlig valg. Hennes mål er klart: Kunden skal føle seg godt ivaretatt og oppnå best mulig pris for boligen. Hun er realistisk, fleksibel og overlater ingenting til tilfeldighetene.

Pen, oppgradert 2-roms i 1. etg. | Innglasset terrasse på 13 m² med hagefleck | Moderne kjøkken fra 2021 | Lave omk.

Daria Zuzanna Dymarska v. Emera Eiendomsmegling ønsker velkommen til Sverre Iversens vei 1.

Dette er en gjennomgående og pent oppusset 2-roms andelsleilighet i 1. etasje med en arealeffektiv planløsning. Leiligheten ligger i et veletablert og familievennlig område på Romsås, med nærhet til marka, servicetilbud og offentlig kommunikasjon.

Leiligheten ble betydelig oppgradert i 2021 og har en moderne standard. Fra stuen er det utgang til en herlig, innglasset terrasse på 13m² med videre adkomst til en liten hagefleck.

Kort fortalt:

- Nytt og moderne Ikea-kjøkken fra 2021
- Bad m/ varmekabler rehabilitert i 2013 i regi av brl
- Baderomsinnredning 2025
- Varmefolie i alle gulv (unntatt bad) fra 2021
- Vestvendt, innglasset terrasse på 13m²
- Disponerer en bod på 2m²

Velkommen til visning!

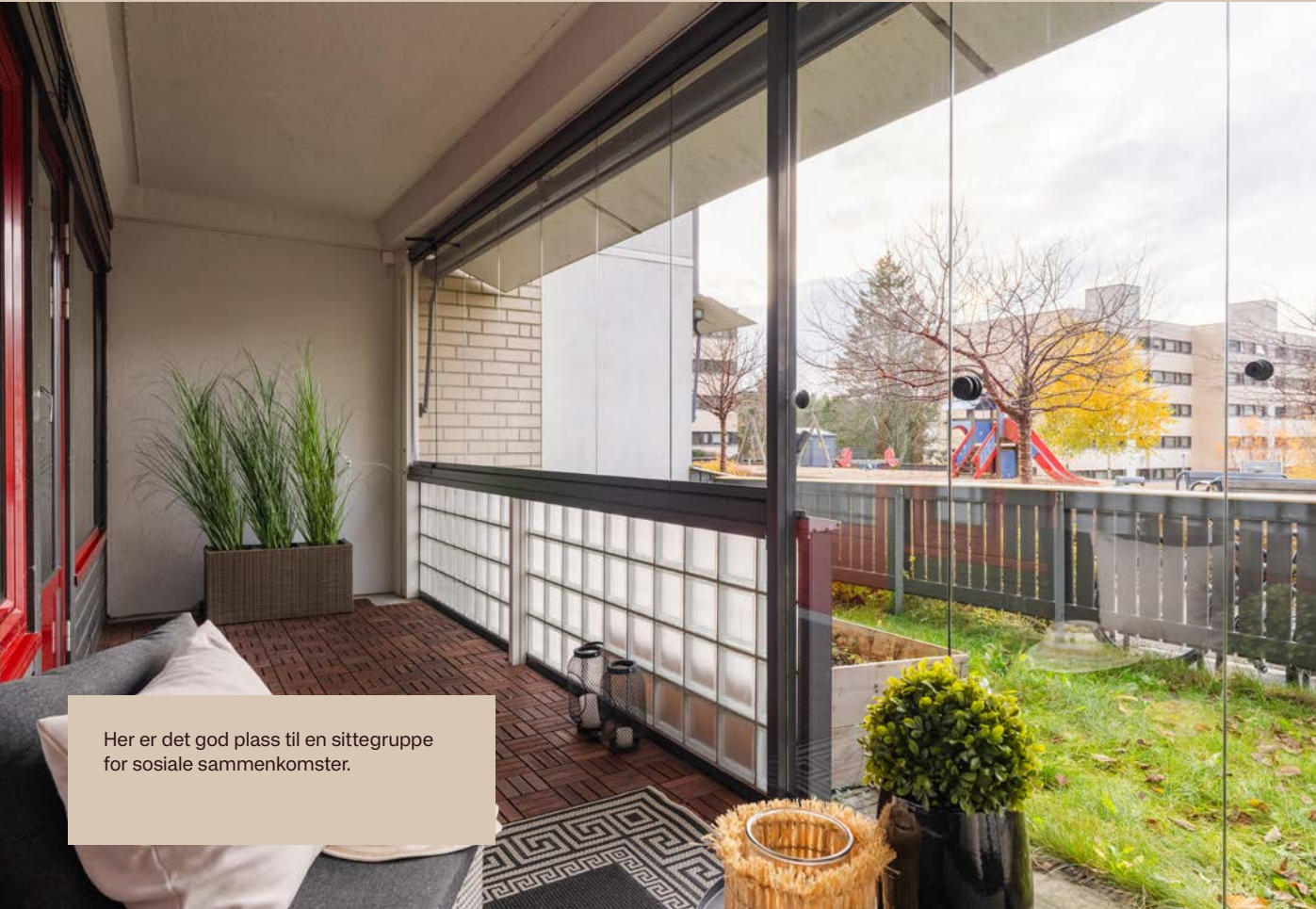


Den vestvendte terrassen har gode lysforhold på ettermiddagen og kvelden.





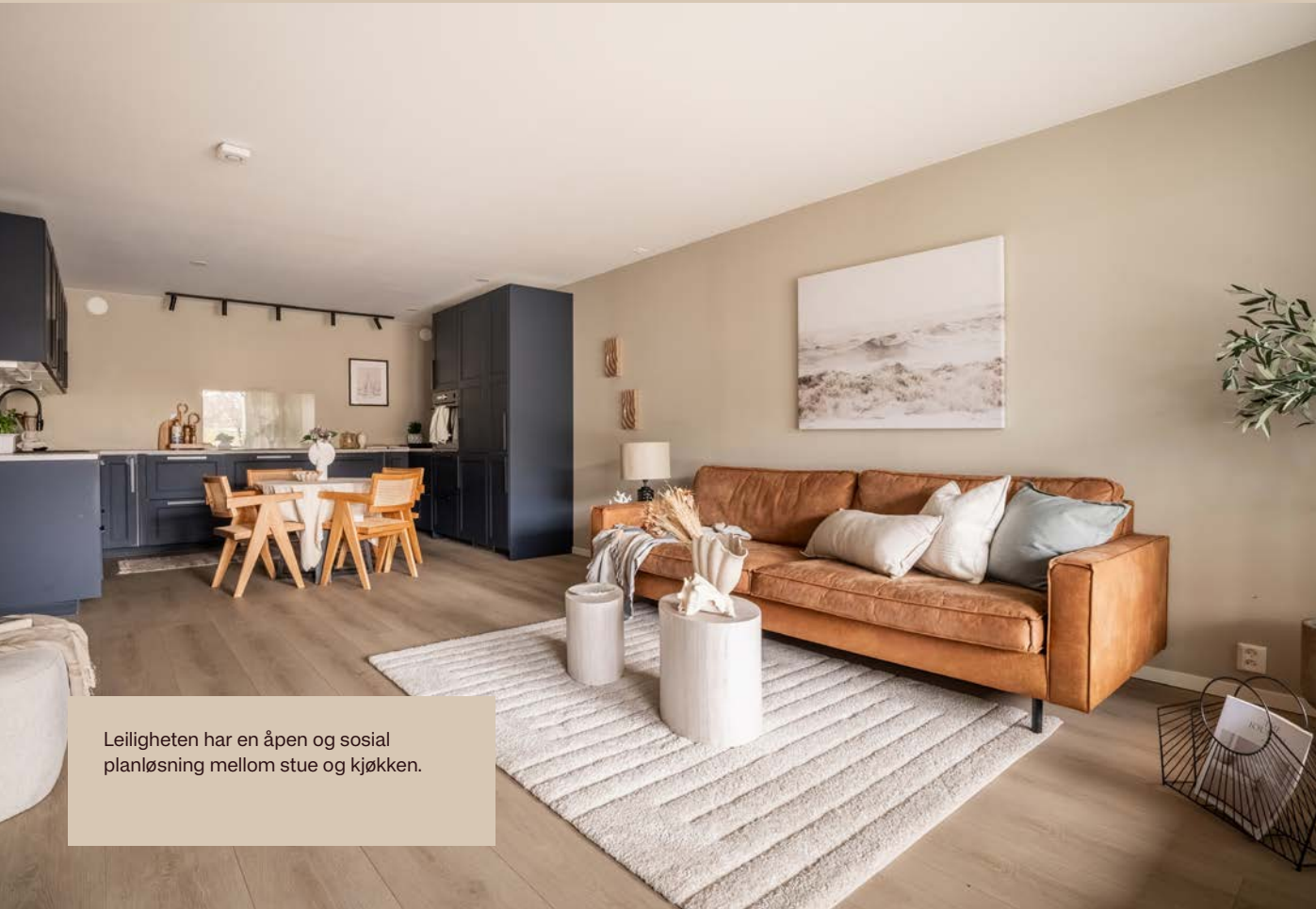
Innglassingen gjør at uteplassen kan benyttes som et ekstra rom store deler av året.



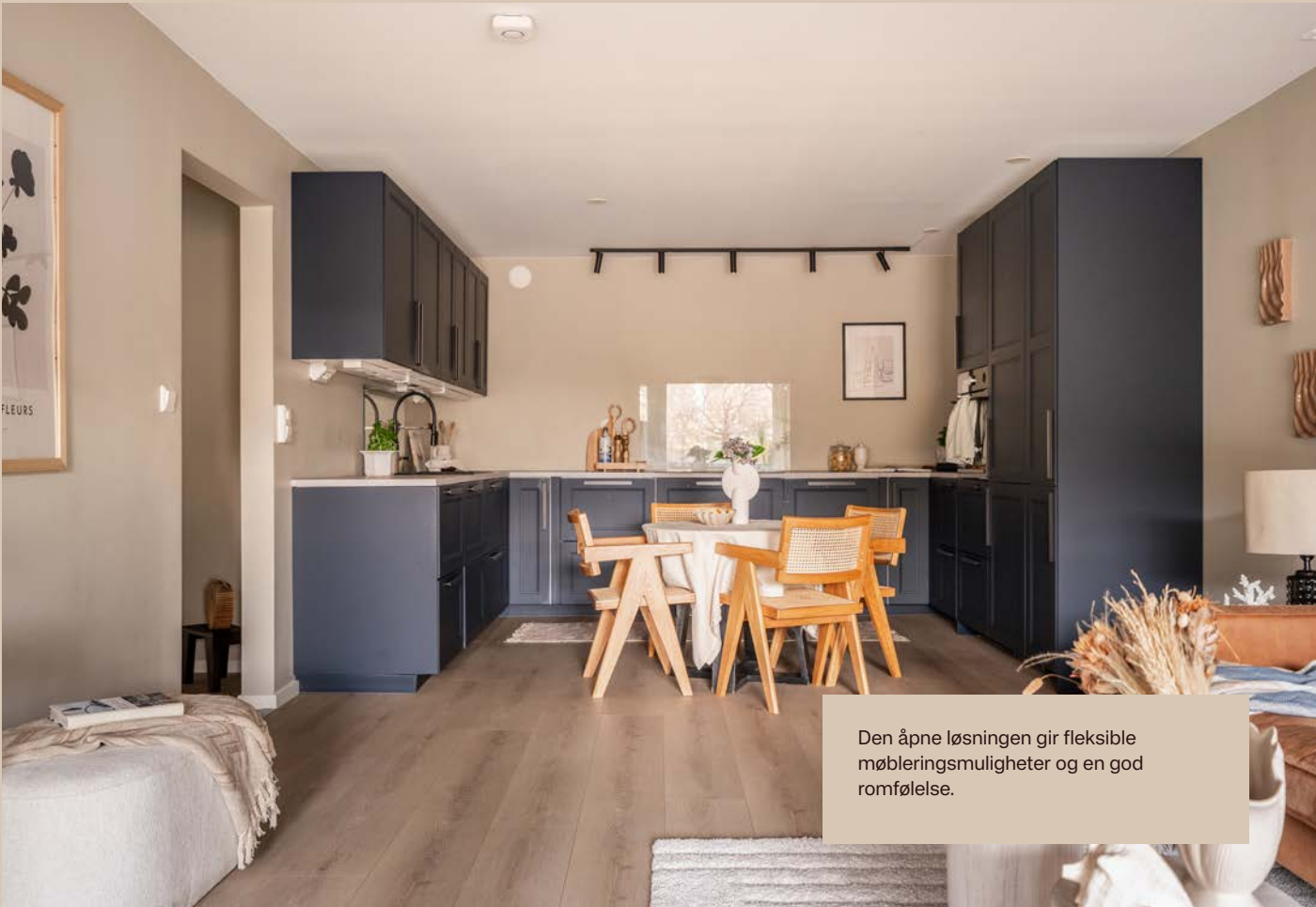
Her er det god plass til en sittegruppe for sosiale sammenkomster.



Den gjennomgående planløsningen skaper en god flyt mellom leilighetens soner.



Leiligheten har en åpen og sosial planløsning mellom stue og kjøkken.



Den åpne løsningen gir fleksible møbleringsmuligheter og en god romfølelse.



Moderne kjøkkeninnredning med integrert stekeovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin.



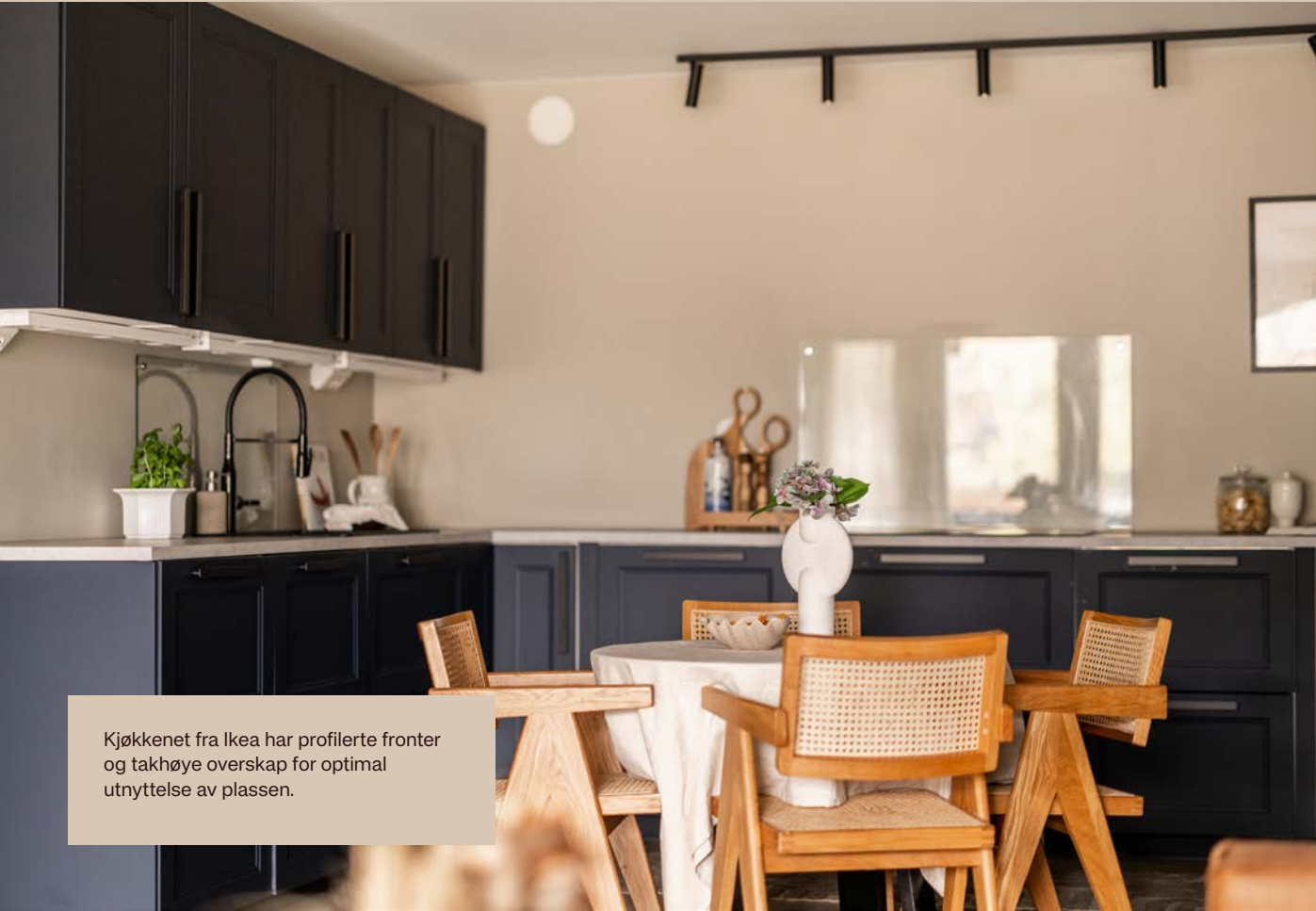
Godt med lagringsplass i både over- og underskap.



