

Æ

Sverre Iversens vei 9

0972 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Daria Zuzanna Dymarska

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

46 36 40 86

dzd@eie.no

EIE Ensjo

finne ditt nye hjem

E



Siri Lundmoen Kringli

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

47 65 79 62

slk@eie.no

EIE Ensjo

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	15
Informasjon & dokumenter	100
Kort om oss	189

Rett til fritt å velge megler

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

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Sverre Iversens vei 9, 0972 Oslo, Etasje: 3

MATRIKKE

Andelsnr. 134 Orgnr. 850274002 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Borettslag

AREALER

Totalt BRA 107 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 89 kvm
- BRA-b (innglasset balkong): 13 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

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

AREAL

Primærrom: 89 kvm, Bruksareal: 107 kvm, BRA-i: 89 kvm , BRA-e: 5 kvm , BRA-b: 13 kvm, TBA: 2 kvm

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

ANTALL SOVEROM

3

BYGGEÅR

1974

TOMT

Fellestomt 11926 kvm

PRISANTYDNING

3 000 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Christian Blom Kjerulf Takstdato: 22.05.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 850 000,- pr. 01.05.24

Andel fellesformue: kr. 16 930,- pr. 01.05.24

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 3 000 000,- (Prisantydning)

kr 850 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 3 850 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

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

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

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

kr 9 181,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 859 181,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 3 867 431,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 8 322,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

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

SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

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

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget/aksjelaget.

EIER

Lali Lomidse Tamara Tkeshelashvili

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Sverre Iversens vei 9!

En 4-roms leilighet med moderniseringsbehov og gode muligheter for smarte, praktiske løsninger. Denne leiligheten er perfekt for småbarnsfamilien da den har tre soverom, romslig bad og to balkonger. Beliggenheten er svært sentral og barnevennlig med nærhet til "alt"!

Leiligheten består av entré, innvendig bod, stor stue, moderne kjøkken, tre soverom av god størrelse, romslig bad og to

balkonger. Det er utgang fra stue til sydvendt innglasset balkong på 13 kvm og fra kjøkken til balkong på 2 kvm.

Det er egen oppstillingsplass i garasjeanlegg, samt disponerer eier en bod over garasjeanlegg.

Kvaliteter:

- Bygg fra 1974
- Moderniseringsbehov
- Egen biloppstillingsplass i garasjeanlegg
- Innglasset balkong 13 kvm
- Balkong på 2 kvm
- 3 gode soverom
- Bad fra 2014 tatt i regi av brl
- Innvendig bod
- Bod over garasjeanlegg
- Lyse fargevalg
- Sentralt og barnevennlig
- Nærhet til "alle" fasiliteter
- Kort vei til kollektivt

PARKERING

Det medfølger en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg.

Borettslaget har rikelig med gjesteparkeringsplasser. 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.

Generalforsamlingen vedtok 12.05.09 at det fra 01.06.09 innføres betaling på bom på kr. 20 for innkjøring på indre område.

Beliggenhet

BELIGGENHET

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

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

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

Av kollektivtilbud finner du Romsås t-bane stasjon kun 500

meter fra boligen hvor både linje 4 og 5 tar deg til Oslo sentrum på ca. 20 minutter. Det er også hyppige avganger med buss.

BEBYGGELSE

Området består i hovedsak av blokk- og rekkehusbebyggelse.

TOMT

Fellestomt, 11926 kvm

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

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

SKOLE/BARNEHAGE

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

Innhold

INNEHOLDER

Leilighet beliggende i byggets 3.etasje. Adkomst via heis. Oppgangen har dørcalling.

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

Utgang fra stue til innglasset balkong på 13 kvm.
Utgang fra kjøkken til balkong på 2 kvm.

Leiligheten disponerer en kjellerbod og en bod over garasjeanlegget.

BYGGEMÅTE

Bygning generelt:

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

Følgende forhold er markert med TG2 i tilstandsrapporten:

Utvendig > Vinduer:

Det mangler bunnbeslag på stuevinduet.

Tiltak: Bunnbeslag bør monteres.

Utvendig > Dører:

Noe bruksslitasje og det mangler vridere på begge balkongdørene.

Tiltak bør påregnes.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på

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

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

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

Innvendig > Innvendige dører:

Enkelte dører tar mot gulv. Karm i bod er skadet.

Tiltak: Justering og tiltak bør påregnes.

Våtrom > 3.etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling:

Det er hull etter festemateriell i dusjsonen. Noe svertesopp i silikonfuge i dusjsonen.

Tiltak: Hull må tettes med egnet tettemasse. Fuge i dusjsonen bør skiftes.

Våtrom > 3.etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning:

Innredning er i dårlig forfatning.

Kjøkken > 3.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning:

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Tiltak: Det må påregnes lokal utbedring.

Kjøkken > 3.etasje > Kjøkken > Avtrekk:

Vifte ikke mulig å trekke ut og teste.

Tiltak: Tid for utskifting.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:

Det mangler ventil i stuen. Hull direkte gjennom.

Tiltak: Ventil bør monteres i stuen.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

Ledningskjøt på balkong og gjennomføring av skjøtledning er ikke iht forskrift. Tiltak må påregnes.

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

Følgende forhold er markert med TG3 i tilstandsrapporten:

Innvendig > Overflater:

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Kjøkkengulv bærer mest preg av slitasje. Vegger og himlinger har en del bruksslitasje.

Tiltak: Må utbedres eller skiftes. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

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

Følgende info fremkommer av selgers egenerklæringsskjema:

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

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats. Vet ikke hva men ca i året

2015.

1.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

- Ja, tror det.

1.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

- Vet ikke.

1.3 Er arbeidet byggemeldt?

- Vet ikke.

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

- Vet ikke.

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

- Ja. Sprekk i gulvet på kjøkkenet.

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

- Ja. En gang i 2012.

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

- Vet ikke.

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

- Vet ikke.

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

- Vet ikke.

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

- Vet ikke. Ladeboks finnes her på Romsås.

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

- Vet ikke.

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

- Ja. Skadedyr/veggdyr i 2012.

BRUKSAREAL

Bruksareal: 107 kvm

BODER

Leiligheten disponerer bod i kjeller og bod over garasjeanlegget. Bodene er merket med nr. 3014 og er oppmålt til 1,4 kvm og 3,7 kvm.

Standard

STANDARD

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Følgende dokumenter foreligger:

- Ferdigattest fasadeendring - 28.10.2011
- Ferdigattest modernisering av bad - 06.06.2014
- Ferdigattest uteboder - 24.09.1975
- Ferdigattest for oppføring av boligblokk - 10.03.1976

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som samsvarer med dagens bruk.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

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

OPPVARMING

Elektriske varmekabler i gulv på bad.

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

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter F

Økonomi/drift

EIENDOMSSKATT

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

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 8 322,- pr.mnd.

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

FASTE LØPENDE KOSTNADER

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

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Priser kan sjekkes på tilbyders websider. Tv-tuner/dekoder medfølger ikke. I avtalen har beboere tilgang til internett via fiber med 100 Mbit/s og tv-kanaler med opptak som grunnpakke. Tjenesten er fleksibel og beboere kan oppgradere eller bytte ut tjenester hos Telia.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Borettslaget har 2 lån i Handelsbanken med følgende lånebetingelser:

Lånenr.:HANBAN-93727003620
Type: Annuitetslån
Restgjeld pr. 01.05.24: 97.000.000,-
Restløpetid: 30 år 10 mnd
Terminer pr. år: 12
Rente: Flytende. 5,55 %

Lånenr.:HANBA3-94927043003
Type: Annuitetslån
Restgjeld pr. 01.05.24: 90.963.888,-
Restløpetid: 30 år 11 mnd
Terminer pr. år: 12
Rente: Flytende. 5,55%

IN-ordning: NEI.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

If skadeforsikring Polisenummer: 2662228

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 327 880,- Som sekundærbolig Kr. 5 045 944,-

BORETTSLAG

Borettslag: Røverkollen Borettslag, Orgnr: 850274002

Generelt om borettslaget:

Røverkollen borettslag er et borettslag og består av 246 leiligheter fordelt på 15 oppganger i 5 blokker. Røverkollen sto innflyttingsklart i 1974, som det siste av seks borettslag på

Romsås.