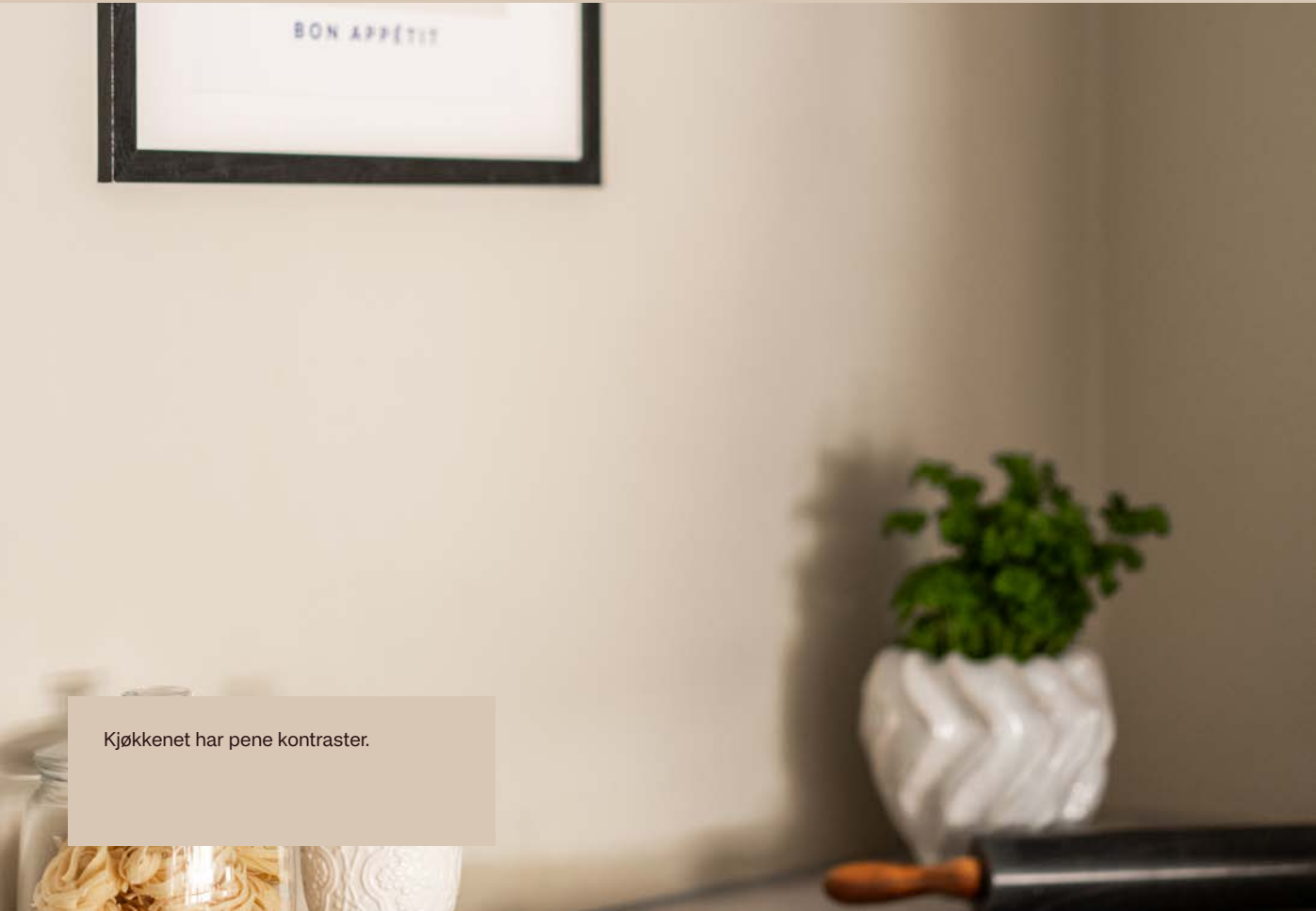
Her er det rikelig med både skap- og benkeplass for matlaging.



Det er god plass til en spise plass i
tilknytning til kjøkkenet.



Kjøkkenet fra Ikea har profilerte fronter og takhøye overskap for optimal utnyttelse av plassen.



Kjøkkenet har pene kontraster.



Nedfelt induksjonstopp med integrert kullfilteravtrekk gir et rent og funksjonelt design.



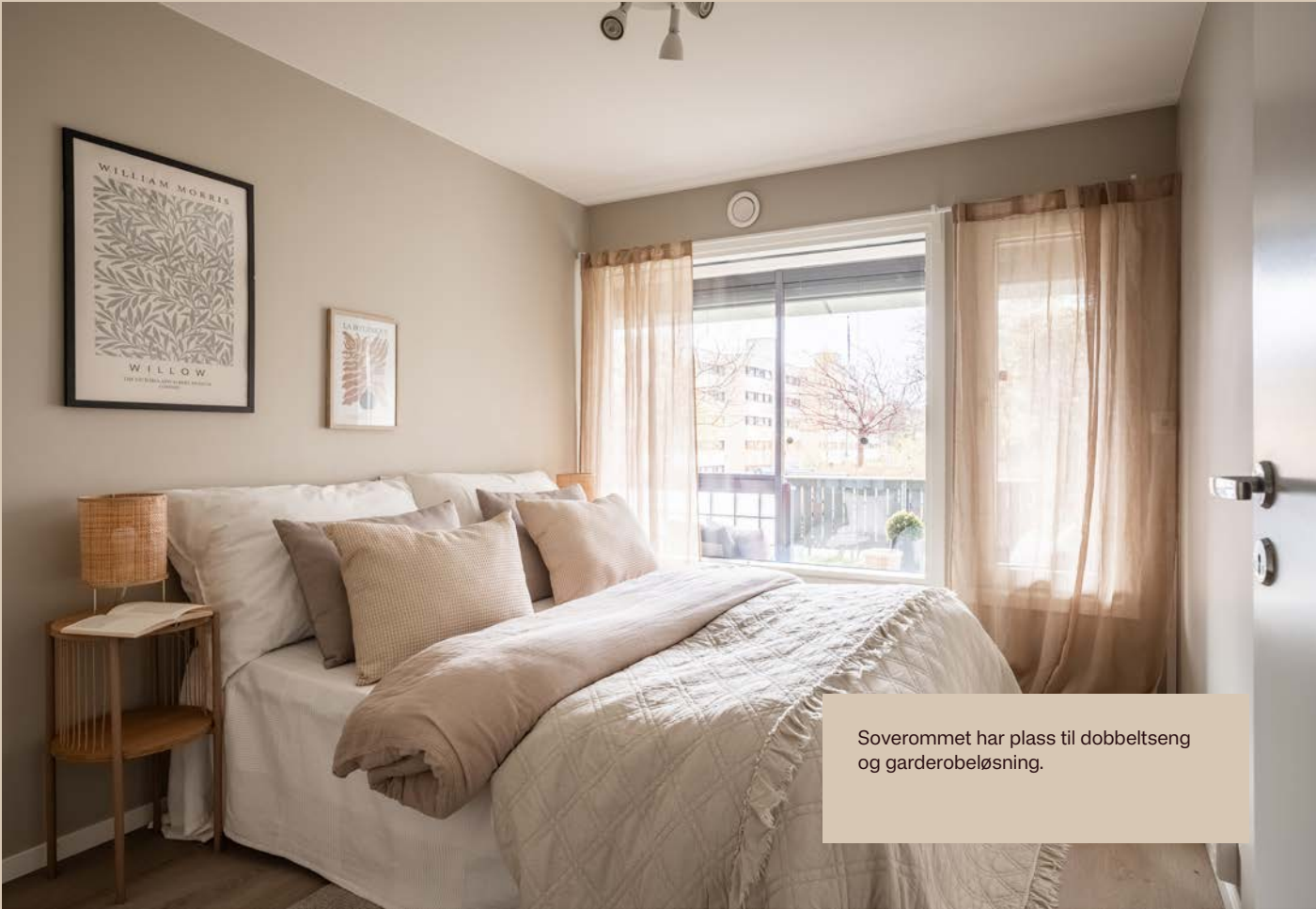
Benkeplaten i laminat har en nedfelt oppvaskkum i kompositt.



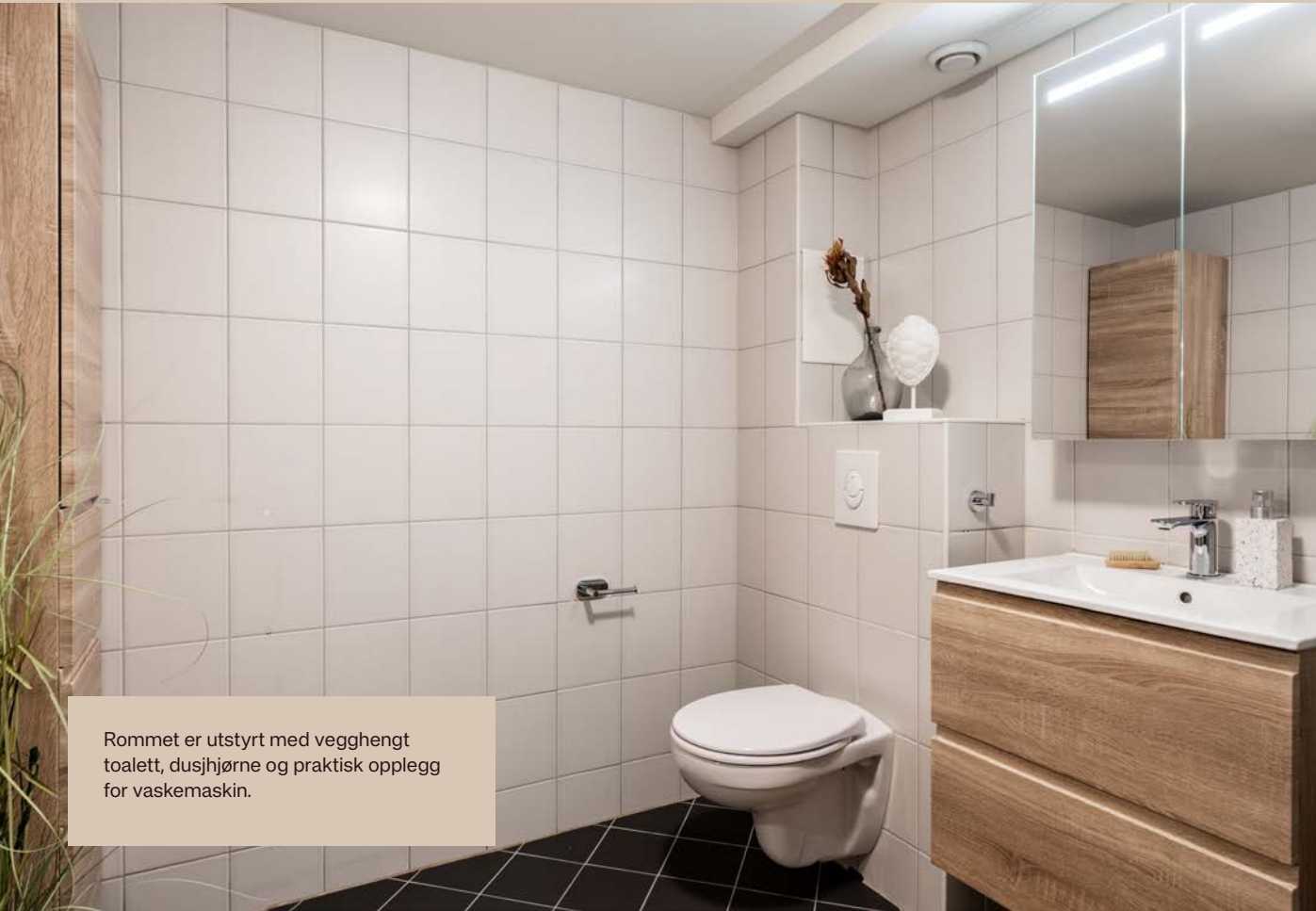
Gjennomtenkte detaljer bidrar til en helhetlig atmosfære.



Badet ble renøvert i 2013/14 og har flislagte overflater og elektriske varmekabler.



Soverommet har plass til dobbeltseng og garderobeløsning.



Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, dusjhjørne og praktisk opplegg for vaskemaskin.



Også her er det varmemefolie i gulvet for en jevn og behagelig temperatur, installert i 2021.



DSCF1344.jpg



DSCF1324.jpg

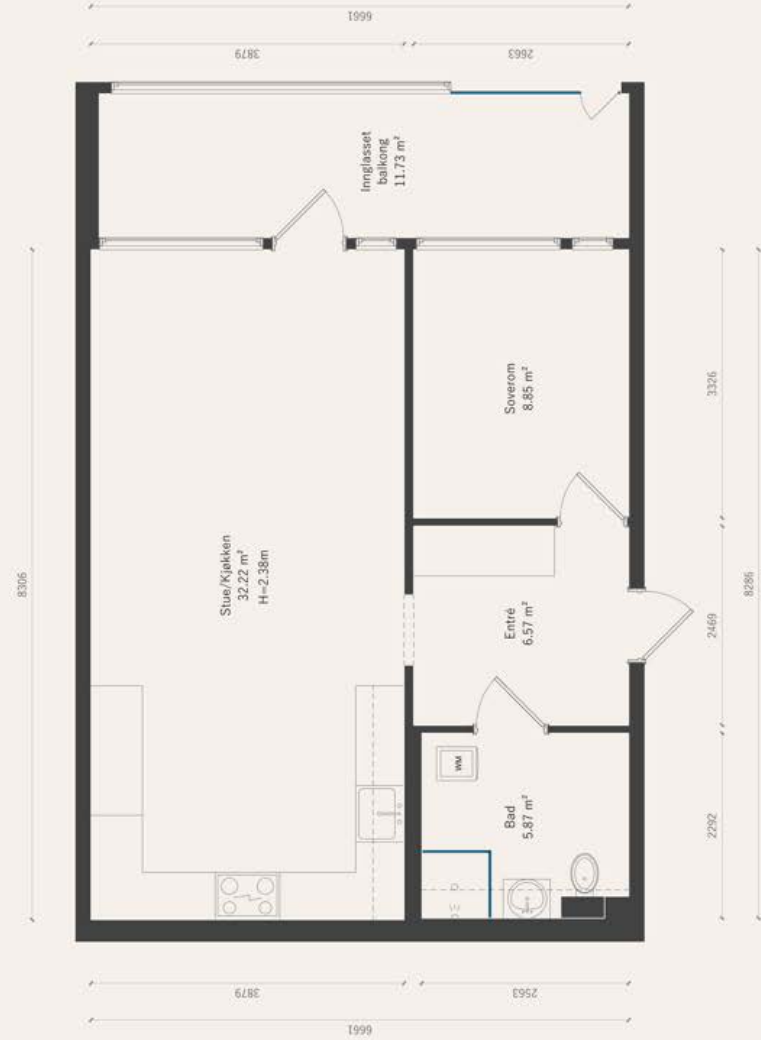


DSCF1350.jpg



DSCF1357.jpg

Plantegning



Sverre Iversens vei 1
1.Etasje



Les mer om
arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert



SVERRE IVERSENS VEI 1

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 3 200 000

Omkostninger kjøpers beløp

3 200 000,00 (Prisantydning)

526 134,00 (Andel av fellesgjeld)

3 726 134,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300,00 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

8 212,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

545,00 (Tinglysingsgebyr hjemmel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 302,00 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

18 602,00 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

3 735 436,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

3 744 736,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Eierskiftegebyr

Kr 6570

Estimert totalpris ink. omk

Kr 3 744 736

Felleskostnader

Felleskostnader kr 5 274,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale felleskostnader per måned: kr 5 274,-

Felleskostnadene dekker borettslagets driftskostnader, inkludert kapitalkostnader for fellesgjeld (kun renter), varmtvann, fellesstrøm, heis, TV/internett (Telia), og medlemskontingent i OBOS.

Felleskostnadene vil øke med 4,5% fra 1. februar 2025. I tillegg er borettslagets lån for tiden avdragsfrie. Når avdragene begynner å løpe i henholdsvis august 2026 og august 2028, vil kapitalkostnadene, og dermed felleskostnadene, øke.

Kommunale avgifter

Kr 2 481 194

Informasjon: Inkludert i felleskostnader

Fellesgjeld

Kr 526 134 pr. 23.09.2025

Lånebetingelser fellesgjeld: Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenummer: 94927080316

Type: Annuitetslån, 12 terminer per år.

Restsaldo: 96000000

Innfrielsesdato: 30.08.2058

Type Rente: Flytende rente

Rente: 5,20%.

Avdr.frihet til og med: August 2026

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenummer: 94927080324

Type: Annuitetslån, 12 terminer per år.

Restsaldo: 96000000

Innfrielsesdato: 30.08.2058

Type Rente: Flytende rente

Rente: 5,20%.

Avdr.frihet til og med: August 2028

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei

Sikringsordning

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert

betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for

overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter

alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling

av felleskostnader. Avtalen varer til den blir sagt opp av

en av partene, med en oppsigelsestid på 12 måneder.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Borettslaget har en kollektiv

internett- og TV-avtale med Telia som varer til og med

2027. Denne tjenesten er inkludert i felleskostnadene og

tilbyr internett via fiber med 100 Mbit/s samt en

TV-grunnpakke med opptak. Beboere har mulighet til å

oppgradere eller endre tjenester direkte hos Telia.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 13 134 pr. 23.09.2025

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 870 166(2023)

Formueverdi sekundær: Kr 3 480 663(2023)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en

boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på

SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I

beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet,

areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en

prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon

om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Sverre Iversens vei 1 ligger i øvre del av bydel Grorud på

Romsås i Røverkollen borettslag. Området er et idyllisk

sted å bo for alle. Området byr på flotte fasiliteter slik

som flotte fellesområder, kort vei til marka, godt utvalg av

barnehager samt. skoler innenfor rekkevidde, nær senter

med alt det du trenger, og ikke minst - et levende og

sosialt lokalsamfunn!

Fra leiligheten er det kort vei til Romsås senter som byr

på diverse servicetilbud. Her finner du alt fra

dagligvarebutikker, kiosk, bibliotek, frisørsalong, pizzeria,

tannlege, veterinær, legekontor, treningssenter,

svømmehall og mer. Romsås T-banestasjon er også lett

tilgjengelig gjennom senteret ved å ta heisen ned. Her

går linje 4 og 5 og tar deg effektivt til sentrum, med

hyppige avganger og en reisetid på ca. 25 minutter til

Oslo S. I tillegg er det kort gange til nærmeste

bussholdeplass, der tar 63-bussen deg ned til Grorud.

Fra Grorud er det et stort utvalg av bussforbindelser til

store deler av Oslo og Akershus. Her finner man også

Grorud senter som byr på blant annet matbutikk, apotek,

vinmonopol mm. I tillegg er det kort vei til Stovner senter

som har et rikt utvalg av forretninger og servicetilbud

innenfor de fleste bransjer.

Humbleby fritidspark er et imponerende samlingspunkt

for aktiviteter, med kunstgressbaner, ballbaner,

sandfotballbane, streetbasketbane, petanquebane,

labyrint, idrettslekeplass og utendørs treningspark med

treningsapparater. Her er det rikelig med muligheter for

en rekke aktiviteter, inkludert klatring, løping, hopp og

balanse.

Romsås er et sosialt samfunn med alt fra fellesdugnader

til store arrangementer som Romsås Cup, som samler

både barn og voksne fra ulike borettslag for å spille

fotball. Svarttjernparken, rett i nærområdet, tilbyr

badevann og strandlinje, og her arrangeres også

Romsåsdagen med hoppeslott, kano-utleie, salg av

grillmat, mm. Dette er et populært arrangement for

beboerne med musikk og hygge. Romsås

frivillighetssentral arrangerer også flere aktiviteter

gjennom året, alt fra strikkeklubb til malegruppe. Sjekk ut

hvilke aktiviteter som finner sted på Romsås: [https://](https://romsas.frivilligsentral.no/aktiviteter)

romsas.frivilligsentral.no/aktiviteter

Romsås IL tilbyr et bredt spekter av aktiviteter for alle

aldre – blant annet håndball, fotball, turn, allidrett, aerobic,

sykling og dans.

Det nyåpnede kulturhuset på Romsås har raskt blitt en

viktig møteplass for lokalsamfunnet. Her samles ildsjeler,

organisasjoner, lag og foreninger for å skape åpne og

inkluderende aktiviteter som bidrar til å styrke

fellesskapet i nærmiljøet. Kulturhuset byr på varierte

opplevelser innen mat, kunst, kultur og innovasjon.

I samarbeid med nabolagsinkubatoren Romsås

Unlimited får du til og med muligheten til å utvikle din

egen arbeidsplass. Kulturhuset er resultatet av et nært

samarbeid med beboerne på Romsås, samt partnere

som Områdeløft i Bydel Grorud, Boligbygg, FutureBuilt,

Lala Tøyen og Snøhetta.

På søndagene på Romsås finner man søndags åpen

joker butikk, samt. grønnsaksbutikken på Romsås senter

og pizzeria. I tillegg arrangeres det søndagskafe for eldre

ungdom (18+). Her kan du spille biljard, playstation og se

fotball på storskjerm. Søndagskaféen arrangerer også

temakvelder, ulike kurs som f.eks matlaging, hjelp til

jobbsøking, dialogmøter om samfunnsaktuelle temaer og

nattfutsalcup.

For de som er glad i aktivitet og trening finnes det diverse

innendørs treningssentre i nærområdet, men Romsås

tilbyr også en arena for utendørstrening. Humleby

fritidspark er et imponerende samlingspunkt for

aktiviteter, med kunstgressbaner, ballbaner,

sandfotballbane, streetbasketbane, petanquebane,

idrettslekeplass og utendørs treningspark med

treningsapparater (Romsåsgymmen). Her er det rikelig

med muligheter for en rekke aktiviteter, inkludert klatring,

løping, hopp og balanse.

For de som elsker friluftsliv, er Romsås det ideelle stedet

å bo. Med kort vei til Lillomarka får du tilgang til flotte

rekreasjonsmuligheter som lysløyper, turstier, bade- og

fiskevann, samt en opparbeidet gangvei til Røverkollen

utsiktstårn på toppen av Romsås. Marka byr også på

idylliske tjern og vann, som Vesletjern og Steinbruvann,

som er åpne for fiske og familieaktiviteter.

Steinbruvannet er spesielt populært om sommeren, der

beboere fra Groruddalen samles for å fiske, grille og nyte

godt vær! Fra eiendommen kan du ta på deg skiene rett

utenfor døren og følge oppkjørte løyper som går blant

annet til Steinbruvannet. Vannet er islagt vinterstid, med

preparerte skiløyper over isen og mulighet for isfiske.

Parkering

Gjesteparkering på borettslagets eiendom. Borettslaget

tilbyr utendørs lading av ladbare kjøretøy på 4

semihurtigladestasjoner for beboere, gjester og andre.

Andelseiere med egen parkeringsplass, kan også bestille

egen lader. Kontakt styret for mer informasjon.

Gateparkering etter gjeldende regler.

Garasje og parkering kan leies av beboere eller

borettslaget ved ledighet

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å

klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt

startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved

fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 11926.8 m²

Pent opparbeidet felles tomt med bl.a plen og prydbusker.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det er utstedt ferdigattest datert 10.03.1976. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

- Det er utstedt ferdigattest for fasadeendring datert 28.10.2011.

- Det er utstedt ferdigattest for endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner datert 25.06.2009.

- Det er utstedt ferdigattest for rehabilitering av bad datert 24.04.2014.

- Det foreligger byggetillatelse for innglassing av balkonger datert 14.03.1989, men saken ble henlagt og det er ikke utstedt ferdigattest.

Det er avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens planløsning. Kott og matbod er innlemmet i kjøkkenet.

Endring fra tilleggsdel til hoveddel er en søknadspliktig endring.

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og består av følgende rom: Entré, bad, soverom og stue/kjøkken.

Vestvendt innglasset terrasse på 13 m² med utgang fra stuen.

Leiligheten disponerer én ekstern bod på 2 m² og en hageflekk.

Areal

BRA - i: 56 m²

BRA - e: 2 m²

BRA - b: 13 m²

BRA totalt: 71 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 56 m² Stue/kjøkken, soverom, bad, entré

BRA-e: 2 m² Bod

BRA-b: 13 m² Innglasset balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har

gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til

bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Bygningssakkyndigs

kommentar til

arealoppmåling

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 èn bod i 1. plan. Boden er merket med nr. 0206

Standard

Leiligheten fremstår som gjennomgående og moderne med en arealeffektiv planløsning. Store deler av boligen, inkludert stue, kjøkken og soverom, ble vesentlig oppgradert i 2021 med enhetlige overflater og varmemefolie i gulv, noe som gir en umiddelbar innflyttingsklar standard. Fra stuen er det utgang til en romslig, innglasset terrasse som fungerer som en naturlig forlengelse av boligen og gir direkte tilgang til en egen hageflekk.

Entré:

Entréen gir et godt førsteinntrykk med laminat på gulvet og malte veggflater. Varmefolie i gulvet, installert i 2021, sørger for en behagelig velkomst.

Stue og kjøkken:

Leiligheten har en åpen løsning mellom stue og kjøkken, et sosialt og lyst rom som ble totalrenovert i 2021. Kjøkkenet har en moderne innredning fra Ikea med profilerte fronter og takhøye overskap som utnytter plassen godt. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin. Det er en nedfelt induksjonstopp med integrert kullfiltervifte og en laminatbenkeplate med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Stuedelen har god plass til både sittegruppe og spisebord, og varmemefolie i gulvet gir jevn varme. Fra stuen er det direkte utgang til terrassen.

Innglasset terrasse:

Fra stuen er det utgang til en vestvendt, innglasset terrasse på 13 m². Innglassingen gjør uteplassen anvendelig store deler av året. Terrassen har god plass til utemøbler og gir videre adkomst til en hageflekk som leiligheten disponerer.

Soverom:

Soverommet ble oppgradert i 2021 og har laminatgulv og malte overflater. Rommet har plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Varmefolie i gulvet gir en lun og behagelig temperatur.

Bad:

Badet ble totalrenovert av fagfolk i 2013/2014, og det foreligger ferdigattest. Rommet har flislagte overflater på gulv og vegger, og elektriske varmekabler i gulvet. Innredningen består av en servant nedfelt i baderomsmøbel, vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare dører. Det er opplegg for vaskemaskin, og ventilasjonen sikres med mekanisk avtrekk.

Overflater:

Gulvoverflater: Laminat i entré, stue/kjøkken og soverom.

Fliser på bad.

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.

Himling: Malte flater.

Lagring:

Leiligheten disponerer én ekstern bod på 2 m² i samme etasje, merket med nr. 0206.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Vaskemaskin medfølger.

Sofa kan medfølge.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Christian Blom Kjerulf

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byggmesteren er ansvarlig for rørleggerfirmaet som utførte arbeidet Arbeid utført av: Nordbæk Bygg

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nordbæk bygg er ansvarlig Arbeid utført av: Nordbæk Bygg

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Arbeid utført av Holth Elektro Arbeid utført av: Nordbæk Bygg

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Via styret i Røverkollen

Arbeid utført av: Glassmester Rolf Berglund as

Tilleggskommentar:

I forbindelse med oppussing gjort i 2021 ble det lagt nye gulv og varmemefolie, slik at det er gulvvarme i alle gulv og brukes som eneste varmekilde

Samsvarserklæring: Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget: Eksisterer på arbeider utført i regi av meg; Demontert stikkontakter mellom kjøkken og kott. Feilsøkt på lys på bad. Fjernet gammel installasjon på soverom/gang og bad. Montert varmemefolie Lagt varmemefolie i gang. Satt opp stikkontakter på soverom, satt opp /koblet

varmeregulator på soverom. Koblet opp brytere og regulator på bad.

Revet gammel installasjon på kjøkken.

Fjernert installasjon på kjøkken og stue. Flyttet taklampe på kjøkken over på bad.

Lagt varmemefolie stue/kjøkken.

Koblet 2 tekniske stikkontakter. Koblet stikkontakt til kjøleskap. Diverse arbeid på kjøkken.

Diverse arbeid på kjøkken/stue/gang.

Koblet platetopp og komfyr. Satt opp lys under overskap på kjøkken.

Lagt kanal for data og tv kabler. Montert data og tv kontakt bak tv. Montert 4-veis stikk bak stol. Fjernet kabel som går ut til veranda. Montert lys i tak på soverom. Sluttkontroll.

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 06.10.2025.

Bygning: Høyblokk bygget i 1974. Bygningen er fundamentert med betongsåle på ukjent byggegrunn. Bærende konstruksjoner er i betong. Etasjeskiller er av betongdekke fra 1974. Yttervegger består av bindingsverk mellom elementene med liggende trekledning.

Tak: Bygningen har flatt tak tekket med sveiset folie eller lignende.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 1999.

Dører: Bygningen har en brann- og lydklassifisert, glattmalt inngangsdør av nyere årgang. Balkongdøren er en malt tredør fra 1999. Innvendig har boligen malte glatte dører, montert i 2021.

Trapper/adkomst: Adkomst til leiligheten skjer via felles oppgang.

Balkong/terrasse: Leiligheten har en vest-vendt innglasset terrasse på 13 m² i betongkonstruksjon med tretremmer på gulv. Utgang fra stuen.

VVS-installasjoner: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2013. Samlestokk og stoppekraner er plassert i luke på badet. Avløpsrør er av plast fra 2013. Badet har plastsluk og smøremembran fra 2013. Varmtvann produseres av felles luft-til-vann-varmepumper for borettslaget.

Ventilasjon: Boligen har mekanisk ventilasjon med tilluft via ventiler i yttervegg og spalteventiler i vinduene. Det er mekanisk avtrekk på badet. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter og mekanisk avtrekk via felles anlegg.

Tekniske detaljer: Oppvarming med varmemefolie i alle gulv, installert i 2021, og varmekabler på badet fra 2013. Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og er tilknyttet et kollektivt røykvarslingsanlegg. Borettslaget har et solcelleanlegg på garasjetaket og en batteribank.

Bod: Leiligheten disponerer én bod på 2 m² i 1. plan. Boden er merket med nr. 0206.

Elektrisk anlegg: Sikringsskapet er plassert i felles oppgang utstyrt med automatsikringer. Oppvarming med varmemefolie i alle gulv. Varmekabler i bad.

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. - Uvisst, men det aller meste av el. anlegg ble skiftet av meg i forbindelse med oppussingen i 2021.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? - Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? - Ja Eksisterer det samsvarserklæring? Ja Eksisterer på arbeider utført i regi av meg; Demontert stikkontakter

mellom kjøkken og kott. Feilsøkt på lys på bad. Fjernet gammel installasjon på soverom/gang og bad. Montert varmemefolie Lagt varmemefolie i gang. Satt opp stikkontakter på soverom, satt opp /koblet varmeregulator på soverom. Koblet opp brytere og regulator på bad. Revet gammel installasjon på kjøkken. Fjernert installasjon på kjøkken og stue. Flyttet taklampe på kjøkken over på bad. Lagt varmemefolie stue/kjøkken. Koblet 2 tekniske stikkontakter. Koblet stikkontakt til kjøleskap. Diverse arbeid på kjøkken. Diverse arbeid på kjøkken/stue/gang. Koblet platetopp og komfyr. Satt opp lys under overskap på kjøkken. Lagt kanal for data og tv kabler. Montert data og tv kontakt bak tv. Montert 4-veis stikk bak stol. Fjernet kabel som går ut til veranda. Montert lys i tak på soverom. Sluttkontroll.

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei

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

- Nei

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

- Nei

7. 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

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

- Ja

9. 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?

- Nei

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Andre utvendige forhold |

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for

fellesdeler i bygget. For å lukke avviket ihht NS

3600.2018 må det utarbeides en

Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler

i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere

er kostnadsestimat ikke satt. Følgende er opplyst av

styreleder; Følgende planer er vedtatt generelt for

borettslaget for 2025, kr 300.000: -Nye lys på logoer på

vegg -Ny sand i sandkasser (utført) -Ny strømtavle i

Sverre Iversens vei 27. Disse kostnadene er dekket av

driftsbudsjettet.

- Innvendig - Overflater | Enkelte plasser kan det sprake/ knirke litt. Enkelte endeskjøter kan få gå litt fra hverandre ved bruk av gulvvarmen. Enkelte plasser kan det sprake/ knirke litt. Enkelte endeskjøter kan få gå litt fra hverandre ved bruk av gulvvarmen i følge eier. Ikke behov for tiltak slik undertegndede har vurdert det, men det er gjort oppmerksom på forholdene. Det er ikke vurdert noe konsekvens for dette avviket da gulv ble lagt i 2021 og det ikke er opplyst fra eier noen konsekvens til nå.

- Innvendig - Radon | Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssviikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas

oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Øvrig informasjon

Adresse

Sverre Iversens vei 1, 0972 OSLO

Gnr. 96, bnr. 76, ideell andel 1/1

i Oslo kommune.Andelsnr. 42 i Røverkollen Borettslag med orgnr. 850274002

Selger

Siri Leiros

Borettslag

Røverkollen Borettslag

Organisasjonsnummer: 850274002

Andelsnummer: 42

Røverkollen borettslag er et veldrevet borettslag som forvaltes av OBOS. Borettslaget består av 476 andelsleiligheter og har som formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig. Vedtekter og husordensregler ble sist oppdatert i mai 2024. Borettslaget er kjent for sitt

aktive styre og har flere utvalg som bidrar til et godt bomiljø, inkludert et dyreholdsutvalg, blomsterutvalg og velferdsutvalg.

Felleskostnadene dekker blant annet kommunale avgifter, varmtvann, grunnpakke for TV og internett (Telia), bygningsforsikring, trappevask, vaktmestertjenester og generell drift. Det er vedtatt en økning i felleskostnadene på 4,5 % fra 1. februar 2025. Borettslaget har ikke individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Det er viktig å merke seg at borettslaget har to lån med avdragsfrie perioder som utløper i august 2026 og august 2028. Etter disse datoene vil kapitalkostnadene øke når avdragene begynner å løpe. Borettslaget har en sikringsordning gjennom OBOS som gir trygghet mot tap som følge av manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere.

Borettslaget har gjennomført flere betydelige oppgraderinger for å redusere energikostnader og modernisere bygningsmassen. Det er installert et solcelleanlegg på garasjetaket med en tilhørende batteribank, samt luft-til-vann-varmepumper for varmtvannsanleggene. I tillegg er det etablert et kollektivt røykvarslingsanlegg i alle boliger og fellesarealer. Styret har også fulgt opp garantier knyttet til betongbeskyttelse i garasjen og utført vedlikehold av gjerder.

Borettslaget har gode parkerings- og lademuligheter. De fleste leilighetene har fast plass i fellesgarasje, mens noen har utendørs plass. Det er tilrettelagt for at alle plasser i garasjen kan få installert privat ladestasjon, som bestilles via styret. I tillegg finnes fire semihurtigladere utendørs tilgjengelig for beboere og gjester. Det er generelt ikke tillatt med kjøring på indre område, og det er betaling på bom for innkjøring for å begrense unødvendig trafikk. Gjesteparkering er tilgjengelig på anviste plasser.

For å sikre et godt bomiljø er det fastsatt husordensregler. Det skal være ro i leiligheten mellom kl.

23:00 og 07:00. Bruk av kullgrill er forbudt på balkonger og fellesområder, med unntak av borettslagets egne grillbenker. Dyrehold er tillatt med ett dyr per leilighet etter søknad, og det er båndtvang for hund og katt på borettslagets område. Montering av fasadeendrende installasjoner som markiser og parabolantenner krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Vesentlige endringer inne i boligen, som endring av vegger, rør og ventilasjon, må også søkes om og godkjennes av styret før arbeidet starter.

Eierskap i borettslaget er forbeholdt fysiske personer som er eller blir medlemmer i OBOS. Hver person kan kun eie én andel. Utleie (bruksoverlating) av hele boligen krever styrets godkjenning og er normalt begrenset til tre år, forutsatt at eier har bodd i leiligheten i minst ett av de to siste årene. Det er forkjøpsrett for borettslagets og deretter OBOS' øvrige medlemmer. Forkjøpsretten gjelder ikke ved overdragelse til nær familie eller samboer som har bodd i leiligheten de siste to årene.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Borettslagets forsikringsselskap: If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer fellesforsikring: 2662228

Husdyr: I henhold til generalforsamlingsvedtak av 24. mars 1980 er det kun tillatt å ha ett dyr per leilighet. Ønske om flere dyr krever skriftlig søknad til styret. Dyrehold er tillatt etter registrering og undertegning av dyreegenerklæring. Det er båndtvang for katter og hunder på borettslagets område hele året. Eier må sørge for at dyret ikke forstyrrer naboer og ha full kontroll. Brudd på reglene kan føre til at tillatelsen til dyrehold blir vurdert på nytt, og gjentatte klager kan føre til oppsigelse av dyreholdet. Alle dyreeiere må gjøre seg kjent med og følge lov om dyrevelferd, og hundeeiere skal følge hundeloven.

Forkjøpsrett: Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige

andelseierne i boligbyggelaget (utpekt av OBOS) forkjøpsrett. Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager, men reduseres til 5 hverdager ved forhåndsvarsel. Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende ved overdragelse til nærstående (ektefelle, slektninger i rett opp-/nedstigende linje, fosterbarn, søsken, eller noen som har tilhørt samme husstand de siste to årene), eller ved overføring på skifte etter separasjon/skilsmisse. De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde). Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig.

Styregodkjenning: Ved ethvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen. Styret kan nekte godkjenning ved saklig grunn. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Søknad om styregodkjenning sendes til styret v/Kjetil Torsnes Hetland, e-post: styret@roverkollen.no. Styret har en frist på 20 dager fra søknaden er mottatt til å svare.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Borettslaget har iverksatt tiltak for å redusere energikostnader, inkludert installasjon av solcelleanlegg og en batteribank. I årsmøtet for 2025 ble det vedtatt at årets resultat dekkes av egenkapitalen.

For 2025 er det budsjettert med en godtgjørelse til styret på kr 535 000, i tillegg til kr 100 000 i andre honorarer. Felleskostnadene vil øke med 4,5 % fra 1. februar 2025.

Borettslaget har to lån med avdragsfrie perioder som utløper i henholdsvis august 2026 og august 2028. Etter disse datoene vil kapitalkostnadene øke når avdragene begynner å løpe. Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning).