Kontaktinformasjon: styret@roverkollen.no eller 480 33 999

Røverkollen borettslag har både 2-, 3- og 4-romsleiligheter, de aller fleste med innebod, utebod og garasje plass.

Røverkollen borettslag fikk OBOS' rehabiliteringspris i 2015 etter avsluttet rehabiliteringsprosjekter (garasje, heis, fasader og våtrom).

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Forsikring med polisenummer SP2662228. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og skadedyr. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Borettslaget har solcelleanlegg på garasjetaket, som produserer ca. 55.000 kWh per år. I tillegg har borettslaget en batteribank i samme bygg.

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

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning avd. forkjøp

STYREGODKJENNING

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

FORKJØPSRETT

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

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt iht. husordensreglene. Det er kun tillatt med ett dyr per leilighet. Er det ønske om flere dyr per husstand, må det sendes skriftlig søknad til styret.

DIVERSE

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løsøreliste.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

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

UTLEIE

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

VEI/VANN/KLOAKK

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

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

REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg iht. reguleringskart fra Oslo kommune datert 03.04.2024 med tilhørende reguleringsbestemmelser i S-1882 vedtatt 12.11.1973, samt kommunedelplan KDP-17 (områdeavgrensning for indre Oslo).

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

reguleringsplanene i kommunen. Planen legger opp til fortetting av indre by og utvikling rundt Oslos sentrale knutepunkter. Fortetting av dagens bebyggelse kan bli aktuelt i disse områdene. Mer informasjon finnes på kommunens hjemmeside: <https://www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/politikk/kommuneplan/>

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i reguleringer og kommuneplan, samt hvilken betydning de har for eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at området er under utvikling og at endringer og oppføring av nye bygg vil kunne skje. Det anbefales spesielt å følge med på de planer og prosesser som pågår for området via Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten.

Pågående byggesaker pr. 03.06.24:

- Saksnr. 200809367: Trondheimsveien 482 - Oppsetting av ballfangernett mot gangvei

Tillatelse gitt.

Link til sak:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=200809367>

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESgjELD

kr 3 000 000,- (Prisantydning)

kr 850 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 3 850 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

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

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

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

kr 9 181,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 859 181,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 3 867 431,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

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

BETALINGSBETINGELSER

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

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

- Provisjon: 1,3 %

- Tilrettelegging: 15 900,-

- Visnings-/overtagelseshonorar: 3450 ,-/stk.

- Markedspakke: 19 900,-

- Oppgjør: 7900,-

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

OPPDRAGSNUMMER

91-24-0045

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

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

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få

tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

LOVANVENDELSE

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

HVITVASKING

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

transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

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

PERSONVERN

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

Megler

AVDELING

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

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Partner Daria Zuzanna Dymarska

SAKSBEHANDLERE

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

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

DITT NYE
HJEM?











Sverre Iversens vei 9

3.Etasje

































EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

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

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



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





















EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

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

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



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













Premium rådgivning lønner seg

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

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













Boligen din er *verdifull*,
opplevelsen av å bruke
EIE skal også være det.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling





























**Både mennesker og boliger er forskjellige,
men en vellykket prosess har alltid én viktig
ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig**

EIE – Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling













I EIE ønsker vi å være
best rustet til å gjøre den
beste jobben for deg.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling













Våre kunder har lagt ned mye innsats i sine hjem og sine prosjekter - de fortjener det samme fra oss. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, og er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere

EIE – Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling











PURE
KAL 70
100 NEW
MASSIVE
WOOD
SPEAK
TYPICAL

2



















INFORMASJON & DOKUMENTER



HUSORDEN FOR RØVERKOLLEN BORETTSLAG

Vedtatt av ekstraordinær generalforsamling den 17. oktober 1977. Siste korrigering foretatt på ordinær generalforsamling 21. mai 2021.

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

Det er dugnadsplikt for hver leilighet som foreløpig er satt til 10 timer per kalenderår per leilighet. Kunngjøring om dugnadsdager blir satt opp ved oppslag i hver oppgang.

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. Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet ikke fryser. Det må ikke kastes uvedkomme objekter i toalettet. Ventilasjonskanaler skal ikke stenges. Det er ikke tillatt å koble vifte til felles ventilasjonskanaler.
- 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. Vedlikehold av balkonger inkludert innglassing, duegardin og markiser er andels-eiers 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.

Fjernkontroll til markiser skal overleveres ny andelseier ved leilighetsoverdragelse.

Det er ikke tillatt å montere varmepumper 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.

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.

- 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. Endring av vegger, vannrør, avløp og ventilasjon skal søkes styret før arbeidet utføres. Avtrekksvifte skal ikke tilkobles borettslagets felles ventilasjon 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.

- M. 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 kommunikasjon 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 båndtvangsperioder som myndighetene fastsetter.
- F. Brudd på disse regler anses som lik brudd på husordensregler, og kan føre til at vedkommende eiers tillatelse til dyrehold blir vurdert på nytt. Ansvar for slike avgjørelser påligger borettslagets 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. Utvalget skal også vurdere eventuelle klagesaker og angi løsninger på uholdbare forhold. Borettslagets 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 husordensreglene, 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

Kjøring med motorkjøretøy på indre område er generelt ikke tillatt.

Følgende unntak gjelder:

- A. Renholdsverkets biler.
- B. Uniformerte utrykningskjøretøy.
- C. Kjøretøy/personer med skriftlig dispensasjon. (Søknad om dispensasjon sendes styret skriftlig, eventuelle bekreftelser/attester vedlegges).
- D. Kjøring av store/tunge kolli som ikke kan bæres eller trilles på varetrallene. (Varetrallene finnes i hver etasje i parkeringshuset, og skal settes på plass straks etter bruk).
- E. Kjøring av syke og bevegelseshemmede.
- F. Det er ikke tillatt å plassere avskiltede biler på borettslagets område utenom P-husene. Har en andelseier plassert en uregistret bil på sin plass i parkeringshusene, skal bilen være flyttbar. Alle kjøretøy skal fjernes ved nødvendig vedlikehold av garasjen.

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

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 ladestasjon skal gjøres via styret.

- G. Tilgang til borettslagets ladestasjoner kan fås ved inngåelse av kontrakt med styret samt aksept av reglementet for disse. Styret forvalter stasjonene og prissettingen for bruken og innkrevingen. Det er tillitsvalgsgruppa for lading av kjøretøy som endrer reglene for bruk av stasjonene. Utvagnets størrelse må være et oddetall. Brudd på disse reglene anses lik brudd på husordensreglene. Utvalgets avgjørelser for endring av reglement kan ankes inn for borettslagets general-

forsamling. Borettslagets styre kan til enhver tid fungere som et slikt utvalg.

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.

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

Parkering av motorkjøretøy på det indre området er ikke tillatt. Etter nødvendig kjøring (se punkt C, D og E) skal kjøretøyet umiddelbart kjøres ut fra det indre området.

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

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

Gjentatte brudd på bestemmelsene kan, etter skriftlig advarsel, føre til tvangssalg av andelen.

7. Meldinger og henvendelser

Mulige meldinger fra styret eller OBOS til andelseierne ved rundskriv eller oppslag går, på samme vis som husordens- reglens 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, parabolantennner, skilt eller lignende kan bare settes opp etter skriftlig forhåndsgodkjenning av styret.