Borettslaget har en sikringsordning gjennom OBOS som garanterer for betaling av felleskostnader, noe som gir økonomisk trygghet.

Energimerke

Energikarakter: F

Energifarge: Rød

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med et bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som har plikt til å fremlegge energiattest og er ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har fremlagt energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattesten er basert på nåværende eiers/ husstandens forbruk og utgifter de siste årene. Forbruket kan variere avhengig av faktorer som antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, egne avtaler om energiforsyning med mer. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med varmefolie i alle gulv, inkludert stue, kjøkken og gang. Det er elektriske varmekabler på badet.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Regulering

Regulerings og arealplaner: Eiendommen er regulert til

S-1882. For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Eiendommen ligger i umiddelbar nærhet til Markagrensen.

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner:
- Hensynsone H310_2: Steinsprangfare

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1977/19907-1/105 12.09.1977 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om tilfluktsrom
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1979/8256-1/105 16.03.1979 OBLIGASJON
Beløp: NOK 6 518 400
Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET
LØPENR: 7279780
ANF. PRIORITET ETTER OBLIGASJON(ER) TIL
HUSBANKEN
SOM TIL ENHVER TID HVILER PÅ EIENDOMMEN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
** FORHØYELSE 2004/64436-1/105 22.09.2004
FORHØYET TIL NOK 6,578,200
** PRIORITETSBESTEMMELSE 2016/207107-2/200

09.03.2016
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2015/1049143-1
1986/42965-2/105 16.07.1986 BEST. OM VANN/
KLOAKKLEDN.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2006/31725-1/105 08.05.2006 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 770 000
Panthaver: OBOS BBL
ORG.NR: 937 052 766
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2015/1049143-1/200 10.11.2015 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 200 000 000
Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF
ORG.NR: 971 171 324
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2016/207107-1/200 09.03.2016 OBLIGASJON
Beløp: NOK 203 200
Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET
LØPENR: 7279780
Opprinnelig tinglyst som forhøyelse
av OBLIGASJON 8256/1979
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2007/1035588-3/200 14.12.2007 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 96 BNR: 80
Bestemmelse om bruksrett til kjørbær atkomstvei.
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i

salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler borettslaget. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig til privat vei.

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som selv bor i boligen, har imidlertid rett til å leie ut deler av boligen til andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten samtykke fra styret.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterrett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsopgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsopgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende

bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og

budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for

kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Tilbud lånefinansiering

Boliglån hos SpareBank 1 SMN

Som kunde i Emera kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner SpareBank 1 SMN. Rådgiverne i SpareBank 1 SMN står klar for å hjelpe deg og tilbyr konkurransedyktige priser.

Det er enkelt og uforpliktende å søke om lånSamme rente på mellomfinansieringen som det ordinære boliglånet, noe som gir økonomisk trygghet ved boligbytte
God oversikt over hele økonomien din i Norges beste mobilbank
Vær klar til budrunden.

Søk lån på smn.no

Ønsker du å snakke med en rådgiver? Da kan du avtale møte på et tidspunkt som passer deg, rett i rådgiverens kalender.

Avtal møte med rådgiver på smn.no/kundemøte

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Meglervederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 43 261,34

Tilrettelegging: kr 15.000

Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.

Markedspakke: kr 23.900

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Grunnpakke bolig Info: kr 9.900

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 22 470,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 118 631,34
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsanvarlig

Daria Zuzanna Dymarska

Eiendomsmegler | Partner

daria.dymarska@emera.no

Tlf: 463 64 086

Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

04.11.2025

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester
SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

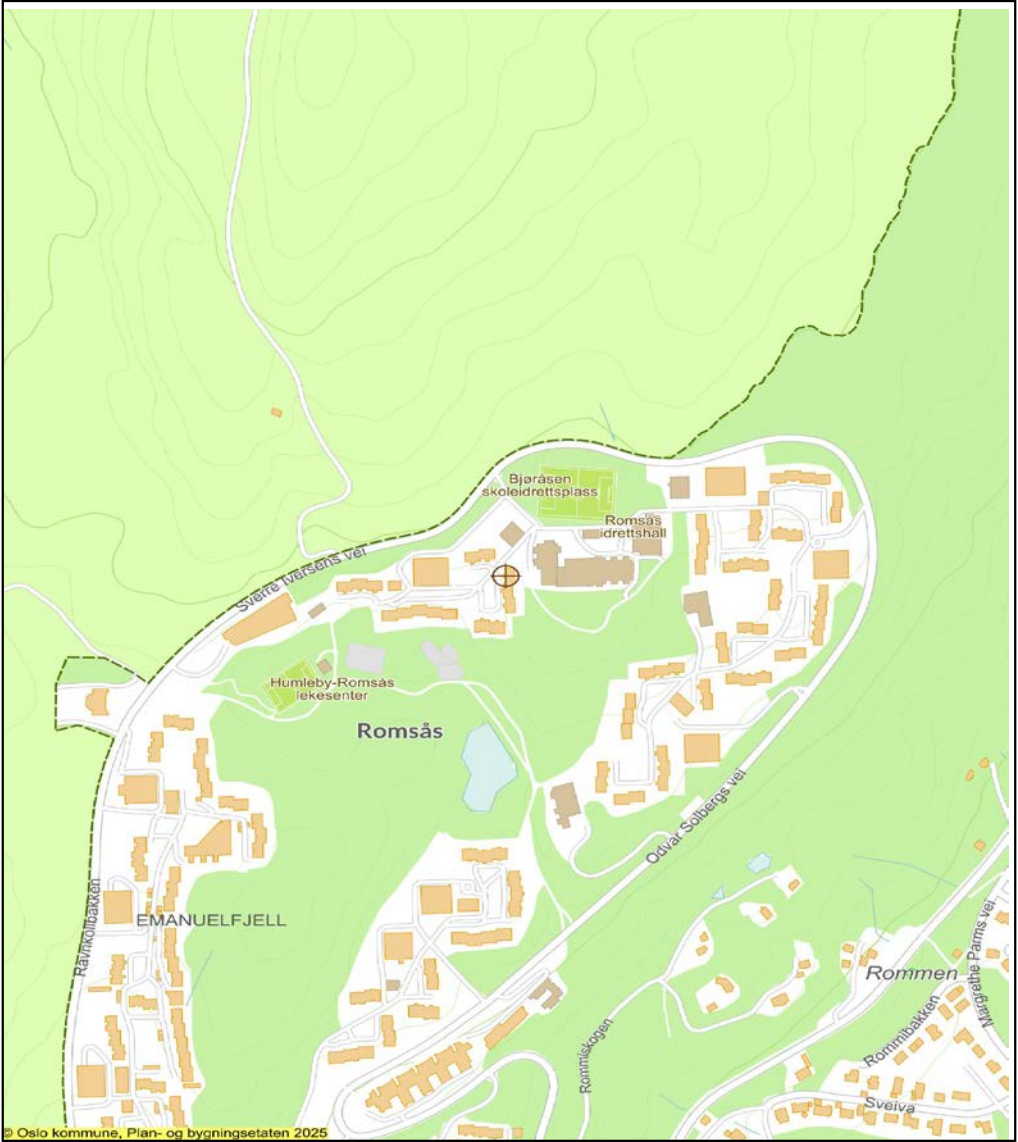
Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

SVERRE IVERSENS VEI 1

VEDLEGG

Oversiktskart

Adr.:	Sverre Iversens vei 1	Bydel :	GRORUD
Gnr bnr :	96 / 76	Skolekrets (2020/2021):	Svarttjern og Tiurleiken



Dato: 23.09.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

— Jernbane	- - - Markagrense	■ Bolig	■ Off. friområde
— T-bane	— Vei	■ Andre bygg	⊕ Adresse/eiendom

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

EMERA Oslo Øst

Oppdragsnr.

02250147

Selger 1 navn

Siri Leiros

Gateadresse

Sverre Iversens vei 1

Poststed

OSLO

Postnr

0972

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

Ar2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år5

Antall måneder8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: SL

1

Document reference: 02250147

- 2Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byggmesteren er ansvarlig for rørleggerfirmaet som utførte arbeidet

Arbeid utført av

Nordbæk Bygg
- 2.1Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?☒ Nei ☐ Ja
- 2.2Er arbeidet byggemeldt?☒ Nei ☐ Ja
- 3Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?☒ Nei ☐ Ja
- 4Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nordbæk bygg er ansvarlig

Arbeid utført av

Nordbæk Bygg
- 5Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?☒ Nei ☐ Ja
- 6Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?☒ Nei ☐ Ja
- 7Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?☒ Nei ☐ Ja
- 8Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?☒ Nei ☐ Ja
- 9Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?☒ Nei ☐ Ja
- 10Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?☒ Nei ☐ Ja
- 11Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Arbeid utført av Holth Elektro

Arbeid utført av

Nordbæk Bygg
- 11.1Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?☐ Nei ☒ Ja
- 12Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?☒ Nei ☐ Ja
- 13Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?☒ Nei ☐ Ja
- 14Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?☒ Nei ☐ Ja
- 15Er det nedgravd oljetank på eiendommen?☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: SL

2

Document reference: 02250147

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Via styret i Røverkollen

Arbeid utført av

Glassmester Rolf Berglund as

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19

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

☒ Nei ☐ Ja

20

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

☒ Nei ☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligsjeselskap:

25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26

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

☒ Nei ☐ Ja

27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 02250147

Tilleggskommentar

I forbindelse med oppussing gjort i 2021 ble det lagt nye gulv og varmemefolie, slik at det er gulvvarme i alle gulv og brukes som eneste varmekilde

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Initialer selger: SL

4

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Siri Leiros	d73058b93a5653f1fab70 b4792f4f1117a6a28a5	19.09.2025 10:17:26 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02250147

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Tilstandsrapport

 Sverre Iversens vei 1, 0972 OSLO
 OSLO kommune
 gnr. 96, bnr. 76
 Andelsnummer 42

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 26.09.2025 Rapportdato: 04.11.2025 Oppdragsnr.: 18554-1835 Referansenummer: CE5358
Autorisert foretak: West Takst og Rådgivning AS Sertifisert Takstingeniør: Christian Blom Kjerulf



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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 fuktsøk.

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, 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
- løssøre 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 strakstiltak 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.

	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

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: 1974

UTVENDIG [Gå til side](#)
Høyblokk fundamentert med betongsåle. Ukjent byggegrunn. Bærende konstruksjoner i betong. Bindingsverk mellom elementente med liggende trekledning. Flatt tak tekket med sveiset folie e.l.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

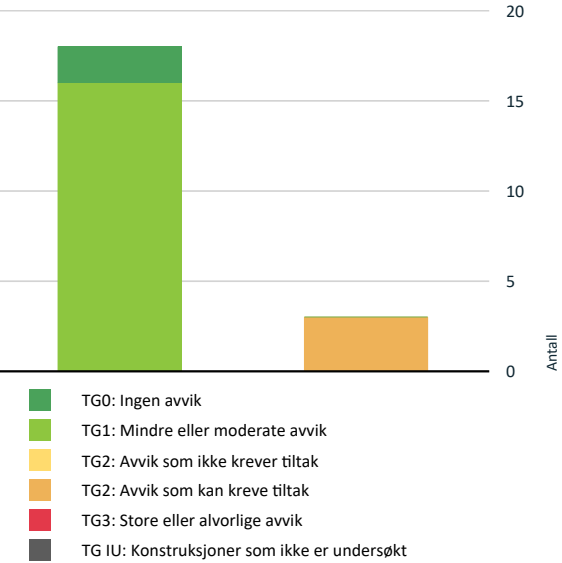
Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger
Ikke mottatt tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? 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 > Andre utvendige forhold	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår 1974	Kommentar Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.
------------------------	--

Anvendelse Boligformål
UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 1999	Kilde: Produksjonsår på produkt
----------------------	--

TG 1 Dører

Bygningen har malt inngangsdør (nyere årgang) og malt balkongdør i tre.

Årstall: 1999	Kilde: Produksjonsår på produkt
----------------------	--



Balkongdør med malt treramme.



Vrideren kan virke å være feilmontert, men fungerer greit



Glattmalt inngangsdør



Døren er brann- og lydklassifisert

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til vest-vendt innglasset terrasse i betongkonstruksjon. Tretremmer på gulv. Videre adkomst til hageflekk som denne leiligheten disponerer

Tilstandsrapport



Innglasset balkong med videre adkomst til plenarealer

TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Vurdering av avvik:**
- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Konsekvens/tiltak**
- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Følgende er opplyst av styreleder;

Følgende planer er vedtatt generelt for borettslaget for 2025, kr 300.000:

- Nye lys på logoer på vegg
- Ny sand i sandkasser (utført)
- Ny strømtavle i Sverre Iversens vei 27

Disse kostnadene er dekket av driftsbudsjettet

INNVEDIG

TG 2 Overflater

Laminatgulv i alle rom. Flislagt gulv i badet.

Vegger med malte flater. Flislagte vegger i badet.

Himlinger med malte flater.

Enkelte plasser kan det sprake/ knirke litt. Enkelte endeskjøter kan få gå litt fra hverandre ved bruk av gulvvarmen.

Årstall: 1974

- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:
- Enkelte plasser kan det sprake/ knirke litt.
Enkelte endeskjøter kan få gå litt fra hverandre ved bruk av gulvvarmen i følge eier.

- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

Ikke behov for tiltak slik undertegnede har vurdert det, men det er gjort oppmerksom på forholdene.
Det er ikke vurdert noe konsekvens for dette avviket da gulv ble lagt i 2021 og det ikke er opplyst fra eier noen konsekvens til nå.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Årstall: 1974

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Vurdering av avvik:**
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Konsekvens/tiltak**
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



Glattmalte innerdører

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Baderoms rehabiliteringen ble utført av Sansbygg. Det foreligger ferdigattest datert 24.04.2014 og vurdert som dokumentasjon. Ferdigattest betyr at utbygger har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter skal være oppfylt.

Årstall: 2013

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2013

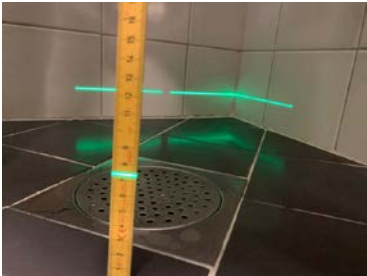
1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 32mm. Øvrig gulv er sjekket ved stikk kontroll og det er funnet 1:100 fall

Årstall: 2013

Tilstandsrapport



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

1. ETASJE > BAD

TG I Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2013Kilde: Offentlig informasjon

1. ETASJE > BAD

TG I Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2013

1. ETASJE > BAD

TG I Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjøkkenskap. Fuktmåling (rf%) i konstruksjonen ble målt til 37%.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG I Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning med fabrikkklakkerte profilerte fronter. Kjøkkenet er utstyrt med integrert ovn, kjøl/ frys og oppvaskmaskin. Laminat benkeplate

Tilstandsrapport

med nedfelt kompositt oppvaskkum og nedfelt induksjon koketopp med integrert kullfilter avtrekk. Takhøye overskap.

Montert av fagfolk. Eier besitter dokumentasjon på dette.

Holth elektro bekrefter at ved utskifting av kjøkken ikke utløste krav om montering av komfyrvakt da tilkoblingspunkt ikke ble flyttet eller endret.

Årstall: 2021Kilde: Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG I Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Mekanisk avtrekk via felles anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG I Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Stoppekraner plassert bak luke i badet.

Det gjøres oppmerksom på at det meste av røranlegget er skjult i konstruksjoner og dermed ikke mulig å kontrollere og derfor begrenset vurdert. Disse rørene er basert på alder og normal forventet levetid.

Årstall: 2013Kilde: Eier



Samlestokk og stoppekraner plassert i luke i bad

TG I Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Det gjøres oppmerksom på at det meste av røranlegget er skjult i konstruksjoner og dermed ikke mulig å kontrollere og derfor begrenset vurdert. Disse rørene er basert på alder og normal forventet levetid.

Årstall: 2013Kilde: Eier

TG I Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon. Tilluft via ventiler i yttervegg og spalteventiler i vinduene.

TG I Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Oppvarming med varmemefolie i alle gulv. Varmekabler i bad.

Spørsmål til eier

1.

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Uvisst, men det aller meste av el. anlegg ble skiftet av meg i forbindelse med oppussingen i 2021.
2.

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Eksisterer på arbeider utført i regi av meg;
Demontert stikkontakter mellom kjøkken og kott.
Feilsøkt på lys på bad.
Fjernet gammel installasjon på soverom/gang og bad.
Montert varmemefolie
Lagt varmemefolie i gang.
Satt opp stikkontakter på soverom, satt opp /koblet varmeregulator på soverom. Koblet opp brytere og regulator på bad.
Revet gammel installasjon på kjøkken.
Fjernert installasjon på kjøkken og stue. Flyttet taklampe på kjøkken over på bad.
Lagt varmemefolie stue/kjøkken.
Koblet 2 tekniske stikkontakter. Koblet stikkontakt til kjøleskap. Diverse arbeid på kjøkken.
Diverse arbeid på kjøkken/stue/gang.
Koblet platetopp og komfyr. Satt opp lys under overskap på kjøkken.
Lagt kanal for data og tv kabler. Montert data og tv kontakt bak tv. Montert 4-veis stikk bak stol. Fjernet kabel som går ut til veranda. Montert lys i tak på soverom. Sluttkontroll.
4.

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
5.

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

Generelt om anlegget

6.

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

Inntak og sikringsskap

7.

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
8.

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

Tilstandsrapport

9.

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?
Nei

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 bygningssakkyndig 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

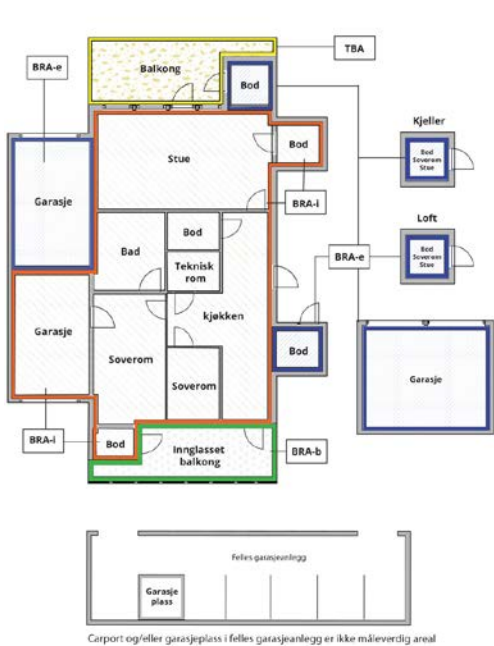
Hva er måleverdig areal?

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.



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 boder
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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningssakkyndige 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?](#)

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	56		13	69	
1. plan		2		2	
SUM	56	2	13		
SUM BRA	71				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue/kjøkken, soverom, bad, entré		
1. plan		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 en bod i 1. plan. Bodene er merket med nr. 0206

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ikke mottatt tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nytt kjøkken, en del elektriske arbeider, rørlegger arbeid i forbindelse med nytt kjøkken og nye overflater. Utført sommer 2021.

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	56	13

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring		
Dato	Til stede	Rolle
26.9.2025	Christian Blom Kjerulf	Takstingeniør
	Siri Leiros	Kunde

Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	96	76		0	11926.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Sverre Iversens vei 1							
Hjemmelshaver							
Røverkollen Borettslag							

Andelsobjekt				
Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
206/RØVERKOLLEN BORETTSLAG	850274002	206	Obos	Leiros Siri

Innskudd, pålydende mm					
Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld		
42	18 900	13 134	31.12.2025	526 134	23.09.2025
Kommentar					
Opplysninger innhentet fra brev fra forretningsfører tilsendt av megler pr. mail.					

Eiendomsopplysninger	
Adkomstvei	
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate til boligselskapets tomtegrense. 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 felles tomt med bl.a plen og prydbusker.	

Forsikring				
Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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. Straksiltak 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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 funksjonsprøving 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 innsiden 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.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktninnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (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 slitasjegrad: 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 godkjennelse 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 befaringsstidspunktet 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 godkjennelse 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

iVerdi AS, 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/CE5358>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Vedtekter

for Røverkollen borettslag org nr 850274002.
Vedtatt på ordinær generalforsamling den 15.06.2006.
Sist endret på ordinær generalforsamling 12.05.2016
Sist endret på ordinær generalforsamling 21.05.2021
Sist endret på ordinær generalforsamling 25.04.2022
Sist endret på ordinær generalforsamling 07.05.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Røverkollen 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 leid 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) 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.

(5) 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.

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 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. Borettslag og overlating av bruk

4-1 Borettslaget

(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 nr. 3 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 bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antennar, 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, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Leiligheten skal holdes såpass oppvarmet at vannet ikke fryser.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, innvendige dører med karmer og låser til postkasse, sikringsskap og ytterdør. Styret må konfereres før inngrep i ytterdør, som for eksempel installasjon av smartlås.

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

(4) Endring av vegger, vannrør, avløp og ventilasjon skal søkes styret før arbeidet utføres. Avtrekksvifte skal ikke tilkobles borettslagets fellesventilasjon eller trekkes ut i egen kanal. Kun avtrekksvifte med kullfilter er tillatt. Det er ikke tillatt å tildekke eller tette igjen avtrekksventilene for ventilasjon på bad og kjøkken eller å stenge tilluftskanaler.

(5) 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.

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

(7) Vedlikehold av balkonger inkludert innglassing, duegardin og markiser er andelseiers ansvar. Det er kun tillatt å bruke de fargene som borettslaget har vedtatt. Farge og typenummer på maling og beis kan skaffes hos styret. Innglassingen, duegardiner, og/eller markiser skal ikke demonteres. Ved vedlikehold skal samme farge og kvalitet anvendes og bestilles via styret. Den enkelte beboer kan ikke gjøre tiltak på balkongene som endrer byggets fasade. Dette vil være slik som å endre fargen på husveggene eller installere lys etc. slik at helheten i fasaden brytes. Dette skal ikke være til hinder for vanlig belysning på balkongene.

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

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

(10) 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.

(11) Andelseier plikter å melde fra til borettslagets forsikringsselskap ved skade på bygningsmassen.

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 periodisk utskiftning av termovinduer og ytterdører til boligen, og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens 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 2 og høyst 6 andre medlemmer med inntil 4 varamedlemmer.

(2) Styreleder og de andre medlemmene velges for inntil 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 kan 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
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

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 punkt 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 besluttet 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.

HUSORDEN FOR RØVERKOLLEN BORETTSLAG

Vedtatt av ekstraordinær generalforsamling den 17. oktober 1977. Siste korrigering foretatt på ordinær generalforsamling 7. mai 2024.

Andelseieren plikter å følge bestemmelsene i husordenen og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten må ikke brukes slik at den sjenerer andre. Husordenen skal sikre beboernes orden, ro og hygge i hjemmene.

Det er alle beboeres ansvar å si fra om hærverk på borettslagets eiendom – klatring på bodtak, lek med heis etc. – når beboeren selv er vitne til hendelsen.

1. Uteområder

Grøntarealene og uteområdene er vårt felles sted for aktiviteter. Borettslagets plener er bruksplener. Vi må verne om trærne og buskene våre og bruke plenene slik at det ikke slites unødig hardt. Dette er spesielt viktig om våren.

Ballspill er ikke tillatt på borettslagets eiendom, og slike aktiviteter henvises til egne friluftsanlegg i borettslagets nærområde.

2. Dugnadsplikt

Styret inviterer beboere til dugnad når det er behov for det. Styret kan påskjønne deltakere på dugnader.

3. Ro i leiligheten

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

Musikkøvelser, banking, drilling og lignende er tillatt mellom 09.00 og 19.30 på alle hverdager. Lørdager fra kl. 09.00 til 18.00. På søn- og helligdager er dette ikke tillatt.

En er pliktig til å si ifra til naboene når man skal ha fester som kan forstyrre etter kl. 23.00.

4. Renhold, søppel og alminnelig orden

A. På grunn av brannsikkerhet skal ingen gjenstander stå i fellesområder, oppganger eller kjellere. Luftebalkongens rømmingsveier skal holdes åpne. *Unødig opphold i oppgangene er ikke tillatt.*

B. Balkonger og vinduer skal ikke brukes til risting av tepper og tekstiler.

C. Alle felles dører skal alltid være låst. Slipp ikke inn uvedkommende!

D. Ikke kast fremmede objekter i toalettet.

E. Husholdningsavfall kastes i egne merkede beholdere.

F. Det er røykeforbud i alle borettslagets fellesrom samt ved inngangspartiene til blokkene.

G. Det er ikke tillatt å bruke kullgrill, herunder engangsgrill, på balkonger eller på borettslagets område. Forbudet gjelder ikke grillbenker utplassert i regi av borettslaget. Disse skal brukes med voksne til stede og det skal tas hensyn til de nærmeste blokkene med tanke på lukt og støy.

H. Fjernkontroll til markiser tilhører boligen og skal ikke fjernes. Det er ikke tillatt å montere varme-pumper for den enkelte bolig. Kjøleskap er ikke tillatt på balkong. Fryser er tillatt på balkong dersom den er godkjent for bruk ved omgivelsestemperaturer ned til minus 15 grader celsius.

I. Andelseiere som påfører borettslaget ekstraavgifter ved å

- ikke håndtere eget avfall (inkludert ekstra søppelbil),
- unnlate å klippe gress og hekk i hager (utenom hekk beplantet i borettslagets regi på kort-siden av hagen nærmest oppgangsdør)
- hensette eiendeler i fellesområder,
- tilgrise fasader og markiser m.v.

i strid med husordensreglene, kan pålegges å betale kostnader forbundet med dette.

Søppel skal bringes til sorteringsbeholderne uten mellomlagring i trappeoppgangen. Søppelet skal pakkes godt inn, og skal ikke etterlates ved siden av beholderne.

J. Det er ikke tillatt å mate fugler på borettslagets eiendom da det tiltrekker skadedyr.

K. Hekk i forhage skal ha maks høyde på 2 meter.

L. Sykler skal ikke plasseres i fellesarealer, utenom på sykkelstativer på tunet. Sykler kan ikke stå på sykkelstativer på tunet når det er mer enn 5 cm snødybde på bakken eller når styret varsler om at syklene må fjernes.

5. Dyrehold

I henhold til generalforsamlingsvedtak den 24. mars 1980 er det kun tillatt å ha ett dyr per leilighet. Er det ønske om flere dyr per husstand, skal det sendes skriftlig søknad til styret, som i kommuni-kasjon med dyregruppen skal ta stilling til dette. Dyrehold er etter registrering og undertegning av dyreegenerklæring tillatt etter følgende regler:

A. Ved anskaffelse av dyr må dette registreres hos dyregruppa med eget registreringsskjema. Dyreutvalget kan kreve dokumentasjon eller kopi av stamtavle for å ivareta hundelovens § 19 om godkjente hunderaser.

B. Det er båndtvang for katter og hunder på borettslagets område hele året. Lufting bør skje utenfor borettslagets område. Dersom uhellet er ute, må avføring fjernes umiddelbart.

C. Eier må sørge for at dyret har det bra, slik at dyret ikke utsettes for unødvendig stress med bjeffing, piping o.l., og også kan forstyrre naboer.

D. Det understrekes at føreren må ha full kontroll over dyret, og at all lufting og ferdsel skjer på eiers ansvar.

E. Alle hunder og katter skal føres i bånd på borettslagets område, også utenom båndtvangspe-rioder som myndighetene fastsetter.

F. Brudd på disse regler anses som lik brudd på husordensregler, og kan føre til at vedkommen-de eiers tillatelse til dyrehold blir vurdert på nytt. Ansvar for slike avgjørelser påligger borettsla-gets styre, i kommunikasjon med dyregruppen, og avgjørelsen kan ankes inn for borettslagets generalforsamling.

G. For å sikre at disse regler følges og for å inspirere til et godt dyreholdsmiljø, skal borettslaget ha et dyreholdsutvalg som har som formål å holde kontakt med borettslagets dyreeiere. Utval-get skal også vurdere eventuelle klagesaker og angi løsninger på uholdbare forhold. Borettsla-gets styre kan til enhver tid fungere som et slikt utvalg.

H. Alle dyreeiere må gjøre seg kjent med og følge lov om dyrevelferd, og beboere med hund skal følge lov om hundehold (hundeloven)

I. Alle hundeeiere skal møte opp på dugnader som borettslagets dyreutvalg arrangerer.

J. Planlegges det valpe- eller kattekull, skal dette søkes om på forhånd til dyregruppa.

K. Dersom det kommer berettigede og gjentatte klager på dyreholdet og brudd på husordensreg-lene, kan borettslaget kreve oppsigelse av dyreholdet

Vi ønsker alle dyr og eiere velkommen til vårt borettslag og ser frem til et godt samarbeid.

6. Parkering og trafikkforhold

A. Kjøring med motorkjøretøy på indre område er generelt ikke tillatt.

Følgende unntak gjelder:

- Renholdsverkets biler.
- Utrykningskjøretøy.
- Kjøretøy/personer med skriftlig dispensasjon. (Søknad om dispensasjon sendes - styret skriftlig, eventuelle bekreftelser/attester vedlegges).
- Kjøring av store/tunge kolli som ikke kan bæres eller trilles på varetrallene. (Varetral-lene finnes i hver etasje i parkeringshuset, og skal settes på plass straks etter bruk).
- Kjøring av syke og bevegelseshemmede.

B. Det er ikke tillatt å plassere avskiltede biler på borettslagets område utenom P-husene. Har en andelseier plassert en uregistrert bil på sin plass i parkeringshusene, skal bilen være flyttbar. Alle kjøretøy skal fjernes ved nødvendig vedlikehold av garasjen.

C. Styret kan ilegge bileiere gebyr tilsvarende enhver tids gjeldende parkeringsbestemmelser for ulovlig passering av bom eller ulovlig parkering.

D. Stikkontakter i garasje eller andre fellesanlegg skal ikke brukes til lading av ladbare kjøretøy. Stikkontaktene kan likevel benyttes til motorvarmere. Alle parkeringsplasser i garasjen er tilrettelagt for å kunne sette opp en ladestasjon og lading er kun tillatt med ladestasjon. Bestilling av ladesta-sjon skal gjøres via styret.

E. All nødvendig kjøring innenfor bommene skal skje i gangfart slik at det ikke oppstår fare for lekende barn. Bommene må alltid lukkes etter inn- og utkjøring.

F. Sykling må skje på en slik måte at det ikke er til hinder eller sjenanse for andre.

G. Parkering av motorkjøretøy på det indre området er ikke tillatt. Etter nødvendig kjøring (se punkt A) skal kjøretøyet umiddelbart kjøres ut fra det indre området.

H. Gjesteplasser er ikke for beboere, men for våre gjester. Ved overtredelse vil bilen bli tauet bort på bileiers regning. Andelseiere plikter å gjøre besøkende oppmerksom på borettslagets trafikk- og parkeringsbestemmelser.

I. Overtredelse av bestemmelsene om parkering og trafikkforhold er å anse som brudd på husordensreglene.

7. Meldinger og henvendelser

Mulige meldinger fra styret eller OBOS til andelseierne ved rundskriv eller oppslag går, på samme vis som husordens- reglenes bestemmelser, inn som en del av leiekontrakten. Vaktmester, styre- og utvalgsmedlemmer har generalforsamlingens fullmakt til å påse at husordensreglene blir fulgt. Henvendelser til styret i anledning husordensreglene skjer skriftlig. Usaklige beskyldninger og verbal trakasering av tillitsvalgte samt unødig bruk av tillitsvalgtes tid aksepteres ikke. Gjentatte brudd på bestemmelsen kan, etter skriftlig advarsel, føre til oppsigelse.

8. Alminnelige ordrensregler

Flaggstenger, antenner, markiser, parabolantenner, skilt eller lignende kan bare settes opp etter skriftlig forhåndsgodkjenning av styret. All oppsetting av parabolantenner skal søkes styret. Parabolen skal ikke være til sjenanse for andre og skal være maksimalt 90 cm i diameter. Parabolantennen skal stå på gulv eller bakkeplan og skal ikke være mer enn 20 cm over indre del av rekkverket på balkongen. Det er ikke tillatt å skru parabolantennen fast i gulv eller vegger på balkongen. Det er heller ikke tillatt å sette parabolantennen utenfor eller over rekkverk, samt på øvrige yttervegger. Ingen parabolantenner kan settes opp på steder som anses som fellesområder.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 373
RØVERKOLLEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i RØVERKOLLEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 7. april kl. 12:00 og lukker 10. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/373>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Levering av analoge stemmer / papirstemmer

Analoge stemmer / papirstemmer kan leveres til styrets postkasse i Sverre Iversens vei 7 innen møtets slutt. Styrerommet er åpent for beboer til å stille spørsmål 7. april 2025 kl. 18-19.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av styrehonorar
6. Fastsettelse av andre honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av underutvalg
10. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i RØVERKOLLEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Styreleder Kjetil Torsnes Hetland er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Anita Gjerde i Sverre Iversens vei 13 og Vyacheslav Shipitsyn i Sverre Iversens vei 23 er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapitalen.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapitalen.

Vedlegg
1. 0373 Røverkollen Borettslag.pdf
2. 373 Årsregnskap 2024.pdf
3. RVS Årsregnskap 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 535.000.

Dette er på nivå med tidligere år og er indeksregulert.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 535.000.

Sak 6

Fastsettelse av andre honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har hatt mange oppgaver og aktiviteter i 2024 som anses utenfor normalt styrearbeid. Flere i styret har brukt mye tid i forbindelse med disse:

- o Garantioppfølging katodisk beskyttelse av betong i garasje.
- o Større vedlikehold av gjerder foran oppganger og forhager.
- o Ny felles løsning på Romsås for tilgang til bomber for nødetater, kommunale etater, brøytemannskap og vaktmestertjenester.

For utdypning, se styrets arbeid vedlagt.

Andre honorarer foreslås satt til kr. 100.000

Forslag til vedtak
Andre honorarer settes til kr. 100.000

Vedlegg

4. Styrets arbeid.pdf

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilt av valgkomiteen for Røverkollen borettslag 25. februar 2025.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kjetil Torsnes Hetland

Gjenvalg

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Agnete Eide

Har vært styremedlem tidligere

- Hilde Mari Hyrve Øyan

Gjenvalg

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Tor-Erik Smestad

Har vært medlem i valgkomiteen

Vedlegg

1. Valgkomite_innstilling_2025.pdf

Sak 8

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 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Hilde Mari Hyrve Øyan

Gjenvalg

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Rudolf Steinkellner

Gjenvalg

Sak 9

Valg av underutvalg

Innstilt av valgkomiteen for Røverkollen borettslag 25. februar 2025.

Roller og kandidater

Valg av 4 dyreutvalget Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som dyreutvalget:

- Ida Børstad

Nytt medlem

- Ilze Vakse

Gjenvalg

- Jan Einar Gundersen

Gjenvalg

- Marshall Gacillos

Nytt medlem

Valg av 1 blomsterutvalg Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som blomsterutvalg:

- Johannes Gullbrå

Gjenvalg

Valg av 3 velferdsutvalg Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som velferdsutvalg:

- Elisabeth Klokkerud

Gjenvalg

- Helena H Lee

Gjenvalg

- Torhild Guttorm

Gjenvalg

Sak 10

Valgkomité

Innstilt av valgkomiteen for Røverkollen Borettslag 25. februar 2025.

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Mohammad Reza Eghdami
- Gjenvalg
- Rudolf Steinkellner
- Gjenvalg
- Yahoube Sow
- Gjenvalg

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret har i styreperioden konsentrert arbeidet om normal drift, større vedlikehold og HMS-arbeid.

Styret har hatt og har løpende kontakt per telefon og e-post i tillegg til styremøtene. Det er avholdt 15 styremøter i denne styreperioden.

Styret har i denne styreperioden arbeidet spesielt med:

- Ekstra tilgjengelighet med fortløpende oppfølging for andelseierne utenom at styrerommet er åpent 1 gang per måned.
- Styret har vært fleksibel ved henvendelser, salg av nøkler og lignende.
- Jevnlig oppdatering av brukervennlige Vibbo / «hjemmesider» Informasjon til beboere via rundskriv, nyhetsartikler, oppslag og SMS.
- Behandling av nabokonflikter og klagesaker.
- Samarbeid med Romsås Vaktmestersentral og vår dyktige lokalvaktmester.
- Regelmessige HMS-runder for å påse at regler for HMS er fulgt.
- Fulgt opp ventilasjon, inneklima og radonmålinger med tiltak i flere boliger.
- Gjennomføring av nødvendig vedlikehold.
- Flere samarbeidsmøter med bydel Grorud angående bomiljøtiltak.
- Bytte av ladeoperatør fra Mer til Wattif (Mer sluttet med lading til borettslag)
- Koordinering/oppfølging av utleie av grendehuset Røverbo.
- Tilrettelegging for gjennomføring av Røverkollen borettslags 50-årsjubileum. En egen jubileumskomite planla og gjennomførte selve arrangementet

Større vedlikeholdsarbeid som

- Garantioppfølging katodisk beskyttelse av betong i garasje
- Vedlikehold av gjerder foran oppganger og forhager.
- Ny felles løsning på Romsås for tilgang til bommer for nødetater, kommunale etater, brøytemannskap og vaktmestertjenester.
- Fornyng av belysning i fellesarealer (til LED)
- Oppfølging av tidligere generalforsamlingsvedtak; «Styret gjennomfører en grundig evaluering av kostnader og nytte av å etablere solcellepaneler på takene til blokkene».