All oppsetting av parabolantennner 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 parabolantennner kan settes opp på steder som anses som fellesområder. Balkongen må kun males etter godkjenning av styret

Tilstandsrapport

📍 Sverre Iversens vei 9, 0972 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 96, bnr. 76

Andelsnummer 134

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 89 m²



Befaringsdato: 21.05.2024

Rapportdato: 22.05.2024

Oppdragsnr.: 18554-1568

Referansenummer: AJ1669

Autorisert foretak: West Takst og Rådgivning AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Blom Kjerulf



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

Norsk takst

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



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

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

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

West Takst og rådgiving as

Rapportansvarlig

Christian Blom Kjerulf

Uavhengig Takstingeniør

cbk@taksthuset.no

920 34 854



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



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

Boligen fremstår med en god del bruksslitasje. Oppgradering/ tiltak må påregnes. Det henvises for øvrig 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](#)

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

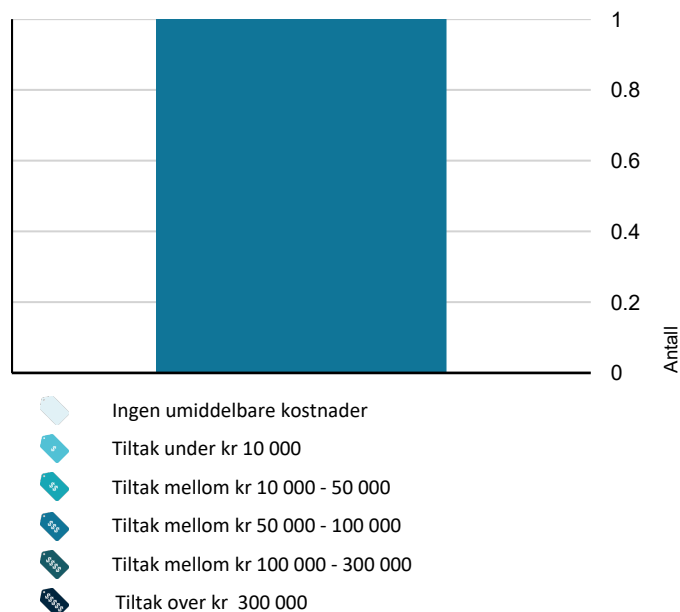
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

! Våtrom > 3.etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

! Våtrom > 3.etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

! Kjøkken > 3.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

! Kjøkken > 3.etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1974

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Boligformål

UTVENDIG

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 1999

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler bunnbeslag på stuevinduet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bunnbeslag bør monteres.



Bunnbeslag mangler

Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Årstall: 1999

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe bruksslitasje og det mangler vridere på begge balkongdørene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak bør påregnes.

Tilstandsrapport



Mangler vrider på én side.



Mangler vridere på begge sider på balkongdøren til innglasset balkong.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til syd-vendt innglasset balkong i betongkonstruksjon. Oppmålt til



Oversiktsbilde



El. markise

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Utgang fra kjøkken til syd-vendt balkong i betongkonstruksjon. Oppmålt til



Tynt belegg på luftebalkongen har avflassing. Bør renses vekk.

INNSENDIG

Overflater

Laminatgulv i alle rom. Flislagt bad/ vaskerom.

Vegger med malte flater. Flislagte vegger i bad/ vaskerom.

Malte himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Tilstandsrapport

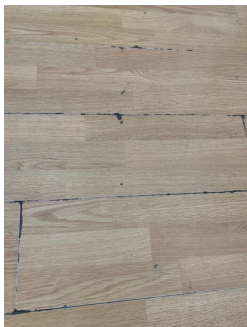
Kjøkkengulv bærer mest preg av slitasje. Vegger og himlinger har en del bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det er påregnelig med en del oppgradering av overflater.

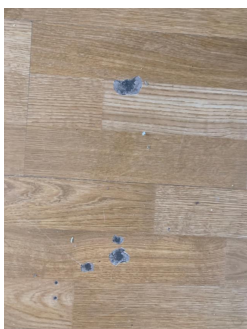
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



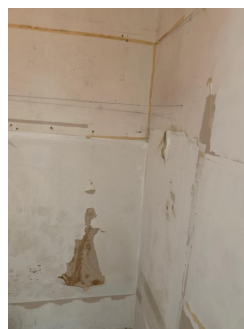
En del slitasje, spesielt i kjøkken



Slitasje og ikke fagmessige avslutninger



Sårskader



Vegger i bod i dårlig forfatning

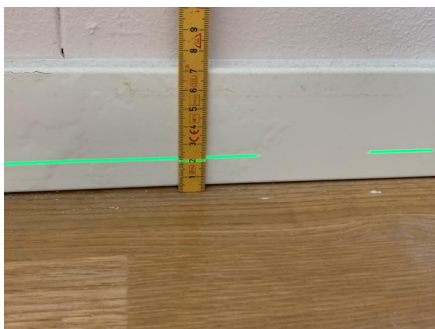
Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport



! TG 0 Radon

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

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører med plastkarmer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører tar mot gulv. Karm i bod er skadet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering og tiltak bør påregnes.



Trenger justering



Trenger justering

VÅTROM

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Årstall: 2014

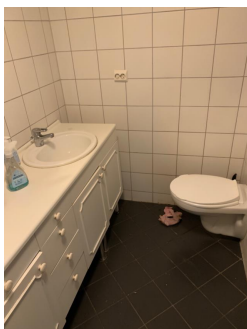
Kilde: Info fra sameie/borettslag



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er hull etter festemateriell i dusjsonen. Noe svertesopp i silikonfuge i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hull må tettes med egnet tettemasse.

Fuge i dusjsonen bør skiftes.



Hull må tettes



Ny fuge anbefales

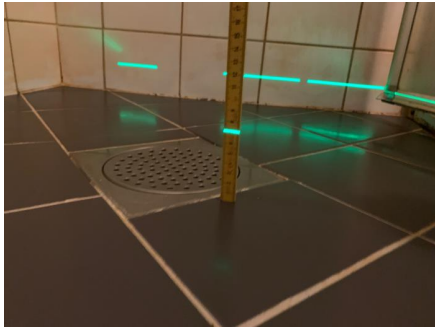
3.ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30.

Tilstandsrapport

Årstall: 2013



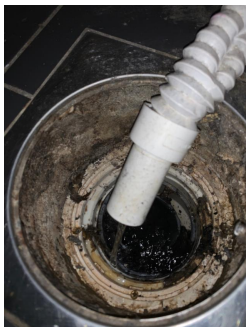
30mm fall fra topp flis ved dør til topp flis ved sluk i dusjsonen.

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Årstall: 2013



3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Innredning er i dårlig forfatning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



3.ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i l entré . Fuktmåling (rf%) i konstruksjonen ble målt til 31.

KJØKKEN

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning med malte fronter. Kjøkkenet er utstyrt med integrert ovn og mikro. Tre benkeplate med nedfelt oppvaskkum og nedfelt koketopp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kjøkkenet er modent for utskifting.



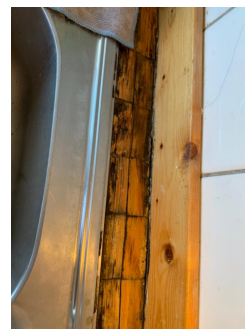
Oversiktsbilde



Skade på innredning



Større skjevhet på fronter



Fuktskadet benkeplate

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Mekanisk felles avtrekk over overskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vifte ikke mulig å trekke ut og teste.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Tid for utskifting.



Rør fra ventilator må ikke føres inn i felles ventilasjonssjakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Stoppekraner og samlestokker i luke i badet.

Årstall: 2013

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2013

Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk i bad og i kjøkken. Tilluft via ventiler i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler ventil i stuen. Hull direkte gjennom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventil bør monteres i stuen.