Styret har brukt mye tid sammen med OBOS prosjekt for å danne grunnlag for en vurdering. I den forbindelse har styret bestilt en utvidet energikartleggingsrapport fra OBOS prosjekt (ut over generalforsamlingsvedtaket), og styret har jobbet tett med OBOS prosjekt under utarbeidingen. Styret har søkt og fått innvilget Enova-støtte for 55% av kostnaden for rapporten. Rapporten ble fremlagt beboerne i juni 2024 og det var et beboermøte om rapporten.

Styret har startet et arbeid med å kartlegge om borettslaget betaler riktig nivå av kommunale avgifter.

Velferdsutvalgets arbeid

Velferdsutvalget har bestått av Torhild T. Guttorm, Elisabeth Klokkeud, Heidi Helena Lee og May Jorid Nervik. Etter årsmøtet 2024 har velferden avholdt nabocafé på søndag 6.10 og 17.11. I første advent 1.12 ble beboere invitert til juletretenning. På festen fikk vi besøk av Romsås Janitsjar som innledet oss til julestemning med fellessang. Også julenissen var til stede og delte ut gaveposer til små og store barn. Alle tre arrangement har funnet sted i Røverbo. Vi i Velferdsutvalget har et ønske om at flere barn og voksne kommer både på nabocafé og på julegrantenning i 2025.

I tillegg har velferdsutvalget tatt ansvar for hobbykvelder i høsten 2024 frem til årsskriftet. På tirsdager 24.9, 8.10, 22.10, 5.11 og 19.11 har håndverksinteresserte beboere møtt for en hyggelig sammenkomst i utvalgsrommet i SIV7. Antallet beboere som har vært med på hobbykvelder har vært mellom 8–12 personer hver gang. I 2025 har hobbygruppe fått en egen ansvarlig kontaktperson.

Nabocafé er et uformelt sosialt arrangement der beboere har mulighet å treffe og bli kjent med hverandre. Velferden sørger for servering av noe godt å bite i med kaffe/te. Frem til årsmøtet 2025 har velferdsutvalget invitert til nabocafé på søndag 2.2, 2.3 og 6.4.2025. Det er planlagt nabocafé også lørdag 14.6.2025 hvor vi ser for oss en liten sommerfest.

Dyreutvalgets arbeid

Året 2024 var et rolig år. Utvalget har hatt ansvar for å registrere nye dyr i borettslaget, vedlikeholde registeret, besvare spørsmål fra dyreeiere, samt følge opp klager. Utvalget har også behandlet søknader om flere enn ett dyr per andelseier, i samarbeid med styret. Dyreutvalget hadde ett møte høsten 2024, men har hatt løpende kontakt gjennom året. Dyreutvalget består nå av to medlemmer, og vi skulle gjerne hatt et medlem til. Dyreutvalget ønsker å skape et mer levende miljø for dyreeierne i borettslaget og ønsker gjerne innspill fra dyreeiere i borettslaget.

Hilsen Ilze og Jan Einar

Valgkomiteens arbeid

- Valgkomiteens arbeid har i år bestått av følgende:
- Lagd og sendt ut skriv der vi ba interesserte ta kontakt med oss for å stille til valg i styre/utvalg
 - Hatt 6 møter.
 - Kontaktet alle i styre/vara/utvalg som var på valg.
 - Kontaktet nye kandidater til styre/vara/utvalg
 - Lagd innstilling til valg og sendt denne til OBOS.



Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i RØVERKOLLEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til RØVERKOLLEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap 2024 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-04 13:24:10 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 7K3NM-E5QF0-EQ5KC-53S68-X6KZ6-KGPFU

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

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

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

12 av 40

RØVERKOLLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 850 274 002, KUNDENR. 373

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER			
	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 055 656	1 794 786
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-3 206 611	1 351 275
Tilbakeføring av avskrivning	15	268 369	290 198
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-253 110
Tillegg for nye lån	18	192 000 000	
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-187 963 888	-124 990
Innsk. øremerk. bankkto		-6 618	-2 503
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 091 252	1 260 870
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 146 908	3 055 655

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	5 005 341	3 827 595
Kortsiktig gjeld	-858 433	-771 940
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	4 146 908	3 055 655

Vedlegg 2

13 av 40

373 Årsregnskap 2024.pdf

RØVERKOLLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 850 274 002, KUNDENR. 373

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	22 303 372	20 795 502	22 295 000	23 357 857
Ladeinntekter EL-bil		287 111	368 073	350 000	350 000
Andre inntekter	3	254 005	225 204	200 000	200 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		22 844 488	21 388 779	22 845 000	23 907 857
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-105 859	-95 427	-106 500	-107 000
Styrehonorar	5	-520 000	-505 000	-520 000	-535 000
Avskrivninger	15	-268 369	-290 198	-270 000	-270 000
Revisjonshonorar	6	-21 050	-25 494	-25 000	-26 000
Andre honorarer		-100 000	-75 000	-100 000	-100 000
Forretningsførerhonorar		-250 165	-237 575	-252 000	-265 000
Konsulenthonorar	7	-69 999	-251 124	-105 000	-105 000
Kontingenter		-49 650	-49 200	-49 200	-49 000
Drift og vedlikehold	8	-4 573 828	-2 015 821	-1 445 000	-2 020 000
Forsikringer		-823 920	-702 371	-775 000	-934 000
Kommunale avgifter	9	-2 481 847	-2 114 337	-2 468 000	-2 814 000
Ladekostnader EL-bil		-39 825	-1 961	0	-2 000
Andre anlegg	10	-2 338 293	-1 787 232	-2 144 678	-2 145 000
Energi/fyring		-1 585 367	-1 486 133	-1 600 000	-1 600 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 317 684	-1 268 039	-1 320 000	-1 373 000
Andre driftskostnader	11	-1 154 680	-828 563	-1 051 000	-936 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-15 700 535	-11 733 475	-12 231 378	-13 281 000
DRIFTSRESULTAT		7 143 953	9 655 305	10 613 622	10 626 857
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	99 526	52 343	0	0
Finanskostnader	13	-10 450 089	-8 356 373	-10 904 000	-10 385 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-10 350 564	-8 304 030	-10 904 000	-10 385 000
ÅRSRESULTAT		-3 206 611	1 351 275	-290 378	241 857
Overføringer:					
Udekket tap		-3 206 611	0		
Reduksjon udekket tap		0	1 351 275		

RØVERKOLLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 850 274 002, KUNDENR. 373

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	143 395 650	143 395 650
Tomt		840 103	840 103
Andre varige driftsmidler	15	369 456	637 825
Miljøbankkonto, øremerket		233 384	174 344
SUM ANLEGGSMIDLER		144 838 594	145 047 923
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	2 481
Forskuddsbetalte kostnader		392 903	371 517
Andre kortsiktige fordringer	16	161 510	384 719
Driftskonto OBOS-banken		835 710	981 724
Driftskonto OBOS-banken II		118	107
Sparekonto OBOS-banken		3 583 279	2 055 377
Andre konti OBOS-banken		31 820	31 671
SUM OMLØPSMIDLER		5 005 341	3 827 595
SUM EIENDELER		149 843 934	148 875 518
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 246 * 100		24 600	24 600
Udekket tap	17	-50 044 364	-46 837 754
SUM EGENKAPITAL		-50 019 764	-46 813 154
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	192 000 000	187 963 888
Borettsinnskudd	19	6 781 400	6 781 400
Avsetning bomiljøtiltak	20	223 866	171 444
SUM LANGSIKTIG GJELD		199 005 266	194 916 732

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		783 765	713 093
Skyldige offentlige avgifter	21	3 434	3 420
Påløpte renter		57 180	54 586
Annen kortsiktig gjeld	22	14 054	840
SUM KORTSIKTIG GJELD		858 433	771 940

SUM EGENKAPITAL OG GJELD149 843 934148 875 518

Pantstillelse	23	207 551 400	207 551 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.02.2025
Styret i Røverkollen Borettslag

Kjetil Torsnes HetlandKim LansborgHilde Mari Hyrve Øyan

Kaj Arve Hagberg

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKRREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	22 101 420
Ekstra kjellerbod	201 900
Eiendomsskatt	652
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	22 303 972

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Ekstra bod	-600
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	22 303 372

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Adgangsbrikke	800
Ekstra bodleie	1 500
Salg av diverse utstyr	50
Ekstra bodleie	300
Markiser	53 883
Salg av nøkler	1 500
Nøkler	3 200
Tilskudd, Oslo Kommune	80 000
Utleie, Røverbo	46 100
Veibom	66 672
SUM ANDRE INNTEKTER	254 005

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-8 750
Påløpte feriepenger	-1 050
Arbeidsgiveravgift	-88 803
Kantinekostnader	-7 256
SUM PERSONALKOSTNADER	-105 859

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 2023/2024, og er på kr 520 000.
Andre honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.
Styret, og til dels timelønnede og tillitsvalgte i borettslaget, har fått dekket kurs og bevertning kr 86 691 jf. Noten om andre driftskostnader.
Inkludert i summen ligger seminar på Color Line Magic der styret har fått dekket opphold, bevertning og naturalytelse for totalt kr 49 744

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 21 050.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-21 954
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 794
Arild Rebbeng regnskap og konsulenttjenester	-6 250
Øyvind Moen, diverse oppfølging	-22 126
Øyvind Svedman, drift av netttjenester	-1 875
SUM KONSULENTHONORAR	-69 999

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse, Øyvind Moen	-153 125
Andre konsulentthonorar, Øyvind Moen	-65 813
Skape Entreprenør	-2 070 899
Elkjøp	-1 457
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 291 294
Drift/vedlikehold bygninger	-202 773
Drift/vedlikehold VVS	-168 781
Drift/vedlikehold elektro	-314 854
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-120 779
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-365 017
Drift/vedlikehold heisanlegg	-298 453
Drift/vedlikehold brannsikring	-243 015
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-130 096
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-241 546
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-106 556
Kostnader leiligheter, lokaler	-79 451
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 212
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 573 828

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-653
Vann- og avløpsavgift	-1 775 185
Renovasjonsavgift	-706 008
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 481 847

NOTE: 10

ANDRE ANLEGG

KOSTNADER ANDRE ANLEGG

Medlemskontingent Romsås Vaktmestersentral	-2 338 293
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-2 338 293

SUM ANDRE ANLEGG

-2 338 293

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-242 636
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-58 888
Diverse leiekostnader/leasing	-10 419
Verktøy og redskaper	-447
Driftsmateriell	-30 712
Lyspærer og sikringer	-4 300
Vaktmestertjenester	-67 386
Vakthold	-3 000
Renhold ved firmaer	-143 634
Andre fremmede tjenester	-88 447
Kontor- og datarekvisita	-31 830
Trykksaker	-25 784
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-869
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-26 724
Andre kostnader tillitsvalgte	-62 967
Andre kontorkostnader	-30 837
Telefon, annet	-27 967
Porto	-403
Drivstoff biler, maskiner osv.	-847
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-56 909
Gaver	-29 698
Bank- og kortgebyr	-3 868
Velferdskostnader	-203 627
Konstaterte tap	-2 481
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 154 680

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 629
Renter av sparekonto i OBOS-banken	89 897
SUM FINANSINNTEKTER	99 526

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-3 341 158
Renter og gebyr på lån i HANBA4	-1 772 950
Renter og gebyr på lån i HANBA5	-1 772 950
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-3 562 821
Renter på leverandørgjeld	-211
SUM FINANSKOSTNADER	-10 450 089

NOTE: 14

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1975	31 567 000
Tilgang 2009	14 946 741
Tilgang 2010	58 759 632
Tilgang 2011	14 991 771
Tilgang 2016	23 130 506
SUM BYGNINGER	143 395 650

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.96/bnr.75 og 76.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Anleggsmidler		
Tilgang 2020	698 500	
Avskrevet tidligere	-430 742	
Avskrevet i år	-139 700	128 058
Diverse maskiner		
Tilgang 2022	78 749	
Avskrevet tidligere	-15 750	
Avskrevet i år	-15 750	47 249
Diverse utstyr		
Tilgang 2023	21 250	
Avskrevet tidligere	-3 188	
Avskrevet i år	-4 250	13 812
Feiemaskin		
Tilgang 2014	50 863	
Avskrevet tidligere	-50 862	

		1
Høytrykkvasker		
Tilgang 2022	72 500	
Avskrevet tidligere	-22 958	
Avskrevet i år	-14 500	
		35 042
Avfallskomprimator		
Tilgang 2013	15 695	
Avskrevet tidligere	-15 694	
Avskrevet i år	-1	
		0
Avant sandspreder		
Tilgang 2021	29 825	
Avskrevet tidligere	-17 895	
Avskrevet i år	-5 965	
		5 965
Snøfreser nr. 1		
Kostpris	34 375	
Avskrevet tidligere	-34 374	
		1
Snøfreser, nr. 2		
Tilgang 2004	30 800	
Avskrevet tidligere	-30 799	
		1
Kortleser 1		
Tilgang 2023	18 735	
Avskrevet tidligere	-1 040	
Avskrevet i år	-6 245	
		11 450
Brannvarslingsutstyr		
Tilgang 2017	472 010	
Avskrevet tidligere	-432 676	
Avskrevet i år	-39 333	
		1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2016	114 038	
Avskrevet tidligere	-114 037	
		1
Solcelleanlegg		
Tilgang 2023	213 125	
Avskrevet tidligere	-42 625	
Avskrevet i år	-42 625	
		127 875
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		369 456
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-268 369

NOTE: 16		
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		
Inntekter lading Q3+Q4 2024		136 175
Veibom desember 2024		4 542
Dobbeltbetalt faktura Make!Graphics, refunderes i 2025		14 849
Bruk av bankkort desember 2024		5 944
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		161 510
NOTE: 17		
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: 18		
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,55 %. Løpetiden er 36 år.		
Opprinnelig 2018	-97 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	97 000 000	
		0
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45%. Løpetiden er 35 år.		
Opprinnelig 2024	-96 000 000	
Nedbetalt i år	0	
		-96 000 000
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,55 %. Løpetiden er 33 år.		
Opprinnelig 2021	-93 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 036 112	
Nedbetalt i år	90 963 888	
		0
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45%. Løpetiden er 35 år.		
Opprinnelig 2024	-96 000 000	
Nedbetalt i år	0	
		-96 000 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-192 000 000

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

	en	ken
Første avdrag er	30.09.2026	30.09.2028
Potensiell endring i felleskostnader	01.09.2026	01.09.2028
Leilighetsnummer		
322, 322	250	250
105, 105, 106, 106, 107, 107	250	300
108, 108, 109, 109, 110, 110	250	300
205, 205, 206, 206, 207, 207	250	300
208, 208, 209, 209, 210, 210	250	300
318, 318	250	300
320, 320	300	300
15, 15, 16, 16, 17, 17	300	350
18, 18, 19, 19, 20, 20	300	350
21, 21, 22, 22, 23, 23	300	350
24, 24, 101, 101, 102, 102	300	350
103, 103, 104, 104, 125, 125	300	350
126, 126, 127, 127, 128, 128	300	350
129, 129, 130, 130, 201, 201	300	350
202, 202, 225, 225, 226, 226	300	350
227, 227, 228, 228, 229, 229	300	350
230, 230, 317, 317	300	350
113, 113, 114, 114, 115, 115	350	350
116, 116, 117, 117, 118, 118	350	350
119, 119, 120, 120, 121, 121	350	350
122, 122, 123, 123, 124, 124	350	350
215, 215, 216, 216, 217, 217	350	350
218, 218, 219, 219, 220, 220	350	350
221, 221, 222, 222, 223, 223	350	350
224, 224	350	350
319, 319, 321, 321	350	400
1001, 1001, 1002, 1002, 1003, 1003	400	450
1004, 1004, 1005, 1005, 1006, 1006	400	450
1007, 1007, 1008, 1008, 1009, 1009	400	450
	400	450
1013, 1013, 1014, 1014, 1015, 1015	400	450
1016, 1016, 1017, 1017, 1018, 1018	400	450

1019, 1019, 1020, 1020, 1021, 1021	400	450
1022, 1022, 1023, 1023, 1024, 1024	400	450
1025, 1025, 1026, 1026, 1027, 1027	400	450
1028, 1028, 1029, 1029, 1030, 1030	400	450
2001, 2001, 2002, 2002, 2003, 2003	400	450

2004, 2004, 2005, 2005, 2006, 2006	400	450
2007, 2007, 2008, 2008, 2009, 2009	400	450
2010, 2010, 2011, 2011, 2012, 2012	400	450
2013, 2013, 2014, 2014, 2015, 2015	400	450
2016, 2016, 2017, 2017, 2018, 2018	400	450
2019, 2019, 2020, 2020, 2021, 2021	400	450
2022, 2022, 2023, 2023, 2024, 2024	400	450
2025, 2025, 2026, 2026, 2027, 2027	400	450
2028, 2028, 2029, 2029, 2030, 2030	400	450
3001, 3001, 3002, 3002, 3003, 3003	400	450
3004, 3004, 3005, 3005, 3006, 3006	400	450
3007, 3007, 3008, 3008, 3009, 3009	400	450
3010, 3010, 3011, 3011, 3012, 3012	400	450
3013, 3013, 3014, 3014, 3015, 3015	400	450
3016, 3016, 3017, 3017, 3018, 3018	400	450
3019, 3019, 3020, 3020, 3021, 3021	400	450
3022, 3022, 3023, 3023, 3024, 3024	400	450
3025, 3025, 3026, 3026, 3027, 3027	400	450
3028, 3028, 3029, 3029, 3030, 3030	400	450
4001, 4001, 4002, 4002, 4003, 4003	400	450
4004, 4004, 4005, 4005, 4006, 4006	400	450
4007, 4007, 4008, 4008, 4009, 4009	400	450
4010, 4010, 4011, 4011, 4012, 4012	400	450
4013, 4013, 4014, 4014, 4015, 4015	400	450
4016, 4016, 4017, 4017, 4018, 4018	400	450
4019, 4019, 4020, 4020, 4021, 4021	400	450
4022, 4022, 4023, 4023, 4024, 4024	400	450
4025, 4025, 4026, 4026, 4027, 4027	400	450
4028, 4028, 4029, 4029, 4030, 4030	400	450
5001, 5001, 5002, 5002, 5003, 5003	400	450
5004, 5004, 5005, 5005, 5006, 5006	400	450
5007, 5007, 5008, 5008, 5009, 5009	400	450
5010, 5010, 5015, 5015, 5016, 5016	400	450
5017, 5017, 5018, 5018, 5019, 5019	400	450
5020, 5020, 5021, 5021, 5022, 5022	400	450
5025, 5025, 5026, 5026, 5027, 5027	400	450
5028, 5028, 5029, 5029, 5030, 5030	400	450
6001, 6001, 6002, 6002, 6003, 6003	400	450
6004, 6004, 6005, 6005, 6006, 6006	400	450
6007, 6007, 6008, 6008, 6009, 6009	400	450
6010, 6010, 6015, 6015, 6016, 6016	400	450
6017, 6017, 6017, 6017, 6018, 6018	400	450
6019, 6019, 6020, 6020, 6021, 6021	400	450
6022, 6022, 6025, 6025, 6026, 6026	400	450
6027, 6027, 6028, 6028, 6029, 6029	400	450
6030, 6030, 7005, 7005, 7006, 7006	400	450
7007, 7007, 7008, 7008, 7027, 7027	400	450
7028, 7028, 7029, 7029, 7030, 7030	400	450
316, 316	450	500
323, 323	550	600

NOTE: 19

BORETT SINNSKUDD

Opprinnelig 1975	-6 518 400
Opprinnelig 2004	-59 800
Tilført 2015	-24 900
Tilført 2016	-178 300
SUM BORETT SINNSKUDD	-6 781 400

NOTE: 20

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-223 866
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-223 866

NOTE: 21

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-148
Skyldig mva.	-3 286
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-3 434

NOTE: 22

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-1 050
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 004
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-14 054

NOTE: 23

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 781 400
Pantelån	192 000 000
TOTALT	198 781 400

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

Bygninger	143 395 650
Tomt	840 103
TOTALT	144 235 753

Resultatanalyse 2024

Røverkollen Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	22 303 372	22 295 000	-8 372	0 %
Ladeinntekter EL-bil	287 111	350 000	62 889	18 %
Andre inntekter	254 005	200 000	-54 005	-27 %
Sum driftsinntekter	22 844 488	22 845 000	512	0 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-105 859	-106 500	-641	1 %
Styrehonorar	-520 000	-520 000	0	0 %
Avskrivninger	-268 369	-270 000	-1 631	1 %
Revisjonshonorar	-21 050	-25 000	-3 950	16 %
Andre honorarer	-100 000	-100 000	0	0 %
Forretningsførerhonorar	-250 165	-252 000	-1 835	1 %
Konsulenthonorar	-69 999	-105 000	-35 001	33 %
Kontingenter	-49 650	-49 200	450	-1 %
Drift og vedlikehold	-4 573 828	-1 445 000	3 128 828	-217 %
Forsikringer	-823 920	-775 000	48 920	-6 %
Kommunale avgifter	-2 481 847	-2 468 000	13 847	-1 %
Ladekostnader EL-bil	-39 825	0	39 825	100 %
Andre anlegg	-2 338 293	-2 144 678	193 615	-9 %
Energi/fyring	-1 585 367	-1 600 000	-14 633	1 %
TV-anlegg/bredbånd	-1 317 684	-1 320 000	-2 316	0 %
Andre driftskostnader	-1 154 680	-1 051 000	103 680	-10 %
Sum driftskostnader	-15 700 535	-12 231 378	3 469 157	-28 %
Driftsresultat	7 143 953	10 613 622	3 469 669	33 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	99 526	0	-99 526	100 %
Finanskostnader	-10 450 089	-10 904 000	-453 911	4 %
Res. finansinnt./-kostnader	-10 350 564	-10 904 000	-553 436	5 %

Årsresultat

-3 206 611	-290 378	2 916 233	-1 004 %
------------	----------	-----------	----------

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	19 051 104	17 797 955	19 051 000	24 766 000
Avgiftspliktige inntekter		-33 303	635 623	0	0
Andre anlegg	3	369 208	287 318	300 000	360 000
Andre inntekter	4	2 871	4 632	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		19 389 880	18 725 528	19 351 000	25 126 000

DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	5	-13 858 959	-14 507 766	-15 180 000	-17 115 500
Styrehonorar	6	-1 000 000	-950 000	-1 000 000	-1 000 000
Avskrivninger	17	-193 859	-138 346	-140 000	-140 000
Revisjonshonorar	7	-49 187	-48 963	-50 000	-50 000
Andre honorarer		-53 500	-111 000	-100 000	-40 000
Forretningsførerhonorar		-234 345	-225 330	-235 000	-248 500
Konsulenthonorar	8	-14 900	-173 524	-70 000	-50 000
Drift og vedlikehold	9	-136 686	-103 278	-146 000	-115 000
Forsikringer		-67 303	-61 903	-68 000	-76 000
Kommunale avgifter	10	-101 318	-100 286	-123 500	-122 400
Kostnader til fordeling	3	-453 173	-566 692	-300 000	-360 000
Kostnader sameie		-163 716	-153 100	0	0
Energi/fyring	11	-537 467	-473 945	-360 000	-520 000
TV-anlegg/bredbånd		-5 477	-4 668	-6 000	-6 000
Andre driftskostnader	12	-2 590 038	-2 395 276	-2 853 500	-2 943 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-19 459 928	-20 014 076	-20 632 000	-22 787 300

DRIFTSRESULTAT	-70 048	-1 288 548	-1 281 000	2 338 700
-----------------------	----------------	-------------------	-------------------	------------------

FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	6 736	6 857	0	0
Finanskostnader	14	-129 092	-88 151	-76 000	-70 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-122 357	-81 294	-76 000	-70 000
Ordinært resultat før skatt		-192 405	-1 369 842	-1 357 000	2 268 700

Skattekostnad	19	-62 501	-50 361	0	0
---------------	----	---------	---------	---	---

ÅRSRESULTAT	-254 906	-1 420 203	-1 357 000	2 268 700
--------------------	-----------------	-------------------	-------------------	------------------

Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-254 906	-1 420 203		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	5 460 223	5 460 223
Andre varige driftsmidler	16	323 523	254 270
SUM ANLEGGSMIDLER		5 783 746	5 714 493
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	206
Kundefordringer		1 920 850	0
Forskuddsbetalte kostnader		151 265	131 482
Andre kortsiktige fordringer	17	36 680	70 447
Driftskonto OBOS-banken		0	736 021
Driftskonto OBOS-banken II		39 611	7 502
Sparekonto OBOS-banken		56 891	63 015
Skattetrekkskonto OBOS-banken		405 240	468 128
Innestående i andre banker		8 358	1 943
SUM OMLØPSMIDLER		2 618 895	1 478 744
SUM EIENDELER		8 402 641	7 193 237
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 590 393	1 845 298
SUM EGENKAPITAL		1 590 393	1 845 298
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	1 297 561	1 803 416
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 297 561	1 803 416
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		333 654	701 142
Leverandørgjeld		507 539	655 550
Betalbar skatt	19	62 501	50 361
Benyttet kassekreditt (totalt innvilget kredit kr 1 500 000)		767 330	0
Skyldige offentlige avgifter	20	786 281	962 856
Påløpte renter		7 682	474
Påløpte avdrag		42 885	0
Annen kortsiktig gjeld	21	3 006 814	1 174 140
SUM KORTSIKTIG GJELD		5 514 686	3 544 523

SUM EGENKAPITAL OG GJELD8 402 6417 193 237

Pantstillelse	8 200 000	8 200 000
Garantiansvar	0	0

Oslo,13.05.2024
Styret i Romsås Vaktmestersentral SA

Steinar Hansgaard	Bjørn Heidemann	Anne Mette Hyrve
-------------------	-----------------	------------------

Kim Lansborg	Andres Quempumil	Elinor Synnøve Terp
--------------	------------------	---------------------

Styrets arbeid

Styret har i styreperioden konsentrert arbeidet om normal drift, større vedlikehold og HMS-arbeid.

Styret har hatt og har løpende kontakt per telefon og e-post i tillegg til styremøtene. Det er avholdt 15 styremøter i denne styreperioden.

Styret har i denne styreperioden arbeidet spesielt med:

- Ekstra tilgjengelighet med fortløpende oppfølging for andelseierne utenom at styrerommet er åpent 1 gang per måned.
- Styret har vært fleksibel ved henvendelser, salg av nøkler og lignende.
- Jevnlig oppdatering av brukervennlige Vibbo / «hjemmesider» Informasjon til beboere via rundskriv, nyhetsartikler, oppslag og SMS.
- Behandling av nabokonflikter og klagesaker.
- Samarbeid med Romsås Vaktmestersentral og vår dyktige lokalvaktmester.
- Regelmessige HMS-runder for å påse at regler for HMS er fulgt.
- Fulgt opp ventilasjon, inneklima og radonmålinger med tiltak i flere boliger.
- Gjennomføring av nødvendig vedlikehold.
- Flere samarbeidsmøter med bydel Grorud angående bomiljøtiltak.
- Bytte av ladeoperatør fra Mer til Wattif (Mer sluttet med lading til borettslag)
- Koordinering/oppfølging av utleie av grendehuset Røverbo.
- Tilrettelegging for gjennomføring av Røverkollen borettslags 50-årsjubileum.
 - En egen jubileumskomite planla og gjennomførte selve arrangementet
- Større vedlikeholdsarbeid som
 - Garantioppfølging katodisk beskyttelse av betong i garasje
 - Vedlikehold av gjerder foran oppganger og forhager.
 - Ny felles løsning på Romsås for tilgang til bommer for nødetater, kommunale etater, brøytemannskap og vaktmestertjenester.
 - Fornying av belysning i fellesarealer (til LED)
- Oppfølging av tidligere generalforsamlingsvedtak;
 - «Styret gjennomfører en grundig evaluering av kostnader og nytte av å etablere solcellepaneler på takene til blokkene».

Styret har brukt mye tid sammen med OBOS prosjekt for å danne grunnlag for en vurdering. I den forbindelse har styret bestilt en utvidet energikartleggingsrapport fra OBOS prosjekt (ut over generalforsamlingsvedtaket), og styret har jobbet tett med OBOS prosjekt under utarbeidingen. Styret har søkt og fått innvilget Enova-støtte for 55% av kostnaden for rapporten. **Rapporten ble fremlagt beboerne i juni 2024 og det var et beboermøte om rapporten.**

- Styret har startet et arbeid med å kartlegge om borettslaget betaler riktig nivå av kommunale avgifter.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Kjetil Torsnes Hetland

Adresse: Sverre Iversens Vei 11

E-postadresse.....

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn:Kim Lansborg

Adresse: Sverre Iversens Vei 31

E-postadresse.....

Navn:Kaj Hagberg

Adresse: Sverre Iversens Vei 15

E-postadresse.....

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Hilde Mari Hyrve Øyan

Adresse: Sverre Iversens Vei 25

E-postadresse.....

Navn: Anne Eide

Adresse: Sverre Iversens vei

E-postadresse.....

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Tor-Erik Smestad Sverre Iversens Vei 1

Adresse: Sverre Iversens Vei 1

E-postadresse.....

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Vil bli foreslått på generalforsamling.

Adresse.....

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Vil bli foreslått på generalforsamling.

Adresse.....

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Mohammad Reza Eghdami

Adresse: Sverre Iversens Vei 25

E-postadresse.....

Navn: Yahoube Sow

Adresse: Sverre Iversens Vei 17

E-postadresse.....

Navn: Rudolf Steinkellner

Adresse: Sverre Iversens Vei 7

E-postadresse.....

F. Andre utvalg

Dyreutvalg:

Navn: Ilse Vakse Adresse: Sverre Iversens vei

Navn: Jan Einar Gundersen Adresse: Sverre Iversens vei

Navn: Ida Børstad Adresse: Sverre Iversens vei 5

Navn: Marshall Gacillos Adresse: Sverre Iversens vei 5

Blomsterutvalg:

Johannes Gullbrå Adresse: Sverre Iversens vei

Velferdsutvalg:

Helena H Lee Adresse: Sverre Iversens vei

Torhild Guttorm Adresse: Sverre Iversens vei

Elisabeth Klokkeud Adresse: Sverre Iversens vei 5

Dato 25. Februar 2025 I valgkomiteen for Røverkollen Borettslag

Tor-Ivar Børstad,

Tor-Erik Smestad,

Mohammad Reza Eghdami,

Yahoube Sow,

Rudolf Steinkellner

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 7.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 10.04.25

Selskapsnummer: 373 Selskapsnavn: RØVERKOLLEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAV

Leilighetsnummer: Navn på eier(e):

Signatur:

Avstemning

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

Sak 1

Valg av møteleder

Styreleder Kjetil Torsnes Hetland er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2

Valg av protokollvitner

Anita Gjerde i Sverre Iversens vei 13 og Vyacheslav Shipitsyn i Sverre Iversens vei 23 er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorar

Styrets godtgjørelse settes til kr 535.000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6

Fastsettelse av andre honorarer

Andre honorarer settes til kr. 100.000

☐ For

☐ Mot

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Kjetil Torsnes Hetland

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Anne Agnete Eide

☐ Hilde Mari Hyrve Øyan

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Tor-Erik Smestad

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Hilde Mari Hyrve Øyan

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Rudolf Steinkellner

Sak 9

Valg av underutvalg

Dyreutvalget (kun 4 skal velges)

☐ Ida Børstad

☐ Ilze Vakse

☐ Jan Einar Gundersen

☐ Marshall Gacillos

Blomsterutvalg (kun 1 skal velges)

☐ Johannes Gullbrå

Velferdsutvalg (kun 3 skal velges)

☐ Elisabeth Klokkerud

☐ Helena H Lee

☐ Torhild Guttorm

Sak 10

Valgkomité

Valgkomité (kun 3 skal velges)

☐ Mohammad Reza Eghdami

☐ Rudolf Steinkellner

☐ Yahoube Sow



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Daria Zuzanna Dymarska
SVERRE IVERSENS VEI 1

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86519673
8770243

Vår ref (Saksnr):

Dato: 23.09.2025

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.96 BNR. 76

Vi viser til bestilling av 20250923 for SVERRE IVERSENS VEI 1.

GNR. 96 BNR. 76

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 31.05.1974.

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

11932 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

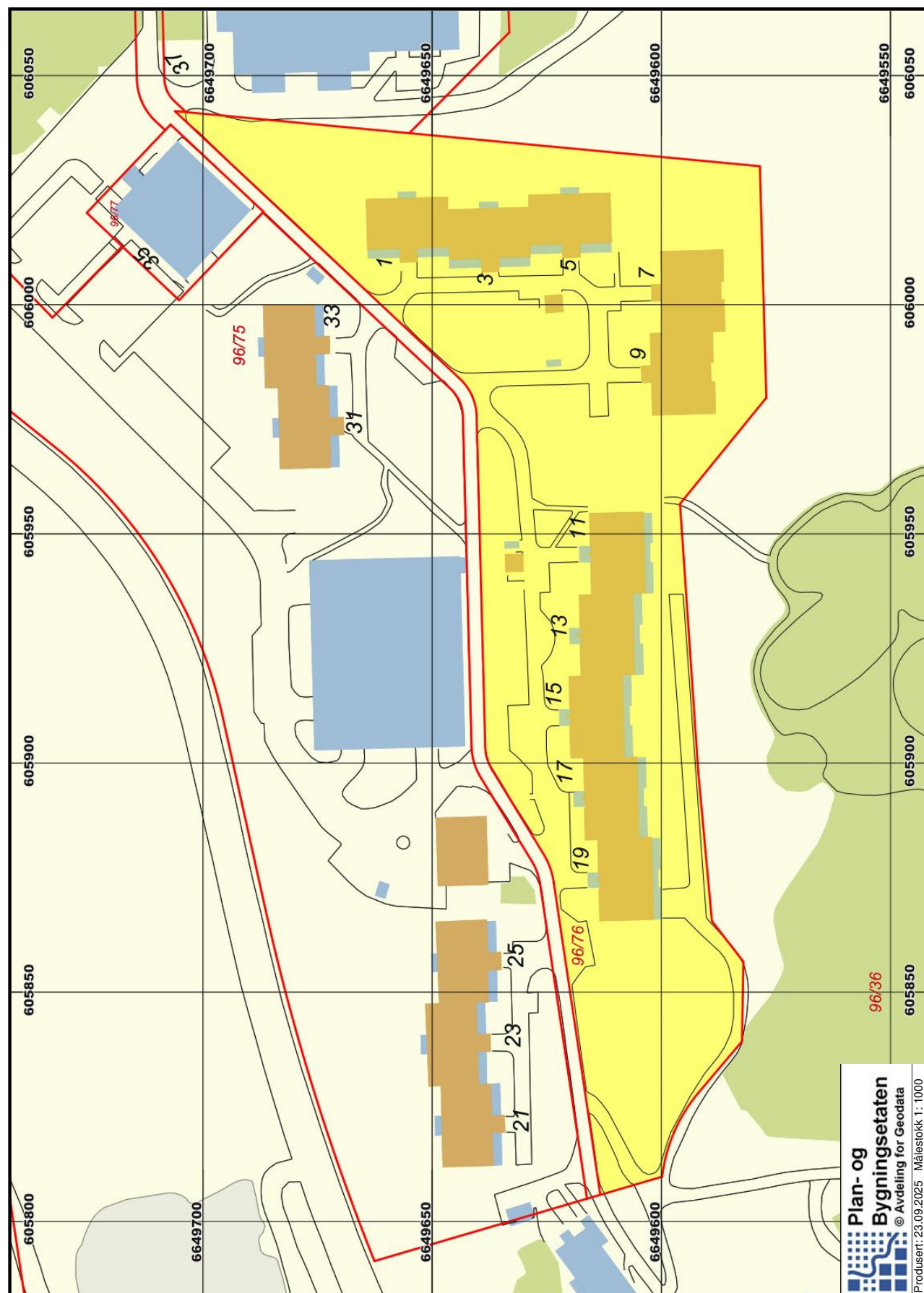
Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920