Rist bør monteres



Ventil bør monteres

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

Sikringsskapet er plassert i felles oppgang utstyrt med automatsikringer. Mye av anlegget virker å være fra byggeår.

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.
Ukjent
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 **Innhent dokumentasjon om mulig**
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
5. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Inntak og sikringsskap

6. 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
7. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

Generell kommentar

Ledningskjøt på balkong og gjennomføring av skjøtledning er ikke iht forskrift. Tiltak må påregnes.

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



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 forenklete 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 brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei **Ukjent alder.**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarsler?
Ukjent **Ikke funksjonstestet.**

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

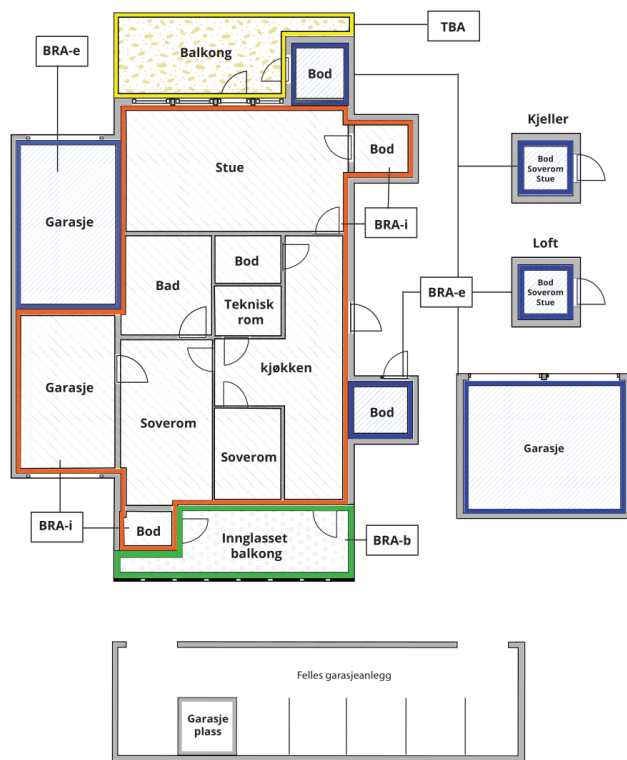
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
3.etasje	89		13	102	2		102
Kjeller		1		1			1
Over garasje		4		4			4
SUM	89	5	13		2		107
SUM BRA	107						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.etasje	Stue , Entré , Bod , Bad/vaskerom , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	
Over garasje		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Leiligheten disponerer 1 kjellerbod og 1 bod over garasjeanlegget. Bodene er merket med nr. 3014 og er oppmålt til 1,4m² og 3,7m².

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	86	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.5.2024	Christian Blom Kjerulf	Takstingeniør
	Tamara Tkeshelashvili	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	96	76		0	11926.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sverre Iversens vei 9

Hjemmelshaver

Røverkollen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
3014/RØVERKOLLEN BORETTSLAG	850274002	3014	Obos	Lomidse Lali, Tkeshelashvili Tamara

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
134	30 900	16 930 31.12.2023	850 000 01.05.2024

Kommentar

Opplysninger innhenter fra brev fra forretningsfører tilsendt av megler pr. mail.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate til boligselskapets tomtengrense. 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, prydbusker, lekeplass, sittegrupper og asfalterte internveier til oppgangene.

Tinglyste/andre forhold

Det medfølger en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i følge eier.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring	2662228			
Kommentar Iht. meglerbrev sendt pr. e-post av megler.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AJ1669>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Vedtekter

for 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 ordinært generalforsamling 25.04.2022

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) Nekter 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. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd 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-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer

innvendig, rør, 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.

(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 karmen 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 rens eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter 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 følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantessikkerhet

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 pantessikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 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.



Årsmøte 2023

Røverkollen Borettslag

13. april 2023

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.

Dato for årsmøtet:

13. april 2023 kl. 18:00, Røverbo Grendehus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av styrehonorarer
7. Fastsettelse av andre honorarer
8. Anskaffelse av Det samiske flagget, for flagging på samefolkets dag
9. Anskaffelse av Progress flagg til Pride ukene
10. Fjerne ekstra styrehonorar
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valg av underutvalg
14. Valg av 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Arild Rebbeng er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Christoffer Tuft foreslått. Protokollvitner velges under møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 373 Årsrapport 2022.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 505 000.

Nivået er basert på tidligere styrehonorar og justert med konsumprisindeks. Justering av styrehonorar med konsumprisindeksen er tidligere vedtatt på generalforsamlingen.

Godtgjørelsen kompenserer for ordinært styrearbeid og styreansvar, som stort sett gjøres på fritiden.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 505 000

Sak 7

Fastsettelse av andre honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Andre honorar foreslås satt til kr. 75 000.

Andre honorarer er ment for å kompensere for ekstraordinært arbeid som styret utfører ut over normalt styrearbeid og styreansvar, som regel i arbeidstiden. Eksempler; vedtak av generalforsamling, større vedlikehold, garantioppfølging, med mer.

For styreperioden som har vært kompenseres det for blant annet:

- Garantioppfølging nye boliger
- Garantioppfølging ladeanlegg/solcelleanlegg
- Generalforsamlingsvedtak;
"Styret gjennomfører en grundig evaluering av kostnader og nytte av å etablere solcellepaneler på takene til blokkene. Evalueringen fremlegges generalforsamlingen til avstemming"
Styret har brukt mye tid sammen med OBOS prosjekt for å danne grunnlag for en vurdering. Denne fremlegges beboerne så snart den er klar.
- Kartlegging av generelle energieffektiviseringstiltak.

Forslag til vedtak

Andre honorar settes til kr. 75 000.

Sak 8

Anskaffelse av Det samiske flagget, for flagging på samefolkets dag

Forslag fremmet av:

Jan Einar Gundersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å foreslå at borettslaget går til innkjøp av Det samiske flagget.

6 februar er en offisiell flaggdag, men jeg synes vi skal flagge det samiske flagget som en hilsen til samene på nasjonaldagen og en erkjennelse av samisk identitet av samene selv.

Styrets innstilling

Styret ønsker at generalforsamlingen avgjør forslaget med avstemming.

Forslag til vedtak

Anskaffelse av Det samiske flagget, for flagging på samefolkets dag

Sak 9

Anskaffelse av Progress flagg til Pride ukene

Forslag fremmet av:

Jan Einar Gundersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at borettslaget anskaffet Progress flagget for flagging under pride ukene. Pride flagget er fint det, men verden utvikler seg. La oss bli det første borettslaget på Romsås til å flagge for transpersoner og fargede skjeve.

Transpersoner møter nå mye av stigmaet som Skjeve fikk før. La oss synlig flagge for inkludering, toleranse og kjærlighet for disse også.

Styrets innstilling

Styret ønsker at generalforsamlingen avgjør forslaget med avstemming og påpeker at borettslaget kun har 1 flaggstang.

Forslag til vedtak

Borettslaget anskaffet Progress flagget for flagging under pride-ukene.

Sak 10

Fjerne ekstra styrehonorar

Forslag fremmet av:

Jan Einar Gundersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Når Røverkollen pusset opp ble det vedtatt at styret kunne få ekstra styrehonorar, for ekstraordinært styrearbeid.

Siden oppussingen nå er fjernet, og det ikke er større arbeider som skal gjøres foreslår jeg at denne ordningen fjernes.

Skulle det dukke opp ekstra arbeid for styret. Så har de nå redusert kontortiden sin til en gang i måneden, altså 75% redusert kontortid. Uten å redusere standard styrehonorar.- Da tenker jeg det er noen timer tilgjengelig til å ta det ekstra arbeidet som dukker opp.

Med økte renter og fellesutgifter synes jeg vi skal spare der vi kan.

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen stemme mot forslaget for kommende år.

Andre honorarer er ment for å kompensere for ekstraordinært arbeid som styret utfører ut over normalt styrearbeid og styreansvar. Eksempler; vedtak av generalforsamling, større vedlikehold, garantioppfølging, med mer.

Forslag til vedtak

Fjerne ekstra styrehonorar

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kjetil Torsnes Hetland

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hilde Mari Hyrve Øyan

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kaj Hagberg
- May Jorid Nervik
- Safae Chairi

Vedlegg

1. 373 Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 12

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

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Rudolf Steinkellner
-

Sak 13

Valg av underutvalg

Roller og kandidater

Valg av 1 velferdsutvalget Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som velferdsutvalget:

- May Jorid Nervik

Valg av 4 blomsterutvalget Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som blomsterutvalget:

- Anne K. Nicolaisen
- Hilde Skaffloth
- Janicke Getz
- Janna Aasheim

Valg av 3 dyregruppa Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som dyregruppa:

- Gunn Eva Bekken
- Ilze Vakse

- Jan Einar Gundersen

Valg av 2 fotballgruppen Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som fotballgruppen:

- Morten Rua
 - Safae Chairi
-

Sak 14

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 5 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Mohammad Reza Eghdami
 - Rudolf Steinkellner
 - Sow Yahoube
 - Tor-Erik Smestad
 - Tor-Ivar Børstad
-

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kjetil Torsnes Hetland	Sverre Iversens Vei 11
Nestleder	Kim Lansborg	Sverre Iversens Vei 31
Styremedlem	Hilde Mari Hyrve Øyan	Sverre Iversens Vei 25
Styremedlem	Anne Agnete Eide	Sverre Iversens Vei 11
Varamedlem	Lars Brenli	Sagerudveien 25
Varamedlem	Safae Chairi	Sverre Iversens Vei 1
Varamedlem	May Jorid Nervik	Sverre Iversens Vei 13

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Hilde Mari Hyrve Øyan	Sverre Iversens Vei 25

Varadelegert	
Rudolf Steinkellner	Sverre Iversens Vei 7

Valgkomiteen

Tor-Ivar Børstad	Sverre Iversens Vei 5
Mohammad Reza Eghdami	Sverre Iversens Vei 25
Tor-Erik Smestad	Sverre Iversens Vei 1
Rudolf Steinkellner	Sverre Iversens Vei 7

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har kontor i Sverre Iversens vei 7. Kontortid omtrent en gang i måneden (se oppslag for datoer), bortsett fra grunnskolenes ferier og helligdager. Telefon 480 33 999, og e-post: styret@roverkollen.no
Se også borettslagets hjemmesider på www.roverkollen.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Utvalg/komiteer

Velferdsutvalg: May Jorid Nervik

Fotballutvalg: Morten Rua og Safae Chairi

Blomsterutvalg: Janicke Getz, Hilde Skaffloth, Anne K. Nicolaisen og Janna Aasheim

Dyreutvalg: Jan Einar Gundersen, Gunn Eva Bekken og Ilse Vakse

Generelle opplysninger om Røverkollen Borettslag

Borettslaget består av 246 andelsleiligheter.

Røverkollen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 850274002, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

96 75 76

Første innflytting skjedde i 1974. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Røverkollen Borettslag har ingen fast ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.

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 16 styremøter i denne styreperioden (mot 12 møter forrige styreperiode).

Styret har i denne styreperioden arbeidet spesielt med:

- Ekstra tilgjengelighet med fortløpende oppfølging for andelseierne selv om styrerommet er åpent 1 gang per måned.
- Styret har vært fleksibel ved henvendelser, salg av nøkler og lignende.
- Brukervennlige hjemmesider / Vibbo med oppdatert informasjon
- 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.
- Gjennomføring av nødvendig vedlikehold.
- Større vedlikeholdsarbeid som
 - o Garantioppfølging nye boliger
 - o Garantioppfølging ladeanlegg/solcelleanlegg
 - o Generalforsamlingsvedtak;

- o "Styret gjennomfører en grundig evaluering av kostnader og nytte av å etablere solcellepaneler på takene til blokkene. Evalueringen fremlegges generalforsamlingen til avstemming"
- o Styret har brukt mye tid sammen med OBOS prosjekt for å danne grunnlag for en vurdering. Denne fremlegges beboerne så snart den er klar.
- o Kartlegging av generelle energieffektiviseringstiltak.
- o Asfaltert flere større områder i borettslaget
- o Byttet røyksensorer i garasjehuset
- o Total utskifting av buffer i heissjakter
- o Erstattet utgående system for å åpne garasjeporter

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

Vesentlig avvik

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

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak energikostnader og drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte renter.

Resultat

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

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 400 000 til større vedlikehold som omfatter ny topprekke på gjerder.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon og 23,4 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Røverkollen Borettslag.

Lån

Borettslaget har 2 annuitetslån i Handelsbanken, med månedlige forfall og flytende rente 3,8 % per 21.02.2023. Begge lånene er avdragsfrie. Det ene lånet har avdragsfrihet fram til 2026 og det andre har avdragsfrihet til og med februar 2024.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret til OBOS øker med 4,2 %.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 17 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA

Borettslaget er samvirkemedlem og deleier i Romsås Vaktmestersentral SA. Som en orientering er resultatregnskap og balanse per 31.12.2021 inntatt bakerst i

Årsberetningsheftet. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til vaktmestersentralen eller forretningsfører for å få utlevert sameiets årsberetning og regnskap.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Røverkollen Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Røverkollen Borettslag.

Årsregnskapet består av: - Balanse per 31. desember 2022 - Resultatregnskap for 2022 - Oppstilling over endring av disponible midler - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: - Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
--	---

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig



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

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

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 873 105	2 179 744	1 873 105	1 794 786
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 762 896	-930 820	2 537 065	2 167 000
Tilbakeføring av avskrivning 15	221 553	240 574	250 000	250 000
Fradrag kjøpesum anl.midler 15	-151 249	-29 825	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån 18	0	93 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 18	-1 911 122	-92 586 568	-2 298 000	-1 485 000
Innsk. øremerk. bankkto	-397	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-78 319	-306 639	489 065	932 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 794 786	1 873 105	2 362 170	2 726 786

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 776 891	3 022 976
Kortsiktig gjeld	-982 105	-1 149 871
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 794 786	1 873 105

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	16 894 640	16 789 320	16 790 000	20 798 000
Innbetalinger		0	28 451	0	0
Ladeinntekter EL-bil		188 957	157 031	150 000	275 000
Andre inntekter	3	333 524	152 514	150 000	200 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		17 417 120	17 127 316	17 090 000	21 273 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-102 787	-88 895	-94 500	-106 500
Styrehonorar	5	-470 000	-450 000	-470 000	-505 000
Avskrivninger	15	-221 553	-240 574	-250 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-27 562	-18 349	0	-20 000
Andre honorarer		-150 000	-125 000	-150 000	-75 000
Forretningsførerhonorar		-227 995	-222 435	-230 000	-240 000
Konsulenthonorar	7	-87 896	-115 431	-75 000	-90 000
Kontingenter		-49 650	-49 200	-52 435	-52 500
Drift og vedlikehold	8	-1 866 493	-6 137 573	-2 390 000	-1 925 000
Forsikringer		-622 790	-470 717	-550 000	-748 000
Kommunale avgifter	9	-1 762 877	-1 682 612	-1 793 000	-2 116 000
Andre anlegg	10	-1 638 296	-1 927 932	-1 800 000	-1 650 000
Energi/fyring		-1 838 653	-2 019 729	-2 000 000	-2 150 000
TV-					
anlegg/bredbånd		-1 226 940	-1 128 077	-1 290 000	-1 250 000
Andre driftskostnader	11	-807 637	-680 291	-891 000	-885 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-11 101 128	-15 356 815	-12 035 935	-12 063 000
DRIFTSRESULTAT		6 315 992	1 770 501	5 054 065	9 210 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	12 910	3 090	0	0
Finanskostnader	13	-4 566 006	-2 704 411	-2 517 000	-7 043 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-4 553 096	-2 701 321	-2 517 000	-7 043 000
ÅRSRESULTAT		1 762 896	-930 820	2 537 065	2 167 000
Udekket tap			-930 820		
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 762 896	0		

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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	143 395 650	143 395 650
Tomt		840 103	840 103
Andre varige driftsmidler	15	674 913	745 218
Miljøbankkonto, øremerket		66 345	0
SUM ANLEGGSMIDLER		144 977 012	144 980 971
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		2 586	15 035
Forskuddsbetalte kostnader		13 686	403 684
Andre kortsiktige fordringer	16	357 519	61 146
Driftskonto OBOS-banken		861 513	503 936
Driftskonto OBOS-banken II		45	0
Sparekonto OBOS-banken		1 513 844	2 003 586
Innestående i andre banker		27 699	35 590
SUM OMLØPSMIDLER		2 776 891	3 022 976
SUM EIENDELER		147 753 902	148 003 947
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 246 *			
100		24 600	24 600
Udekket tap	17	-48 189 028	-49 951 924
SUM EGENKAPITAL		-48 164 428	-49 927 324
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	188 088 878	190 000 000
Borettsinnskudd	19	6 781 400	6 781 400
Avsetning bomiljøtiltak	20	65 948	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		194 936 226	196 781 400

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		942 600	1 104 012
Skyldige offentlige avgifter	21	118	82
Påløpte renter		38 546	45 194
Annen kortsiktig gjeld	22	840	583
SUM KORTSIKTIG GJELD		982 105	1 149 871

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**147 753 902 148 003 947**

Pantstillelse	23	207 551 400	207 551 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.02.2023
Styret i Røverkollen Borettslag

Kjetil Torsnes Hetland /s/ Hilde Mari Hyrve Øyan /s/

Anne Agnete Eide /s/ Kim Lansborg /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	16 752 344
Ekstra bod	144 400
Eiendomsskatt	696
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	16 897 440

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Ekstra bod	-2 800
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	16 894 640

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Adgangsbrikker	800
Advokat	12 375
Kasting av avfall	750
Diverse salg	130
Fjernkontroll garasje	1 000
Miljøfond	197 785
Nettinnbetalinger	50
Salg av nøkler	300
Nøkler	5 700
Utleie, Røverbo	54 883
Veibom	59 750
SUM ANDRE INNTEKTER	333 524

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, ansatte	-7 000
Påløpte feriepenger	-840
Fri bil, tlf etc.	-56
Arbeidsgiveravgift	-88 533
Kantinekostnader	-6 357
SUM PERSONALKOSTNADER	-102 787

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 470 000.
Det er i tillegg utbetalt andre honorarer til styret på kr. 150 000.

Styret, og til dels øvrige timelønnede og tillitsvalgte i borettslaget, har fått dekket kurs og bevertning kr 86 644 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 43 666 kr.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 27 562.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-21 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-26 684
Øyvind Moen, diverse oppfølging	-17 713
Øyvind Svedman, drift av netttjenester	-22 500
SUM KONSULENTHONORAR	-87 896

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Utemiljø, Østlandske Asfalt	-183 750
Garasjer, Obos Prosjekt	-12 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-196 250
Drift/vedlikehold bygninger	-79 371
Drift/vedlikehold VVS	-100 615
Drift/vedlikehold elektro	-212 910
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-201 027
Drift/vedlikehold heisanlegg	-459 560
Drift/vedlikehold brannsikring	-326 508
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-83 563
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-160 869
Kostnader leiligheter, lokaler	-22 482
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-3 340
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 866 493

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-699
Vann- og avløpsavgift	-1 187 304
Renovasjonsavgift	-574 873
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 762 877

NOTE: 10**ANDRE ANLEGG****KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

Medlemskontingent Romsås Vaktmestersentral	-1 638 296
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-1 638 296
SUM ANDRE ANLEGG	-1 638 296

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Ekstra søppelbil	-250 704
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-31 558
Verktøy og redskaper	-7 904
Driftsmateriell	-26 169
Lyspærer og sikringer	-14 194
Vaktmestertjenester	-65 531
Renhold ved firmaer	-131 798
Andre fremmede tjenester	-23 444
Kontor- og datarekvisita	-22 624
Trykksaker	-17 463
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-744
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-33 218
Andre kostnader tillitsvalgte	-53 426
Andre kontorkostnader	-21 152
Telefon, annet	-46 717
Porto	-3 020
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 317
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-27 603
Bilgodtgjørelse	-479
Reisekostnader	-4 337
Gaver	-5 124
Bank- og kortgebyr	-3 839
Velferdskostnader	-15 272
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-807 637

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 255
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 655
SUM FINANSINNTEKTER	12 910

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 221 459
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 344 547
SUM FINANSKOSTNADER	-4 566 006

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	-151 342	
Avskrevet i år	-139 700	
		407 458
Diverse elektriske maskiner		
Tilgang 2022	78 749	
		78 749
Feiemaskin		
Tilgang 2014	50 863	
Avskrevet tidligere	-50 862	
		1
Høytrykkvasker		
Tilgang 2022	72 500	
Avskrevet i år	-8 458	
		64 042
Avfallskomprimator		
Tilgang 2013	15 695	
Avskrevet tidligere	-15 694	
		1
Sandspreder		
Tilgang 2021	29 825	
Avskrevet tidligere	-5 965	
Avskrevet i år	-5 965	
		17 895
Snøfreser, nr 1		
Kostpris	34 375	
Avskrevet tidligere	-34 374	
		1

Snøfreser, nr 2		
Tilgang 2004	30 800	
Avskrevet tidligere	-30 799	
		1
Brannvarslingsutstyr		
Tilgang 2017	472 010	
Avskrevet tidligere	-297 816	
Avskrevet i år	-67 430	
		106 764
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2016	114 038	
Avskrevet tidligere	-114 037	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		674 913
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-221 553

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	17 175
Ladeinntekter, Fortum, innbetaling i 2023	60 000
Innbetaling fra Nayax	3 686
Innbetaling fra Paypal	5 404
Nettleie/strømsøtte desember, innbetaling i 2023	271 254
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	357 519

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. 31.12.22 var 3,74 %. Løpetiden er 36 år.

Opprinnelig 2018	-97 000 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	0
	-97 000 000

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,74 %. Løpetiden er 33 år.

Opprinnelig 2021	-93 000 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	1 911 122
	-91 088 878

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-188 088 878****AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Handelsbanken	Første avdrag er 30/12-2025
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/12-2025	
322		400
105, 106, 107, 108, 109, 110		450
205, 206, 207, 208, 209, 210		450
		450
15, 16, 17, 18, 19, 20		500
21, 22, 23, 24, 101, 102		500
103, 104, 125, 126, 127, 128		500
129, 130, 201, 202, 225, 226		500
227, 228, 229, 230		500
113, 114, 115, 116, 117, 118		550
119, 120, 121, 122, 123, 124		550
215, 216, 217, 218, 219, 220		550

221, 222, 223, 224, 317, 321	550
319	600
1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006	700
1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012	700
1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018	700
1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024	700
1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030	700
2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006	700
2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012	700
2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018	700
2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024	700
2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030	700
3001, 3002, 3003, 3004, 3005, 3006	700
3007, 3008, 3009, 3010, 3011, 3012	700
3013, 3014, 3015, 3016, 3017, 3018	700
3019, 3020, 3021, 3022, 3023, 3024	700
3025, 3026, 3027, 3028, 3029, 3030	700
4001, 4002, 4003, 4004, 4005, 4006	700
4007, 4008, 4009, 4010, 4011, 4012	700
4013, 4014, 4015, 4016, 4017, 4018	700
4019, 4020, 4021, 4022, 4023, 4024	700
4025, 4026, 4027, 4028, 4029, 4030	700
5001, 5002, 5003, 5004, 5005, 5006	700
5007, 5008, 5009, 5010, 5015, 5016	700
5017, 5018, 5019, 5020, 5021, 5022	700
5025, 5026, 5027, 5028, 5029, 5030	700
6001, 6002, 6003, 6004, 6005, 6006	700
6007, 6008, 6009, 6010, 6015, 6016	700

6017, 6018, 6019, 6020, 6021, 6022	700
6025, 6026, 6027, 6028, 6029, 6030	700
7005, 7006, 7007, 7008, 7027, 7028	700
7029, 7030	700
316	750
323	900

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-65 948
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-65 948

NOTE: 21**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-118
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-118

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-840
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-840

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 781 400
Pantelån	188 088 878
TOTALT	194 870 278

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	143 395 650
Tomt	840 103
TOTALT	144 235 753

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2662228. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

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

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til IF på telefon 21 49 24 00 døgnet rundt og IFs skadebehandlere vil hjelpe deg.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Mål for HMS:

- At vi ikke skal ha ulykker med personskader i fellesarealer
- At forhold som kan resultere i en uønsket hendelse følges opp umiddelbart/snarest slik det ikke oppstår skade på person eller eiendom
- At beboerne er kjent med sitt ansvar og plikt til å følge opp feil og mangler innenfor egen leilighet

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

I forbindelse med egenproduksjon av energi på garasjetaket (solceller), har styret samlet fakta rundt energibruk i garasjehuset:

Tall for 2022:

Solcelleanlegget har produsert 48.980 kWh.

26 909 kWh er solgt tilbake til kraftleverandøren Entelios (Los).

43 ladere i borettslaget har hatt forbruk på 67.959 kWh. Snittprisen for strøm i garasjehuset i 2022 har vært 1,42 kr/kWh (mot 0,68 kr/kWh i 2020 og 1,23 kr/kWh i 2021).

Uteladerne har solgt 26 564 kWh og overskuddet har vært 52 726 kroner.

Borettslaget har fått statlig strømstøtte på 1 526 130 kroner i 2022 (utenom boliger).

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Uteområdene Brannvern Heis	Asfaltert flere større områder i borettslaget Byttet røyksensorer i garasjehuset Total utskifting av buffer i heissjakter
2020 - 2021	Oppgangsdører og grendehus	Slutført arbeid med nye automatiske oppgangsdører. Ventilasjonsanlegg er bygd om til balansert anlegg på grendehuset Modernisering av vaktmesterarealer er ferdigstilt.
2019 - 2020	Entredører, oppganger, ventilasjon, m.m.	Slutført arbeid med nye entredører. Oppgangsdørene er byttet og har fått automatiske døråpnere. Ventilasjonsanlegg er bygd om og rensert for oppgang 1-9 samt 21-33. Garasjeanlegget er tilrettelagt for ladestasjoner på alle parkeringsplasser. Taket på garasjehuset har fått solceller. Ladeanlegg og solcelleanlegg er i hovedsak finansiert med støtte midler. Vaktmesterarealer og styrerom er modernisert.
2018 - 2019	Entredører, ventilasjon, p-hus, med mer	Nye entredører til beboere. Ventilasjonsanlegg er bygd om og rensert for oppgang 11-19. Ny fjernstyringsløsning for garasje. Nye trapper og stier på uteområdet.
2017 - 2018	Garasjefasader, oppganger og varmekabler	Garasjefasader er malt og en del plater skiftet ut. Trappeoppganger har fått

		nymalte vegger og tak og gulvbelegget er skiftet ut. Nye varmekabler mellom SIV 11 og Humleby.
2016 - 2017	Takvifter, ladestasjoner, Røverbo mm.	Seks nye takvifter. Alle er nå byttet. 4 nye semihurtigladdere for ladbare kjøretøy. Grendehuset Røverbo er pusset opp utvendig og innvendig. Asfaltdekket i plan 2 i garasjen er byttet. De siste utelampene på stolper mellom tunene er byttet til LED.
2015 - 2016	Nye boliger, utelys og takvifter	Nye boliger med parkeringsplasser ferdigstilt og solgt. Resterende belysning skiftet fra hovedvei til garasjeanlegg og grendehus. To takvifter skiftet. Nye bed og flere gjesteparkingsplasser. Trefelling.
2013 - 2014	Rehab våtrom, nye boliger, utelys	Rehabilitering VVS-/våtromsrehabilitering avsluttet. Nye sluk og avløp fra tak etablert. Byggstart nye boliger. Delvis utskiftet belysning fra hovedvei til garasjeanlegg og grendehus.
2012 - 2013	Rehab. våtrom og bygging nye boliger	Rehabilitering VVS-/våtromsrehabilitering. Prosjektering av ombygging av barnehagelokaler. 4 takvifter byttet ut.
2011 - 2012	Rehab. fasade/våtrom og nye boliger	Rehabilitering fasader og uteområde slutført. Forprosjekt VVS-/våtromsrehabilitering. Forprosjekt alternativ bruk av barnehagelokaler. Utskiftning deler av kjellerbelysning. 3 takvifter byttet ut.
2010 - 2011	Fasaderehab, el.tavler mm.	Rehabilitering fasader videreføres. Byttet 3 av 8 hovedtavler elektro. Byttet samtlige fellestavler og sikringsskap i boligene. Byttet 4 garasjeporter.
2009 - 2009	Fasaderehab, eltavler, med mer	Rehabilitering oppstart fasader og fullføring heiser Byttet 2 av 8 hovedtavler elektro Nytt låsesystem og porttelefonanlegg Byttet brannslukningsapparater og røykvarslere Nye sportsboder er etablert på garasjetaket
2008 - 2008	Garasjer, heiser, el.tavler med mer	Rehabilitering heiser, garasjer

		8 av 13 heiser ble ferdigstilt i 2008. Gjenstående blir ferdigstilt i 2009 Garasjehuset ble ferdigstilt og overtatt Byttet 3 av 8 hovedtavler elektro (2006-2008) Prosjektering og rammesøknad for utvendig rehabilitering
2007 - 2007	Rehabilitering garasjer, varmekabler	Rehabilitering av garasjehuset.
2006 - 2006	Varmekabler - gangvei indre område	Legging av varmekabler fra plan 4 garasjehus til Sverre Iversens vei 25
1996 - 2003	Vinduer og balkongdører	Utskifting av vinduene og balkongdørene i borettslaget.
1996 - 1996	Oppgraving, drenering og tetting	Oppgraving, drenering og tetting langs S.I.V 23 25 og langs S.I.V 11 13.
1990 - 1990	Utskifting av hud på garasjebygget	

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	21 052 768	19 552 768	19 553 000	19 553 000
Avgiftspliktige inntekter		1 247 830	788 005	990 000	0
Andre anlegg	12	1 310 405	831 196	2 500 000	2 500 000
Andre inntekter	3	14 944	28 390	10 000	15 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		23 625 946	21 200 358	23 053 000	22 068 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 253 824	-15 859 869	-17 018 000	-17 726 000
Styrehonorar	5	-860 890	-927 000	-950 000	-950 000
Avskrivninger	16	-138 346	-177 063	-200 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-21 294	-40 113	-35 000	-35 000
Andre honorarer		-15 500	-68 000	-50 000	-50 000
Forretningsførerhonorar		-219 835	-214 475	-220 000	-225 500
Konsulenthonorar	7	-46 910	-257 560	-120 000	-120 000
Drift og vedlikehold	8	-229 641	-359 795	-165 000	-185 000
Forsikringer		-56 745	-51 805	-120 000	-120 000
Kommunale avgifter	9	-111 421	-102 376	-112 000	-115 500
Parkeringsplasser		0	0	-33 000	0
Kostnader til fordeling	12	-991 704	-763 632	-1 000 000	-1 000 000
Kostnader sameie		-123 000	-94 000	-130 000	-130 000
Energi/fyring	10	-489 535	-238 330	-210 000	-360 000
TV-anlegg/bredbånd		-4 428	-3 568	-5 000	-5 000
Andre driftskostnader	11	-3 361 460	-3 154 917	-2 888 500	-3 479 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-21 924 534	-22 312 503	-23 256 500	-24 641 500
DRIFTSRESULTAT		1 701 413	-1 112 145	-203 500	-2 573 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	1 380	3 556	5 000	5 000
Finanskostnader	14	-111 169	-100 654	-78 000	-56 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-109 789	-97 098	-73 000	-51 000
Ordinært resultat før skatt		1 591 624	-1 209 243	-276 500	-2 624 500
Skattekostnad	21	-28 119	-32 850	-25 000	0
ÅRSRESULTAT		1 563 505	-1 242 093	-301 500	-2 624 500

Overføringer:

Fra opptjent egenkapital	0	-1 242 093
Til opptjent egenkapital	1 563 505	0

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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	5 460 223	5 460 223
Andre varige driftsmidler	16	392 616	530 962
SUM ANLEGGSMIDLER		5 852 839	5 991 185
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		268	0
Kundefordringer		265 066	278 032
Forskuddsbetalte kostnader		121 567	120 447
Andre kortsiktige fordringer	17	221 930	429 370
Driftskonto OBOS-banken		543 341	128 450
Driftskonto OBOS-banken II		412 661	140 074
Sparekonto OBOS-banken		705 789	23 037
Skattetrekkskonto OBOS-banken		546 355	503 367
Innestående i andre banker		3 695	4 151
SUM OMLØPSMIDLER		2 820 672	1 626 928
SUM EIENDELER		8 673 511	7 618 113
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 265 501	1 701 996
SUM EGENKAPITAL		3 265 501	1 701 996
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	2 306 646	2 806 596
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 306 646	2 806 596

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		125 895	0
Leverandørgjeld		187 164	241 309
Betalbar skatt	21	28 119	32 850
Benyttet kassekreditt (totalt innvilget kr 1 500 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	19	1 291 787	1 281 844
Påløpte renter		323	353
Annen kortsiktig gjeld	20	1 468 075	1 553 164
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 101 363	3 109 520

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 673 511	7 618 113
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	8 200 000	8 200 000
Garantiansvar	0	0

Oslo, 24.05.2022
 Styret i Romsås Vaktmestersentral SA

Steinar Hansgaard /s/

Anne Mette Hyrve /s/

Heidi Jægtvik /s/

Kim Lansborg /s/

Lars Olsen /s/

Jon Arne Wanvik /s/

Bjørn Heidemann /s/

Fra valgkomiteen Røverkollen borettslag.

Som leder for 2 år foreslås Kjetil Torsnes Hetland. Sverre Iversens vei 11 (Fra nå SIV)

Styremedlem Hilde Mari Hyrve Øyan SIV 25

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Nestleder Kim Lansborg SIV 31

Styremedlem Anne Agnete Eide. SIV 11

Som varamedlemmer foreslås:

Safae Chairi SIV 1

May Jorid Nervik SIV 13

Kaj Hagberg Siv 15

Andre utvalg:**Valgkomiteen:**

Tor-Ivar Børstad SIV 5

Mohammad Reza Eghdami SIV 25

Tor-Erik Smestad SIV 1

Rudolf Steinkellner SIV 7

Sow Yahoube Siv 17

Velferdsutvalget:

May Jorid Nervik.

Blomsterutvalget:

Janicke Getz

Hilde Skaffloth

Anne K. Nicolaisen

Janna Aasheim

Dyregruppa:

Lize Vakse

Gunn Eva Bekken

Jan Einar Gundersen

Fotballgruppen:

Safae Chairi

Morten Rua

Delegert til OBOS generalforsamling foreslås Hilde Mari Hyrve Øyan

Som vara til OBOS generalforsamling foreslås Rudolf Steinkellner.

Oslo 26.2.23. Valgkomiteen for Røverkollen Borettslag: Tor-Ivar Børstad, Mohammad Reza Eghdami, Tor-Erik Smestad og Rudolf Steinkellner.

Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 13.04.23

Selskapsnummer: 373 **Selskapsnavn:** Røverkollen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Ensjø Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	91240045
Adresse	Sverre Iversens vei 9		
Postnr.	0972	Sted	Oslo
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☐ Nei ☒ Ja	Navn hjemmelshaver	Lali Lomidze og Tamara Tkeshelashvili
Når kjøpte du boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2 år
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Nei ☐ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Lali	Etternavn	Lomidse
Selger 2 Fornavn	Tamara	Etternavn	Tkeshelashvili

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Vet ikke akkurat hva men ca i året 2015

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Tror det

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke

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

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

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

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

Skadedyr/veggdyr i 2012

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

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

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

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

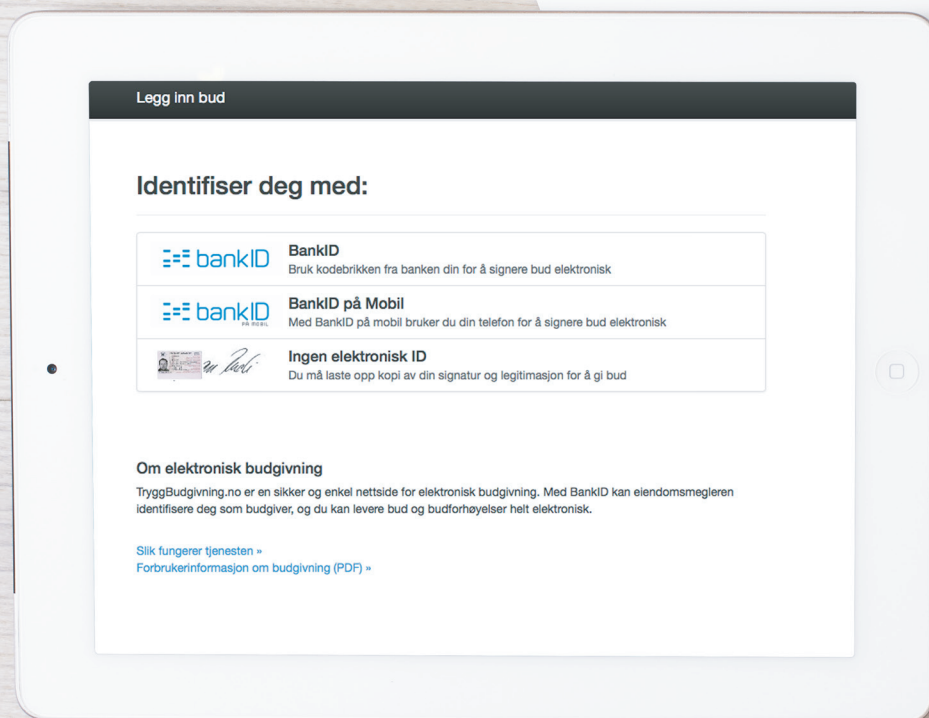
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

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

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

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

tryggbudgivning.no



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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3264772/epejtqwteo>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

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

Boligkjøperforsikring

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

Innboforsikring

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

Flytteforsikring

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

Uhell

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

Skadeinsekter, mus og rotter

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

Renteforsikring

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

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

Pris

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

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

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

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

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

Spørsmål

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

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



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

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

Pris

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

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

Spørsmål

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

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

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

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



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

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPE følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

KORT OM OSS



Daria Zuzanna Dymarska

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

46 36 40 86

dzd@eie.no

EIE Ensjø

Premium rådgivning

EIE Ensjo

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

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

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

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

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

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





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

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

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

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

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

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

eiemeglerbooking.no



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

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

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no