Org.nr.: 971 040 823 MVA



7/12

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

t-2

Matr: 096/0076 - Jnr: 88/5581-0
Sted: Røverkollen Brl. Romsås

SER				
Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter	DM
Herlegges uten ferdigattest 5/9-94 GSl				
Arbeids art: <i>Tringlassing - ballonger</i>				
Ansvarshavende: Knut Ingebrigtsen Ing. firma Trygve E. Hansen A/S Nedre Rommen 5 0988 OSLO 9 Tlf. 21 50 50 Hele arbeidet				
Ansvarshavende:				
Ansvarshavende:				
Ansvarshavende:				
Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.	
096	0076			
Matr. nr. SVERRE JVERS VEI 1-33				
Adresse: <i>Røverkollen Brl Romsås</i>				
Byggherre: <i>Røverkollen Brl. v/ Ingrid Berger</i>				

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☒ Statistikk fører *5/9-94*
- ☒ Eiendoms- og skattetakstkontoret
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☐ Melding om rørliggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Helseattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

Ferdigbesiktigelse

Kan ferdigattesteres

Oslo, den

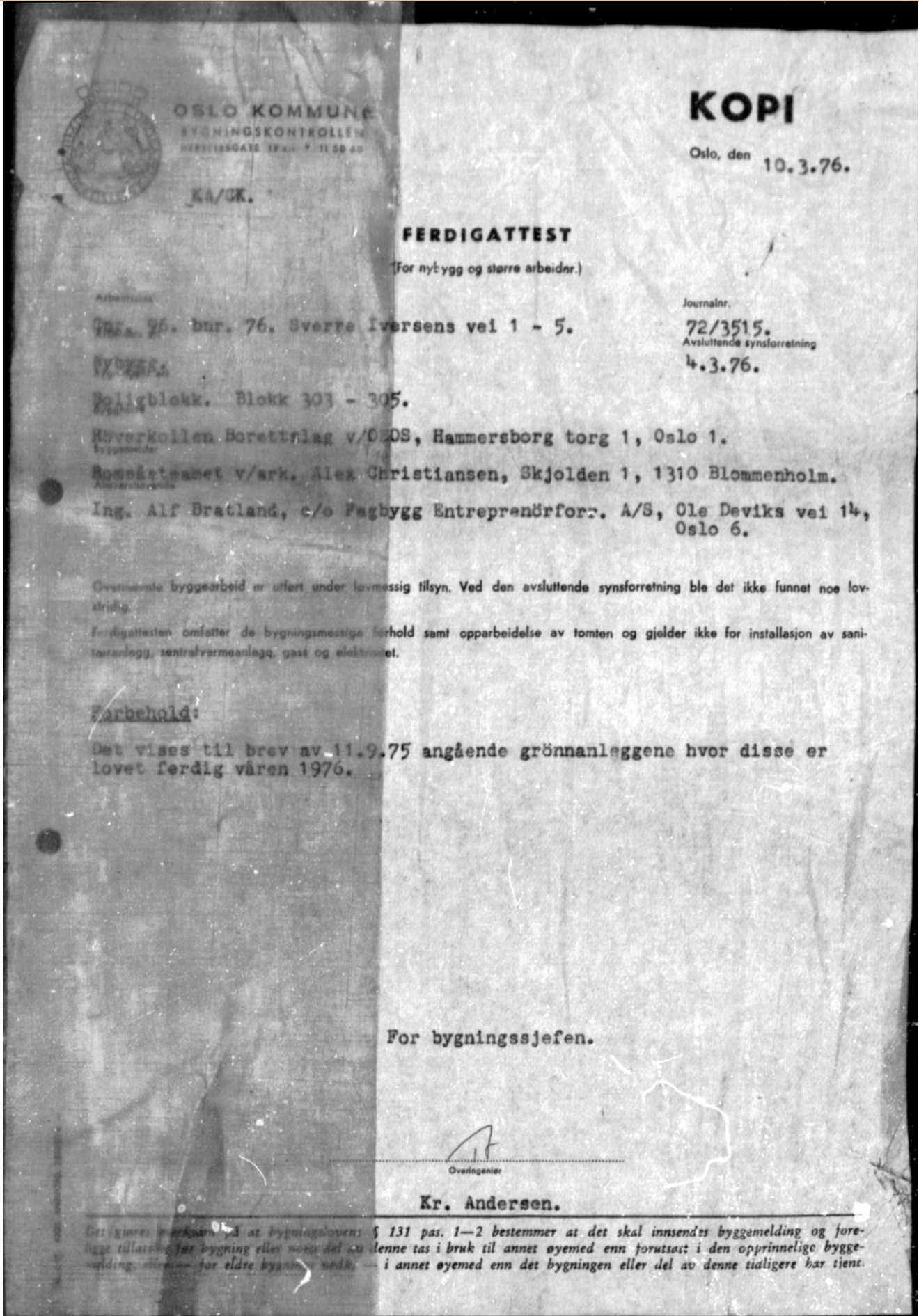
Ferdigattestert

Byggetillatelse
14.3.1989
Byggetillatelse
Byggetillatelse
Gravetillatelse

Jnr.: 88/5581-0

Matr: 096/0076
Sted: Røverkollen Brl. Romsås
SVERRE JVERS VEI 1-33
Dato: 07.12.88
Bygningskontrollen i Oslo

Andrød.



Nabolagsprofil

Sverre Iversens vei 1 - Nabolaget Svarttjern/Røverkollen - vurdert av 98 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Røverkollen	3 min	🚶
Linje 4B, 63, 63N	0.2 km	
Romsås	14 min	🚶
Linje 4, 5	1.1 km	
Grorud T	24 min	🚶
T-bane, buss	2 km	
Grorud stasjon	8 min	🚶
Linje L1	3.9 km	
Oslo S	19 min	🚶
Totalt 24 ulike linjer	12.2 km	

Skoler

Svarttjern skole (1-3 kl.)	5 min	🚶
182 elever, 13 klasser	0.4 km	
Tiurleiken skole (4-7 kl.)	14 min	🚶
270 elever, 13 klasser	1.2 km	
Rommen skole (1-10 kl.)	27 min	🚶
426 elever, 24 klasser	1.9 km	
Grorud skole (1-7 kl.)	4 min	🚶
325 elever, 19 klasser	2.3 km	
Bjøråsen skole (8-10 kl.)	1 min	🚶
157 elever, 9 klasser	0.1 km	
Bjerke videregående skole	8 min	🚶
464 elever	6.3 km	
Stovner videregående skole	10 min	🚶
700 elever, 45 klasser	5.2 km	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

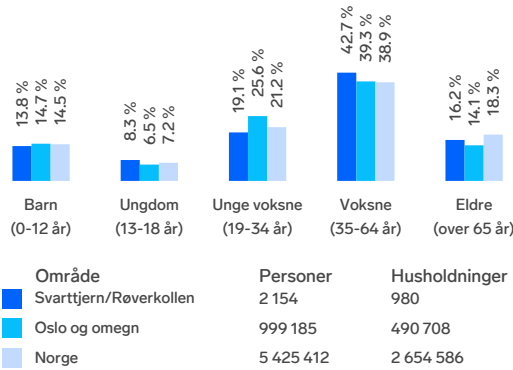
Bra 72/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Barnehager

Lilleslottet barnehage (1-5 år)	5 min	🚶
93 barn	0.3 km	
Ravnkollen barnehage (1-5 år)	7 min	🚶
80 barn	0.6 km	
Tiurleiken barnehage (1-5 år)	14 min	🚶
60 barn	1.2 km	

Dagligvare

Joker Svarttjern	7 min	🚶
PostNord, søndagsåpent	0.5 km	
Kiwi Romsås	14 min	🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Tog/t-bane

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 97/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 92/100

 **Trygghet der barna ferdes**
Trygge 89/100

Sport

-  Bjøråsen kunstgressbane

Fotball

2 min 

0.1 km
-  Humleby kunstgressbane

Fotball, sandvolleyball

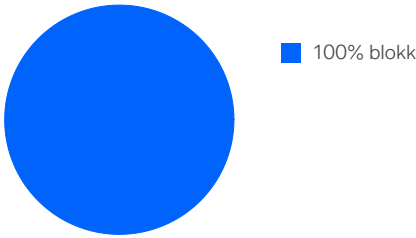
2 min 

0.2 km
-  Fresh Fitness Romsås

14 min 
-  STOLT Rommen

26 min 

Boligmasse



«En helt fantastisk bydel i Oslo, med lite biltrafikk, nydelig natur og hyggelige mennesker :-»

Sitat fra en lokalkjent

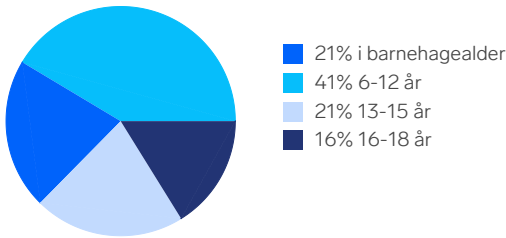
Varer/Tjenester

-  Grorud Senter

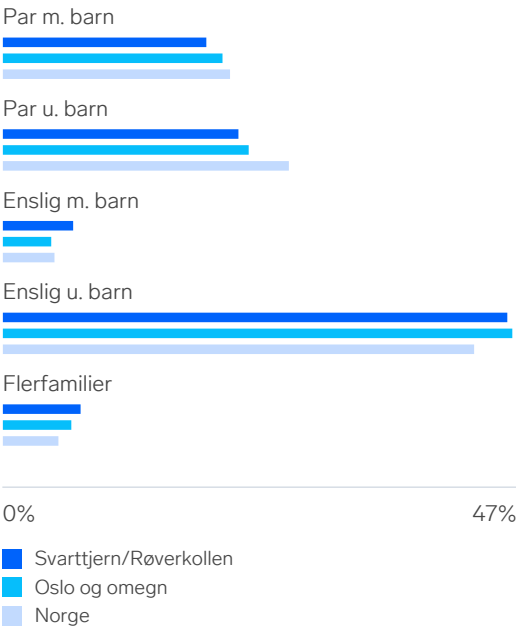
3 min 
-  Apotek 1 Romsås

14 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

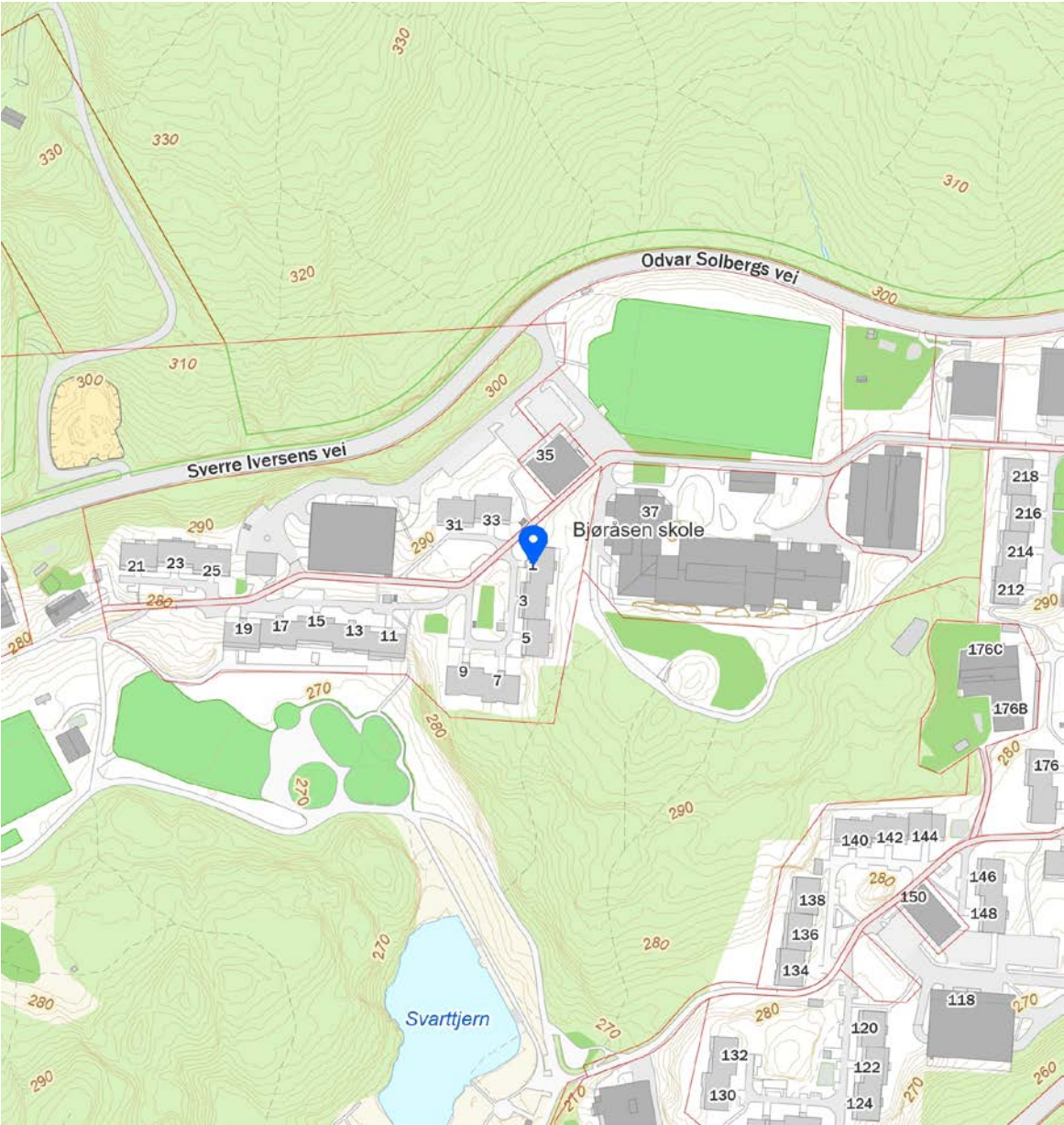
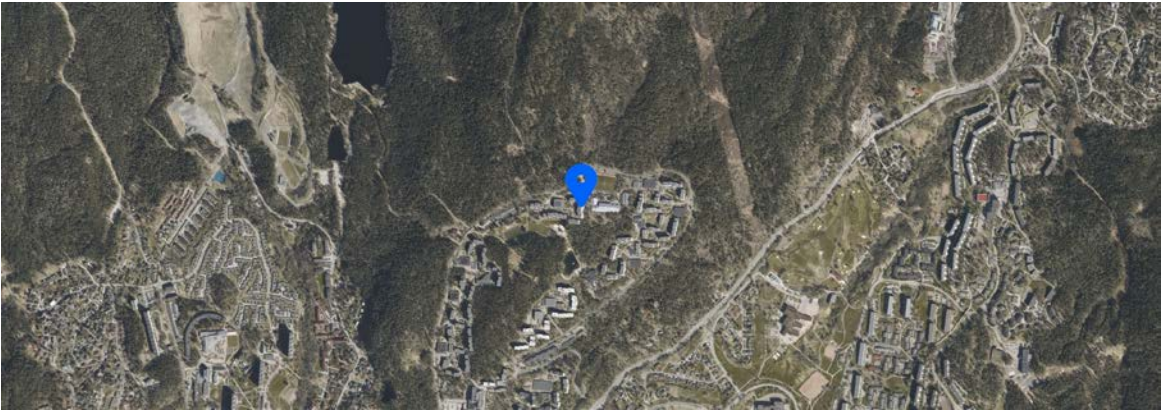


Familiesammensetning



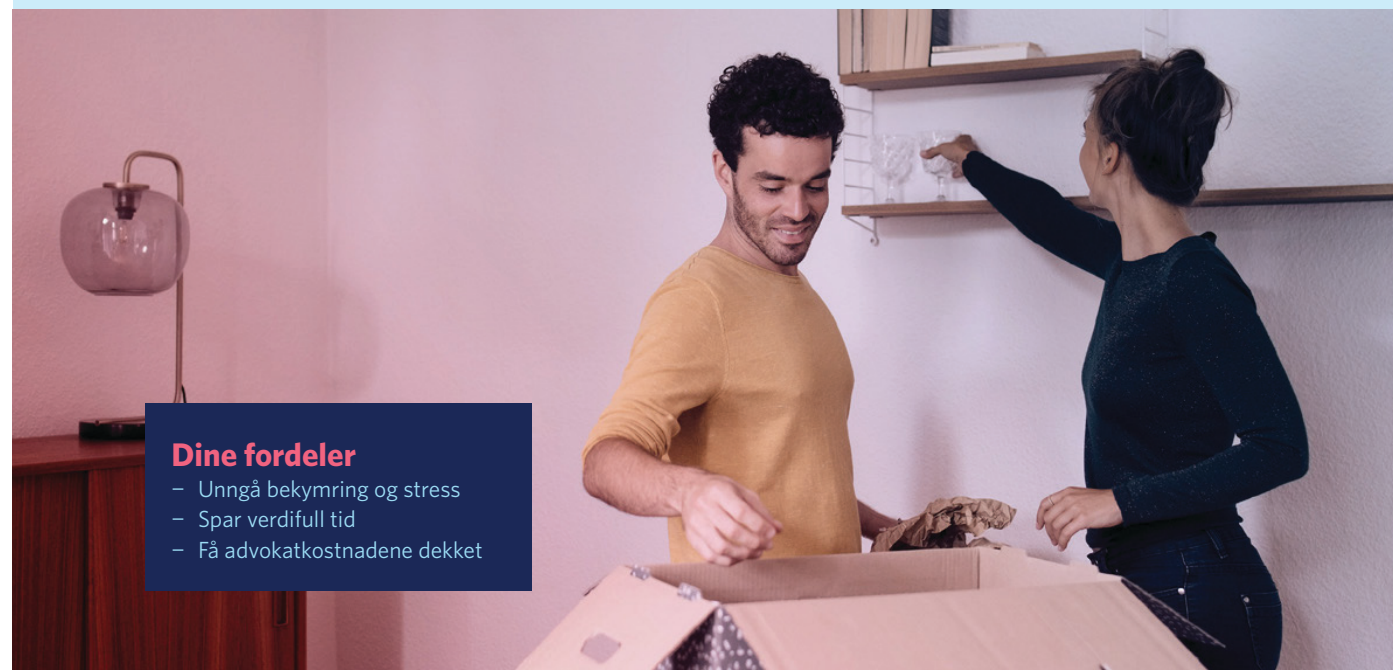
Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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 salgsoppgaven, 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.

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

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

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVIFTER** 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/avgrenskingskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo — Der lokal kjennskap møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Daria Zuzanna Dymarska
Eiendomsmegler | Partner

daria.dymarska@emera.no
+47 463 64 086

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Budskjema

Daria Zuzanna Dymarska
daria.dymarska@emera.no
463 64 086



Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømærket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING