

SALGSOPPGAVE

Romsås

Sverre Iversens vei 21, 0972 Oslo

Verditakst kr 2.750.000



Advokat
Fredrik Sollie
MNA

Adresse:
Nydalsveien 15
0484 Oslo
Org nr. 981744225MVA

Telefon: 22 60 24 00
fs@advokatenes.no
www.advokatenes.no

SALGSOPPGAVE

Sverre Iversens vei 21, 0972 Oslo

Betegnelse:

Røverkollen Borettslag, organisasjonsnr 850 274 002, andelsnr. 58 i Oslo.

Type bolig:

Andelsleilighet i blokk

Beskrivelse av boligen og beliggenhet:

Praktisk 2-roms på bakkeplan i blokk beliggende like ved markagrensen på Romsås.

Inneh: Entre, soverom, stue/kjøkken, bod, bad/vaskerom

Familievennlig beliggenhet, med nærhet til fine rekreasjonsområder som Humleby fritidspark, Romsås idrettshall og Svarttjernparken. Kort vei til Humlebakken barnehage og Bjøråsen skole. Røverkollen bussholdeplass (rute 63) like ved. Bilfrie boligområder, gode og skjermede lekeplasser og friområder, små nærbutikker i boligområdene, senter med ulike servicefunksjoner. Mange fritidsaktiviteter og lokale organisasjoner.

Hjemmelshaver:

Bhaskar Garg

Tilstandsrapport og takst:

Utført av: Eiendomsressurs AS

Befaringsdato: 13.04.2026, rapportdato: 20.05.2026

Takst og tilstandsrapport følger vedlagt. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i disse dokumentene.

Tinglyste forpliktelser og rettigheter i borettslagets eiendom:

Følgende forpliktelser er påheftet eiendommen, og følgende rettigheter tilligger eiendommen:

1974/17374-1/105 11.09.1974 ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om tilfluktsrom

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

1979/8256-1/105 16.03.1979 OBLIGASJON Beløp: NOK 6 518 400 Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET LØPENR: 7279780 ANF. PRIORITET ETTER OBLIGASJON(ER) TIL HUSBANKEN SOM TIL ENHVER TID HVILER PÅ EIENDOMMEN GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE 2004/64436-1/105 22.09.2004 ** FORHØYELSE FORHØYET TIL NOK 6,578,200 2016/207107-2/200 09.03.2016 ** PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2015/1049143-1

1986/42965-2/105 16.07.1986 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2007/1035588-2/200 14.12.2007 ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 96 BNR: 77 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 96 BNR: 80 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 96 BNR: 89 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 96 BNR: 186 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 96 BNR: 187 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 96 BNR: 188 Bestemmelse om bruksrett til kjørbare atkomstvei. Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten. Med flere bestemmelser

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

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

2025/1512892-1/200 10.12.2025 13:46 PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 192 000 000 Panthaver: OBOS-BANKEN AS ORG.NR: 911 986 884 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

2007/1035588-3/200 Erklæring/avtale 14/12-2007 Rettighet hefter i:Knr:0301 Gnr:96 Bnr:80 Bestemmelse om bruksrett til kjørbare atkomstvei. Med flere bestemmelser Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

På hovedeiendommen som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Borettslaget har lovbestemt pant til dekning av utestående beløp for inntil to ganger folketrygdens grunnbeløp.

Borettslaget:

Borettslaget består av 246 leiligheter fordelt på 15 oppganger i 5 blokker. Røverkollen sto innflyttingsklart i 1974, som det siste av 6 borettslag på Romsås. Som hovedregel kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Se nærmere om dette i vedtektenes pkt 2-1. Se nærmere om borettslaget på roverkollen.no.

Borettslaget har kollektiv internett- og / eller tv-avtale via Telia til og med 2027.

Andelseierne har mulighet for leie av ekstra bod og selskapslokalet Røverbo

Boligen:

- 55 kvm internt bruksareal (BRA-i)
- 13 kvm innglasset balkong (BRA-b)
- 68 kvm totalt bruksareal (BRA)

Arealangivelsen er hentet fra tilstandsrapport.

Dagens bod var opprinnelig 2 boder. Bruksendringen er i følge takstmannen normalt ikke søknadspliktig.

Parkering:

Andelen har egen parkeringsplass i fellesgarasje, som er tilrettelagt for lading av ladbart kjøretøy.

Borettslaget har rikelig med gjesteparkeringsplasser.

Etasje:

Første etasje.

Tomt:

Borettslagets tomt (gnr 96 bnr 75) har et grunnareal på 14505 kvm, i henhold til kommunal arealbekreftelse. Eiet tomt.

Tomten er opparbeidet med gressplen og grøntområder, beplantning og trær, lekeplass og sittegrupper. Asfalterte adkomstveier og internveier.

Byggeår og byggemåte. Rehabilitering:

Byggeår: 1974

Byggemåte: Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Røverkollen borettslag fikk OBOS' rehabiliteringspris i 2015 etter avsluttede rehabiliteringsprosjekter (garasje, heis, fasader og våtrom). Ferdigattest for våtrom er utstedt 2014.

Utleie og salg:

Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Se borettslagets vedtekter pkt 4, jfr bilag, og Lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6.

Det stilles krav til forsvarlig radonnivå i utleieboliger. Megler er ikke kjent med radonnivå for gjeldende bolig. Megler har ikke mottatt dokumentasjon på at radonmåling er utført, eller at radonsperre er montert.

Standard og tilstandsgrad (TG):

Se nærmere om tilstandsgrad (TG) i tilstandsrapporten.

Tilstandsgrad 2 (TG2): 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) blir TG2 markert med en lysere farge.

Tilstandsgrad 3 (TG3): 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.

Eier har opplyst at overflater er oppgradert av Recover i forbindelse med en forsikringssak. Ingen dokumentasjon er fremlagt.

Forhold ved boligen som takstmannen har gitt TG3 eller TG2:

Utvendig

Veggkonstruksjon, TG2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- • Trevirket/panelene er oppsprukket og værslitt. • Luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmuren er liten eller fraværende.

Tiltak

- Tiltak:

- • Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak utover jevnlig tilsyn og jevnlig vedlikehold. På sikt må det påregnes lokale utskiftninger. • Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tillegsisolering ol.

Vinduer, TG2

Vinduer i trerammer med 3-lags glass. Terrassedør i tre med 3-lags glassvindu. Merknad: Enkelte vinduer var tildekket og ikke mulig å vurdere. Merknad: Det kun foretatt funksjonstesting av enkelte vinduer (stikkprøver).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- • Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene. Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Tiltak

- Tiltak:

- • Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut i tiden som kommer.

Dører, TG2

Slett entrédør fra ukjent år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- • Entrédøren tar noe i karm.

Tiltak

- Tiltak:

- • Det må påregnes justering av entrédør.

Våtrom

1. etasje > Bad/vaskerom

Overflater Gulv, TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler. Til informasjon: Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulv fra topp gulv ved dørterskel til topp av slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- • Det er registrert misfargning av fliser og flisfuger.

Tiltak

- Tiltak:

- • Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det.

1. etasje > Bad/vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Det er 2 plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- • Slukristen i dusjsonen lot seg ikke åpne og mulighet for besiktigelse/kontroll var begrenset.

Tiltak

- Tiltak:

- • Slukristen må åpnes og sluket bør rengjøres og kontrolleres.

1. etasje > Bad/vaskerom

Ventilasjon, TG2

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- • Begrenset ventilasjon/luftgjennomstrømning er påvist på befaringstidspunktet.

Tiltak

- Tiltak:

- • Bedre ventileringsbør etableres om mulig. Det synes vanskelig å gjøre dette som et enkeltstående tiltak. Forholdet må tas med borettslaget.

1. etasje > Bad/vaskerom

Tilliggende konstruksjoner våtrom, TG2

Merknad: Da oppdraget er et tvangssalg er ikke hulltaking utført eller mulighetene for dette vurdert. Merknad: Det ble utført fuktsøk på veggoverflater i dusjsone og på gulv og vegger i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et alternativ når hulltaking ikke er utført.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Tiltak

- Hulltaking bør gjennomføres for å avklare situasjonen.

Kjøkken

1. etasje > Stue/kjøkken

Overflater og innredning, TG2

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Plass til frittstående komfyr og kjøleskap. Til informasjon: Det ble utført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS3 i benkeskap og på gulv foran kjøøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum. Det er ikke registrert eller observert symptomer på skadelig fukt. Merknad: Det anbefales komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Tiltak:
- • Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

1. etasje > Stue/kjøkken

Avtrekk, TG2

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Det er ikke lokalisert avtrekksventil for mek. avtrekk i rommet.

urdering av avvik:

- Det er avvik:
- • Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Tiltak

- Tiltak:
- • Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det om det er avtrekkskanal i rommet.

Tekniske installasjoner

Ventilasjon, TG2

Det er mekanisk ventilasjon. Tilluft med spalteventiler i vindusrammer. Avtrekk fra badetrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- • Begrenset ventilasjon/luftgjennomstrømning er påvist.

Tiltak

- Tiltak:

- • Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det. • Bedre ventilering bør etableres i den grad det er mulig.

Oppvarming:

Elektrisk oppvarming. Varmekabler i badegulv.

Energimerking:

D, rød

Vei, vann og avløp:

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. De private stikkledningene er eiers ansvar og risiko.

Takst/pris:

- Salgsverdi: kr. 2.750.000
- Prisantydning: kr. 2.750.000

- And. fellesgjeld: kr. 604.424
- And. fellesformue kr. 15.443

Utover kjøpesummen betaler kjøper:

- | | | |
|---|----|------|
| - Tinglysningsgebyr borettsbevis | kr | 545 |
| - Tinglysningsgebyr av hvert pantedokument | kr | 545 |
| - Dersom andelen tas på forkjøpsrett, påløper forkjøpsrettsgebyr på | kr | 8406 |
| - Påkrevd innmelding OBOS eller annet boligbyggelag pr. eier | kr | 500 |

Det tas forbehold om reguleringer av offentlige avgifter, samt borettslagets gebyrer.

Totalpris ved salg til prisantydning inkl. Andel fellesgjeld, gebyrer, avgifter og øvrige kostnader pr. dato 07.07.2026:

- Kjøpesum kr. 2.750.000
- Andel fellesgjeld kr. 604.424
- Gebyr for hjemmelsoverføring kr. 545
- Gebyr for tinglysing pr. pantedokument kr. 545
- Samlet: Kr. 3.355.514

Evt. innmelding i OBOS eller annet boligbyggelag, kr. 500 pr. eier.

I regnestykket over er det lagt til grunn tinglysing av ett pantedokument.

Evt. gebyr ved bruk av forkjøpsrett vil komme i tillegg med kr. 8.406

Eierskiftegebyr betales av selger.

Det tas forbehold om endring av offentlige avgifter og gebyrer.

Fellesutgifter:

Totale fellesutgifter pr. måned pr. 07.07.2026 kr. 6.210,48.

I henhold til innkalling til ordinært årsmøte 2026 er det varslet om mulig økning i fellesutgiftene fra 01.01.2027 med kr 300 pr måned, og fra 01.01.2029 med ytterligere kr 300 pr måned, grunnet opphør av avdragsfrihet for felleslån.

Fellesutgiftene dekker blant annet leilighetens andel av kommunale avgifter, eiendomsskatt, bygningsforsikring, drift, vaktmester, betjening av renter og avdrag fellesgjeld, samt varmtvann.

Eiendomsskatt 2026:

Kr. 0

Eventuell eiendomsskatt betales gjennom felleskostnadene. Satsen for eiendomsskatt fastsettes årlig av kommunale myndigheter, slik at den vil kunne variere fra år til år.

Lån:

Borettslaget har ifølge forretningsførers brev av 07.07.2026, jfr bilag,, rentebærende lån som følger:

Informasjon om selskapets lån og vilkår:

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS Lånenr.: 98208709062 Lånetype: Annuitetslån Rentesats: 5,04% Restsaldo 96 000 000,00 Innfrielsesdato: 30.08.2059 Type rente: Flytende rente Terminer i året: 12 IN-avtale: Nei Avdragsfrihet til og med juli 2026

Bank: OBOS-banken AS Lånenr.: 98208709070 Lånetype: Annuitetslån Rentesats: 5,04% Restsaldo 96 000 000,00 Innfrielsesdato: 30.08.2059 Type rente: Flytende rente Terminer i året: 12 IN-avtale: Nei Avdragsfrihet til og med juli 2028

Sikringsordning:

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato

Individuell nedbetaling av andel fellesgjeld:

Ikke mulig.

Formuesverdi 2024:

- Formuesverdi som primærbolig 2024 kr 750.000
- Formuesverdi som sekundærbolig 2024 kr 3.000.000

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

- Andel inntekter kr 397
- Andel utgifter kr 32.024
- Andel fellesgjeld: kr 604.424
- Andel fellesformue kr 15.443

Regulering:

Reguleringskart og reguleringsbestemmelser, se bilag.

Eiendommen er regulert til bebyggelse og anlegg.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest er en attest fra bygningsmyndighetene som bekrefter at søknadspliktige tiltak er ferdige, og at de er utført i tråd med tillatelse gitt av bygningsmyndighetene. Ferdigattest og/eller midlertidig brukstillatelse gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest fra 1976 for boligblokken etter oppføring, for arbeider på fasade / tak i 2011, samt for endring / reparasjon av bygningstekniske installasjoner (modernisering av bad) fra 2014.

Borettslagets dokumenter:

Vedtekter for borettslaget, husordensregler, årsregnskap mv., se bilag .

Forretningsfører:

Forretningsfører er Obos Eiendomsforvaltning AS v/ Christoffer Tuft, christoffer.tuft@obos.no, tlf 2289 6279.

Forsikring:

Bygningen er forsikret hos If Skadeforsikring NUF, polisenr. 2662228.

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

Dyrehold:

Det er i utgangspunktet tillatt å holde 1 dyr pr leilighet. Se nærmere reguleringer i husordensreglenes pkt 5, jfr bilag.

Besiktigelse:

Som annonsert på Finn.no.

Forkjøpsrett:

Andelseierne i borettslaget, og andelseierne i boligbyggelaget, har forkjøpsrett. Forkjøpsretten avklares etter at retten har avsagt stadfestelseskjennelse, og kjennelsen er blitt rettskraftig. Se nærmere om forkjøpsretten i vedtektenes pkt 3.

Godkjennelse av ny eier:

Erverv av andelen krever styrets godkjennelse.

Overtagelse:

Ca. 3 måneder etter avsluttet budgivning.

Særlige opplysninger:

Det er ikke innhentet opplysninger om eventuelle pålegg fra el-tilsyn eller brann- og feiervesen.

Det gjøres oppmerksom på at takstmannen ikke har utført hulltaking mot rom under terreng, våtrom og liknende.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Dagens bod var opprinnelig 2 boder. Bruksendringen er normalt ikke søknadspliktig.

Årsmøtepapirer fra ordinært årsmøte, se bilag 8. Det er også avholdt et ekstraordinært årsmøte i 2026, som bare dreide seg om avsettelse av et styremedlem etter mistillit og valg av nye styremedlemmer. Disse dokumentene fremlegges for interessenter på forespørsel.

Konsesjon:

Andelen er ikke konsesjonspliktig.

Generelt om borettslaget:

Kjøperen blir iht lov om borettslag eier av andel med tilhørende innskudd i borettslaget, mens borettslaget eier bygningen med leilighetene. Kjøper får eksklusiv bruksrett til leiligheten som andelen er knyttet til. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men borettslagets løpende utgifter må dekkes av andelseierne. Manglende innbetaling av fellesutgifter som følge av andre andelseieres mislighold, eller hvor borettslaget sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Begrensninger i adgang til å kjøpe borettslagsandel:

Som hovedregel kan kun fysiske personer eie andel i borettslag, og ikke flere enn én andel. Dette følger av Lov om borettslag, samt borettslagets vedtekter.

Tvangssalg:

Lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke for tvangssalg.

Salget av eiendommen er et tvangssalg, hvor retten har oppnevnt megler som medhjelper. Det vises til ”Orientering til kjøpsinteresserte om tvangssalg ved medhjelper”, samt til tvangsfullbyrdselslovens kap. 11. Det vises spesielt til at kjøperen har begrenset adgang til å påberope mangler, jfr. tvangsfullbyrdselsloven §§ 11-39 til 11-41. Eventuelle mangler ved kjøpsobjektet gir ikke grunnlag for heving, men kjøper kan på visse vilkår kreve prisavslag eller erstatning. Etter loven skal ethvert bud som hovedregel stå ved makt i minst 6 – seks – uker fra det er avgitt. Se nærmere opplysninger i budskjema om hvor lenge budgiver er bundet av bud på denne eiendommen. Det vil ikke bli utstedt kjøpekontrakt ved kjøp av bolig på tvangssalg.

Tingretten kan når som helst oppheve sin beslutning om tvangssalg, og trekke tilbake oppdraget. Partene har én måneds ankefrist fra tingretten stadfester budet. Først når ankefristen er utløpt, og eventuell rett til å utøve forkjøpsrett er utløpt, vil det være klart om handelen kommer i stand.

Rengjøring og rydding av bolig. Nøkler og portåpnere:

Det vil ikke bli iverksatt rydding og rengjøring av boligen i forbindelse med kjøpers overtakelse. Kostnader/arbeid ved rydding og rengjøring bæres av kjøper. Det hender at megler ikke har tilgang til nøkler og portåpnere til boligen ved overtakelse. Omkostninger ved å fremskaffe nøkler og portåpnere i slike tilfeller må bæres av kjøper.

Budgivning/spesielle bestemmelser:

Bud inngis skriftlig på vedlagte budskjema til megler, jfr bilag, med angivelse av finansiering, egenkapital etc. Det tas forbehold om å kreve sikkerhet for budet, normalt 10 % av kjøpesummen. Bud må inngis uten forbehold.

Innbetaling av kjøpesummen:

Kjøpesummen skal innbetales til advokat Fredrik Sollie, konto nr. 1503.20.86834

Kjøpesummen skal betales innen tre måneder etter at megler har forelagt budet for rettighetshaverne og tingretten. Betalingsplikt inntreffer allikevel ikke før to uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, men dersom dette tidspunkt er senere enn oppgjørsdagen, løper en rente på 6 % i det mellomliggende tidsrom.

Hvitvasking:

Megler er i henhold til Lov om hvitvasking og terrorfinansiering forpliktet til kontrolltiltak ovenfor kunder. Megler skal bekrefte kundens identitet ved kontroll av fremvist, gyldig legitimasjon. Videre skal megler få bekreftet eventuelle reelle rettighetshaveres identitet, og innhente opplysninger om formålet ved kundeforholdet. Kjøpers innbetaling skal foretas samlet fra norsk bank/finansinstitusjon. Selgers oppgjør vil skje til selgers konto i norsk bank/finansinstitusjon.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsregelverket, og denne mistanken ikke lar seg avkrefte, plikter megler å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. I enkelte tilfeller kan megler ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Forbehold om salgsoppgavens innhold:

Opplysninger i salgsoppgaven er utarbeidet av megler på bakgrunn av innhentede opplysninger. Det tas forbehold om mulige feil eller mangelfulle opplysninger.

Salgsoppgaven bygger på et begrenset informasjonsgrunnlag, nemlig meglers besiktigelse, gjennomgang av takst og tilstandsrapport., og informasjon fra eventuell forretningsfører og fra offentlige registre og databaser. Eier har ikke utarbeidet egenerklæring med informasjon om eiers kjennskap til eiendommen.

Oppfordring om befaringsav eiendommen:

Interessenter oppfordres til å befare leiligheten og eiendommen for øvrig nøye og gjerne sammen med fagkyndig person.

Planskisse:

Vedlagt planskisse er ikke i målestokk, og beskrivelsen av rommene i skissen gir ikke uttrykk for hva rommet lovlig kan benyttes til.

Meglers godtgjørelse:

Godtgjørelse til megler fastsettes i samsvar med forskrift av 4.12.1992 om tvangssalg og dekkes av kjøpesummen i henhold til medhjelperforskriften § 3-3 og eventuelt § 3-6.

Megler:

Advokat Fredrik Sollie, telefon 22 60 24 00, mobiltelefon 97 15 93 45, epost fs@advokatenes.no

Oslo, 12. august 2026

Bilag:

1. Tilstandsrapport med takst utarbeidet av Eiendomsressurs AS av 20.05.2026.
2. Brev med megleropplysninger fra forretningsfører av 07.07.2026.
3. Reguleringsbestemmelser og reguleringskart
4. Elektronisk grunnboksutskrift av 11.03.2026 for andelen
5. Elektronisk grunnboksutskrift av 11.03.2026 for tomtegrunnen
6. Vedtekter
7. Husordensregler
8. Innkalling til og protokoll fra årsmøte den 11.05.2026 med styrets årsberetning for 2025 med regnskap, budsjett og revisorberetning
9. Energiattest
10. Orientering til kjøpsinteresserte om tvangssalg ved medhjelper
11. Forskrift om tvangssalg ved medhjelper kap. 3
12. Budskjema

Tilstandsrapport



Andelsleilighet



Sverre Iversens vei 21, 0972 OSLO



OSLO kommune



gnr. 96, bnr. 75



Andelsnummer 58

Markedsverdi

2 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 13.04.2026

Rapportdato: 20.05.2026

Oppdragsnr.: 14757-2396

Eiendomsverdi ref nr: KQ2461

Foretak: Eiendomsressurs AS

Takstingeniør: Andreas Høieggen



BNA

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Eiendomsressurs AS

Eiendomsressurs AS er et profesjonelt og uavhengig takstforetak som leverer tilstandsrapporter og verdivurderinger av bolig. Foretaket legger vekt på høy faglig kvalitet, tydelig kommunikasjon og rapporter som er forståelige og relevante for både selger og kjøper.

Med solid bransjeerfaring og oppdatert kunnskap om gjeldende regelverk bidrar Eiendomsressurs AS til trygge og forutsigbare bolighandler.

Andreas Høieggen er ansvarlig takstmann i Eiendomsressurs AS, med 8 års erfaring innen tilstandsvurdering og verdivurdering av bolig. Han har solid faglig bakgrunn og bred praktisk erfaring fra boligmarkedet i Oslo-området og Akershus.



Rapportansvarlig

Andreas Høieggen

Uavhengig Takstingeniør

andreas@bnanalyse.no

462 70 000

Medlem av
NITO



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 byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggemåte: Boligblokk oppført i 1975. Fundamentert med støpte konstruksjoner til ukjent grunn. Bærende konstruksjoner i betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger av mur/betong og utfyllende bindingsverk. Fasader med pussede flater og panel. Flatt tak antatt tekket med papp/folie el (ikke besiktiget).

Vinduer i trerammer med 3-lags glass.
Terrassedør i tre med 3-lags glassvindu.

Slett entrédør fra ukjent år.

Sør-vendt, innglasset terrasse på ca. 13 m² (gulvareal ca. 12 m²) med adkomst fra stue. Dekke av betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater utenom våtrom og boder:
Gulv: parkett/laminat
Vegger: malte flater
Tak: malte flater

Takhøyde i stue målt til ca. 2,38 m.

Innerdører: Finerte dører. Slette, glatte dører

Oppvarming:
Elektrisk gulvvarme bad

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Baderom modernisert ca. 2013 i regi av borettslaget (kilde: saksinnsyn)
Dokumentasjon: ferdigattest
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Plass til frittstående komfyr og kjøleskap.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.
Fordelerstokk bak luke på baderom.
Stoppekraner i luke.

Det er avløpsrør av plast.

Det er mekanisk ventilasjon. Tilluft med spalteventiler i

vindusrammer. Avtrekk fra baderom.

Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Sikringsskap i felles trapperom. Skapet var låst og uten adkomstmulighet.

Brannslukningsapparat 6 Kg. Røykvarsler(e) er installert.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	68 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	68 m ²
Totalpris	3 350 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

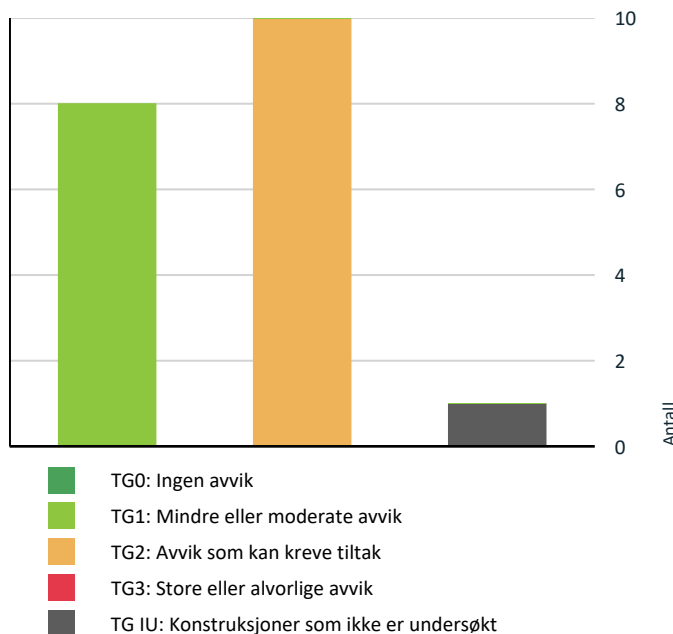
Andelsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Dagens bod var opprinnelig 2 boder. Bruksendringen er normalt ikke søknadspliktig.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår

1974

Kommentar

Kilde: Ambita

Anvendelse

Boligformål

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men er eldre og vil trenge løpende vedlikehold/oppgraderinger.

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Trevirket/panelene er oppsprukket og værslitt.
- Luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmuren er liten eller fraværende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak utover jevnlig tilsyn og jevnlig vedlikehold. På sikt må det påregnes lokale utskiftninger.
- Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggisolering ol.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i trerammer med 3-lags glass.
Terrassedør i tre med 3-lags glassvindu.

Merknad: Enkelte vinduer var tildekket og ikke mulig å vurdere.
Merknad: Det kun foretatt funksjonstesting av enkelte vinduer (stikkprøver).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene. Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut i tiden som kommer.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Slett entrédør fra ukjent år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Entrédøren tar noe i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes justering av entrédør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Sør-vendt, innglasset terrasse på ca. 13 m² (gulvareal ca. 12 m²) med adkomst fra stue. Dekke av betong.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater utenom våtrom og boder:

Gulv: parkett/laminat

Vegger: malte flater

Tak: malte flater

Takhøyde i stue målt til ca. 2,38 m.

Merknad: Tilstandsgraden er basert på en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasjegrad. Ettersom dette er en brukt bolig, må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger. Vær oppmerksom på at undersøkelser av overflater utenom våtrom og kjøkkengulv (omtalt andre steder) ikke inngår som et krav i forskriften, og det er derfor ikke utført andre undersøkelser enn visuell besiktigelse av synlige overflater. Det er ikke flyttet på møbler, tepper ol.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 3 mm over hele rommet og ca. 3 mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av entre registreres det et høydeavvik på ca. 3 mm over hele rommet og ca. 4 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Finerte dører

Slette, glatte dører

Merknad: Dørene fremstår med normal slitasjegrad for alderen.

Merknad: Det kun foretatt funksjonstesting av enkelte innerdører (stikkprøver).

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Baderom modernisert ca. 2013 i regi av borettslaget (kilde: saksinnsyn)

Dokumentasjon: ferdigattest

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.

Til informasjon: Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulv fra topp gulv ved dørterskel til topp av slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert misfarging av fliser og flisfuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er 2 plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Slukristen i dusjonen lot seg ikke åpne og mulighet for besiktigelse/kontroll var begrenset.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Slukristen må åpnes og sluket bør rengjøres og kontrolleres.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Begrenset ventilasjon/luftgjennomstrømning er påvist på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Bedre ventilering bør etableres om mulig. Det synes vanskelig å gjøre dette som et enkeltstående tiltak. Forholdet må tas med borettslaget.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Merknad: Da oppdraget er et tvangssalg er ikke hulltaking utført eller mulighetene for dette vurdert.

Merknad: Det ble utført fuktsøk på veggoverflater i dusjsone og på gulv og vegger i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et alternativ når hulltaking ikke er utført.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Hulltaking bør gjennomføres for å avklare situasjonen.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Plass til frittstående komfyr og kjøleskap.

Til informasjon: Det ble utført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS3 i benkeskap og på gulv foran kjøll-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum. Det er ikke registrert eller observert symptomer på skadelig fukt.

Merknad: Det anbefales komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Det er ikke lokalisert avtrekksventil for mek. avtrekk i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det om det er avtrekkskanal i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Synlige innvendige vannledninger er av plast. Det legges til grunn at plastrørene er fra baderomsoppgradering ca. 2013.
Fordelersokk bak luke på badrom.
Stoppekraner i luke.

Merknad: Plastrørene ikke er av rør i rør-systemutførelse.

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.
Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.
Felles røropplegg er ikke vurdert.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk ventilasjon. Tilluft med spalteventiler i vindusrammer. Avtrekk fra badrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Begrenset ventilasjon/luftgjennomstrømning er påvist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det.
- Bedre ventilerings bør etableres i den grad det er mulig.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap i felles trapperom. Skapet lot seg ikke åpne og var ikke mulig å besiktige.

Da dette er et tvangssalg er ikke spørsmål til eier besvart.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1974

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det er synlig installasjoner som er nyere enn 1999.

Tilstandsrapport

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ukjent

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

Ukjent

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

Ja Med bakgrunn i anleggets alder og manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll anbefales det utført el-kontroll av fagperson (NEK 405-2/3). Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.

Manglende samsvarserklæring for elektriske arbeider utført etter 1.1.1999 innebærer at det ikke foreligger dokumentasjon på at arbeidene er utført i samsvar med gjeldende krav. Dette kan gi økt risiko for feil, driftsproblemer eller brann.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Eventuelle forhøyede radonverdier kan medføre helserisiko ved langvarig eksponering.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

68 m²/55 m²

Andelsleilighet: Entré, Soverom, Stue/kjøkken, Bod, Bad/vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 750 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 800 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

3 350 000

Tillegg for andel fellesformue + 15 443

Frdrag for andel felles gjeld - 604 424

Konklusjon markedsverdi

2 750 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Sverre Iversens vei 31 ,0972 OSLO 54 m ² 1974 1 sov	09-02-2026	3 000 000	3 000 000	618 496	3 618 496	67 009
2 Sverre Iversens vei 1 ,0972 OSLO 56 m ² 1974 1 sov	22-12-2025	3 200 000	3 150 000	526 134	3 676 134	65 645
3 Odvar Solbergs vei 128 ,0973 OSLO 55 m ² 1972 1 sov	29-07-2025	2 950 000	3 015 000	569 000	3 584 000	65 164
4 Sverre Iversens vei 5 ,0972 OSLO 55 m ² 1974 1 sov	02-03-2025	2 890 000	3 010 000	527 000	3 537 000	64 309
5 Sverre Iversens vei 25 ,0972 OSLO 55 m ² 1974 1 sov	24-04-2024	2 700 000	2 790 000	606 000	3 396 000	61 745
6 Sverre Iversens vei 25 ,0972 OSLO 50 m ² 1974 1 sov	28-11-2024	2 690 000	2 600 000	619 000	3 219 000	58 527

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	74 520
Vedlikehold, andel - stipulert	Kr.	15 000
Listen er ikke uttømmende. Andre kostnader tilkommer. Kostnader varierer ut i fra forbruk.	Kr.	1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	89 500

Teknisk verdi bygninger

Andelsleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 010 000
Sum teknisk verdi - Andelsleilighet	Kr.	2 600 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 600 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 200 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 800 000
--	------------	------------------

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

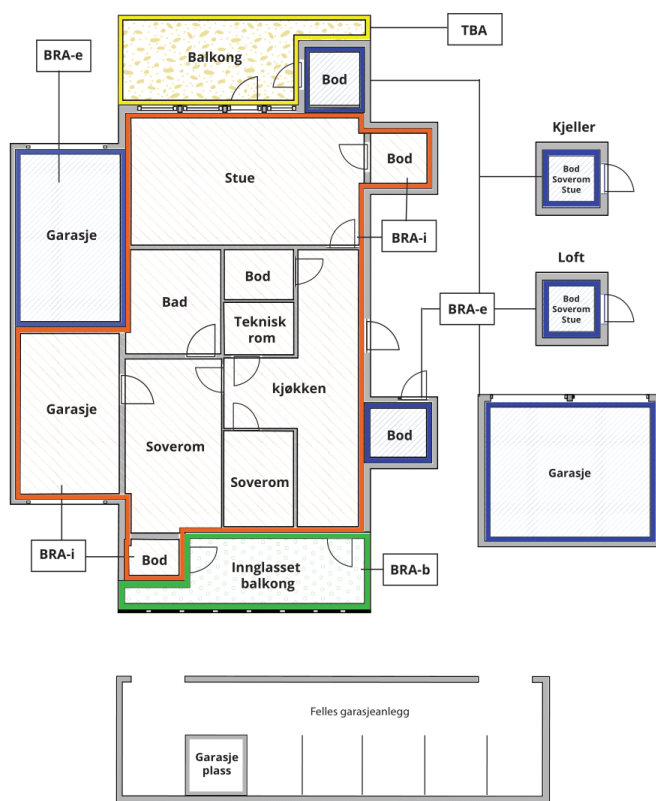
Hva er måleverdig areal?

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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	55		13	68	
SUM	55		13		
SUM BRA	68				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, soverom, stue/kjøkken, bod, bad/vaskerom		

Kommentar

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Eier opplyser at det er bod i fellesareal, men denne var ikke tilgjengelig på befaringstidspunktet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Dagens bod var opprinnelig 2 boder. Bruksendringen er normalt ikke søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Overflater er oppgradert av Recover som en forsikringssak iht. eier. Det foreligger ikke dokumentasjon.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Andreas Høiegggen	Takstingeniør
	Eier	
	Fredrik Sollie Advokat	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	96	75		0	14505.4 m²	Kilde: eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Sverre Iversens vei 21

Hjemmelshaver

Røverkollen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/RØVERKOLLEN BORETTSLAG	850274002		Obos Eiendomsforvaltning AS	Garg Bhaskar

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
58	15 443 31.12.2025	604 424 31.12.2025

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:	5 005 000	Samlet innskuddskapital:	25 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 199 005 000
Disponible midler:	4 147 000	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	199 030 000

Kommentar

Tall hentet fra balanseregnskap per 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sverre Iversens vei 21 ligger på Romsås, i et boligområde preget av blokkbebyggelse organisert rundt tun og gangveier, med nær kontakt til naturen. Offentlig kommunikasjon er god, med Romsås T-banestasjon på linje 4 og 5 samt bussforbindelser i nærområdet. Beliggenheten har samtidig særlig gode kvaliteter for den som vektlegger tur- og rekreasjonsmuligheter. Området har direkte nærhet til Lillomarka, og fra øvre del av Sverre Iversens vei er det kort vei til turstier og lysløype videre mot Steinbruvann og marka for øvrig. Røverkollen er et nærliggende turmål med utsiktspunkt og tårn, og Svarttjern er et tilrettelagt badested rett ved boligområdet. Samlet gir dette enkel tilgang til både hverdagsmosjon, markaturer, bading og vinteraktiviteter.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei inn på privat område.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Regulering

2773

Reguleringsbestemmelser

Flate: Bolig m.tilh. anlegg

S-1882

Reguleringsbestemmelser

Flate: Offentlig gang-/sykkelvei

Flate: Bolig m.tilh. anlegg

Flate: Offentlig bygning m.tilh.anlegg

(kilde: Oslo kommune planinnsyn)

Om tomten

Felles eiet tomt for borettslaget opparbeidet med gressplen- og grøntområder, beplantning og trær, lekeplass og sittegrupper. Asfaltert adkomst og internveier.

Tinglyste/andre forhold

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

Felleskostnader - borettslaget

Felleskostnader 6 210,48 pr. mnd

Parkering

Garasjeplass med plass til én bil i felles garasjeanlegg iht. eier. Plassen er ikke besiktiget eller ytterligere vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Tegninger		Byggetegning, plan	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- 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 slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfyllt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Det var mer løsøre og lagrede ting enn normalt. Det kan ikke utelukkes avvik som ikke kunne bli oppdaget på bakgrunn av løsøre og lagrede ting. Egen undersøkelser anbefales.

Det er i verddivurderingen forutsatt at boligen er ledig til bruk for en eventuell kjøper uten at det foreligger boretter, leieavtaler eller andre avtaler om beboelse, bruk og utleie som er begrensende og hemmende i forbindelse med salg. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Heftelsesmerknader er ikke vurdert, med mindre det er angitt. Eiendommen er verddivurdert slik den fremsto på befaringstidspunktet. I forbindelse med takstopppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av

Bygningskontrollens arkiver. Tegninger og ferdigattest er ikke fremlagt for takstmannen, med mindre det er angitt. Takstmannen forutsetter at bygget slik det fremsto på befaringstidspunktet er i henhold til gjeldende lover og regler. Datagrunnlag er innhentet fra Statens Kartverk og er gjengitt med tillatelse fra Norsk Eiendomsinformasjon (EDR). Opplysningene kan være ufullstendige, ikke oppdatert eller det kan forekomme feil. Takstmannen eller leverandør kan ikke stilles til ansvar for eventuelle feil i gjengitt informasjon.

Avstander og reisetid er hentet fra Google maps og må forstås som ca. angitt.

Fellesarealer/felles bygningsdeler uten særlig nær tilknytning til seksjonen er utelatt i tråd med forskrift til avhendingslov (tryggere bolighandel).

Parkett/laminat kan være vanskelig å skille fra hverandre. For de som er opptatt av kvaliteten på gulvprodukter, anbefales egne undersøkelser.

Advokat Fredrik Sollie
v/Advokat Fredrik Sollie
Nydalsveien 15, 0484 OSLO
E-post: fs@advokatenes.no

Deres ref.: sverre iversens vei, garg .

Vår ref.: 0373-1-226

Dato: 07.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Røverkollen Borettslag
Organisasjonsnr: 850274002
Andelseier: Garg, Bhaskar
Medeier:
Leilighetsnummer: 226
Adresse: Sverre Iversens Vei 21, 0972 OSLO
Andelsnummer: 58
Gnr. 96
Bnr. 75

Borettsinnskudd: Kr. 20 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 2662228.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

M-Hjemmeside Hjemmeside Styret ønsker at eksisterende og nye beboere holder seg oppdatert via borettslagets hjemmeside www.roverkollen.no M-bod Leie av lokaler og boder For leie av ekstra bod eller selskapslokalet Røverbo, Sverre Iversens vei 27, kontakt styret. M-park Kjøring på borettslagets område Generalforsamlingen vedtok 12.5.09 at det fra 1.6.09 innføres betaling på bom på kr. 20 for innkjøring på indre område. Bevegelsehemmede med legeattest innvilges etter søknad bomåpner. Dette gjøres for å begrense innkjøring på det ""bilfrie"" området. M-Park PARKERING Borettslaget har rikelig med gjesteparkeringsplasser. Følgende leilighetsnummer har ikke parkeringsplass som følger andelen: 0105, 0106, 0107, 0108 0109, 0110, 0205, 0206, 0207, 0208, 0209 og 0210. Følgende leilighetsnummer har fast oppstillingsplass utendørs: 0317, 0318, 0320 og 0322. Øvrige leilighetsnummer som ikke er angitt over har fast oppstillingsplass i fellesgarasje. LADING AV LADBARE KJØRETØY 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. Lading krever egen type 2-kabel fra kjøretøy og laderne er type 2, mode 3, 32 ampere, 230 Volt IT-nett og inntil 7,4 kW lading per time. Kjøretøy som krever TN-nett eller 400 V støttes ikke av anleggene. M-Energi ENERGI Borettslaget har egne strømmålere for lys, varmtvann, heis, varmekabler med mere som dekkes via felleskostnadene. Varmtvannsanleggene har luft-til-vann-varmepumper. Borettslaget har solcelleanlegg på garasjetaket, som produserer ca. 55.000 kWh per år. I tillegg har borettslaget en batteribank i samme bygg. Styret har bestilt en energirapport fra OBOS prosjekt som leveres i løpet av 2023. Denne vil gi videre grunnlag for å vurdere nye energioptimaliseringstiltak. BRANNVARSLING Borettslaget har kollektivt røykvarslingsanlegg fra Futurehome Safe på tvers av fellesareal og boliger i samme oppgang. M-Tvointernett INTERNET/TV Borettslaget har kollektiv internett- og/eller tv-avtale via Telia til og med 2027. 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. M-eiendomsskatt Felleskostnader: Felleskostnader øker med 4,5% fra 01.02.2025. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208709062
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,04%
Restsaldo: 96 000 000,00
Innfrielsesdato: 30.08.2059
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei
Avdragsfrihet til og med juli 2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208709070
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,04%
Restsaldo: 96 000 000,00
Innfrielsesdato: 30.08.2059
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei
Avdragsfrihet til og med juli 2028

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totalt felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 210,48,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	6 210,48	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	397,-
Fradragsberettigede kostnader:	32 024,-
Annen formue:	15 443,-
Gjeld:	604 424,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208709062
Restsaldo:	302 212,00
Kapitalkostnader:	1 252,06
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet opphører i juli 2026 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208709070
Restsaldo:	302 212,00
Kapitalkostnader:	1 252,06
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet opphører i juli 2028 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 604 424,00,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christoffer Nordby Tuft pr. e-post: christoffer.tuft@OBOS.no eller telefon: 22 89 62 79.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignumner og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Kaj Arve Hagberg, e-post: styret@roverkollen.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.

- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første

bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.

- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8406,- Selger/kjøper(avtalefrihet)	
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:	Leilighetens adresse:	
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borettslaget til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

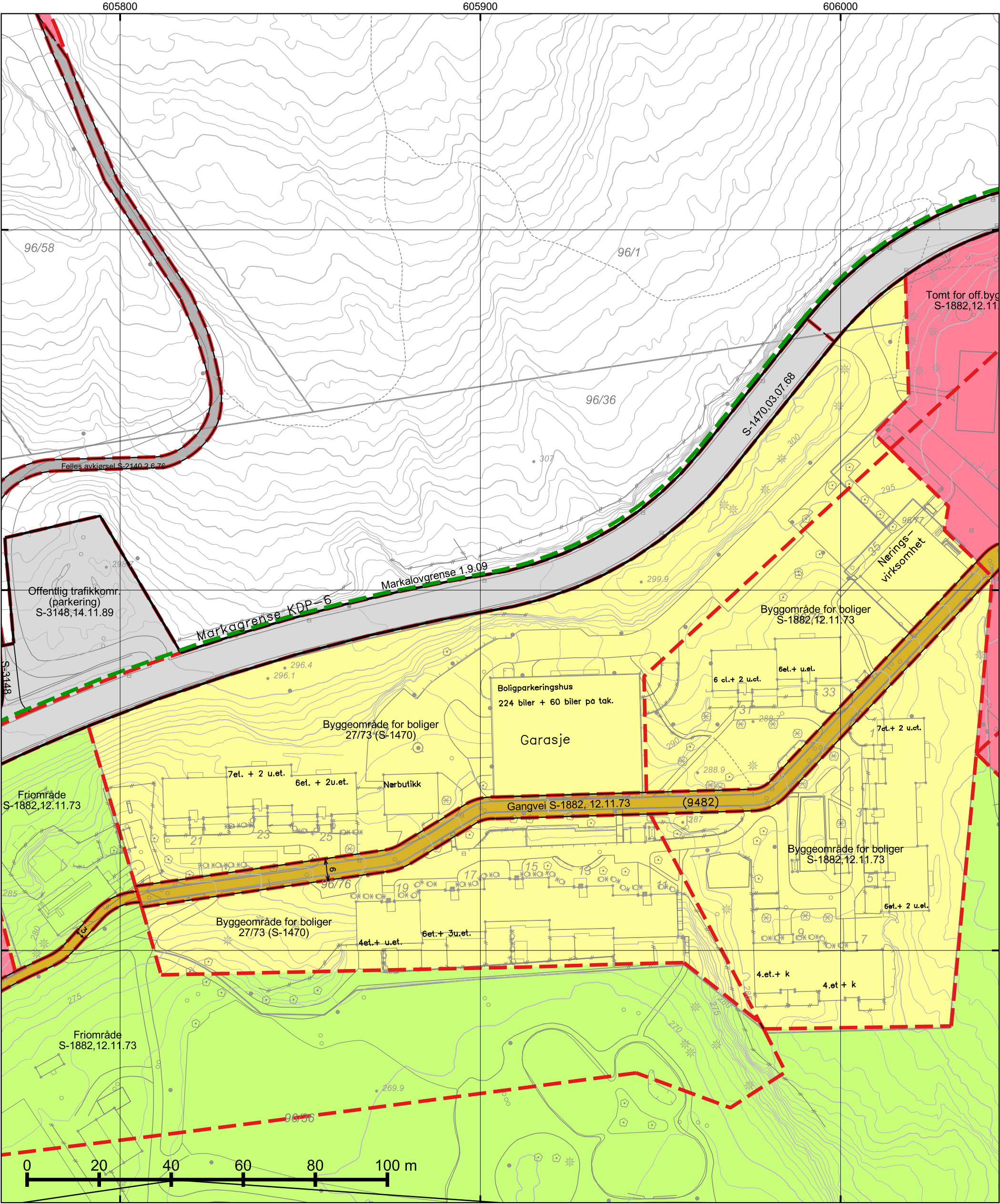
Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 12.03.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

PlottID/Best.nr: 154370/ 86528403

Adresse: Sverre Iversens vei 21

Gnr/Bnr: 96/75

Deres ref.:

Kommentar:

Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).

- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

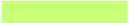
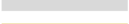
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

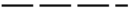
- Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

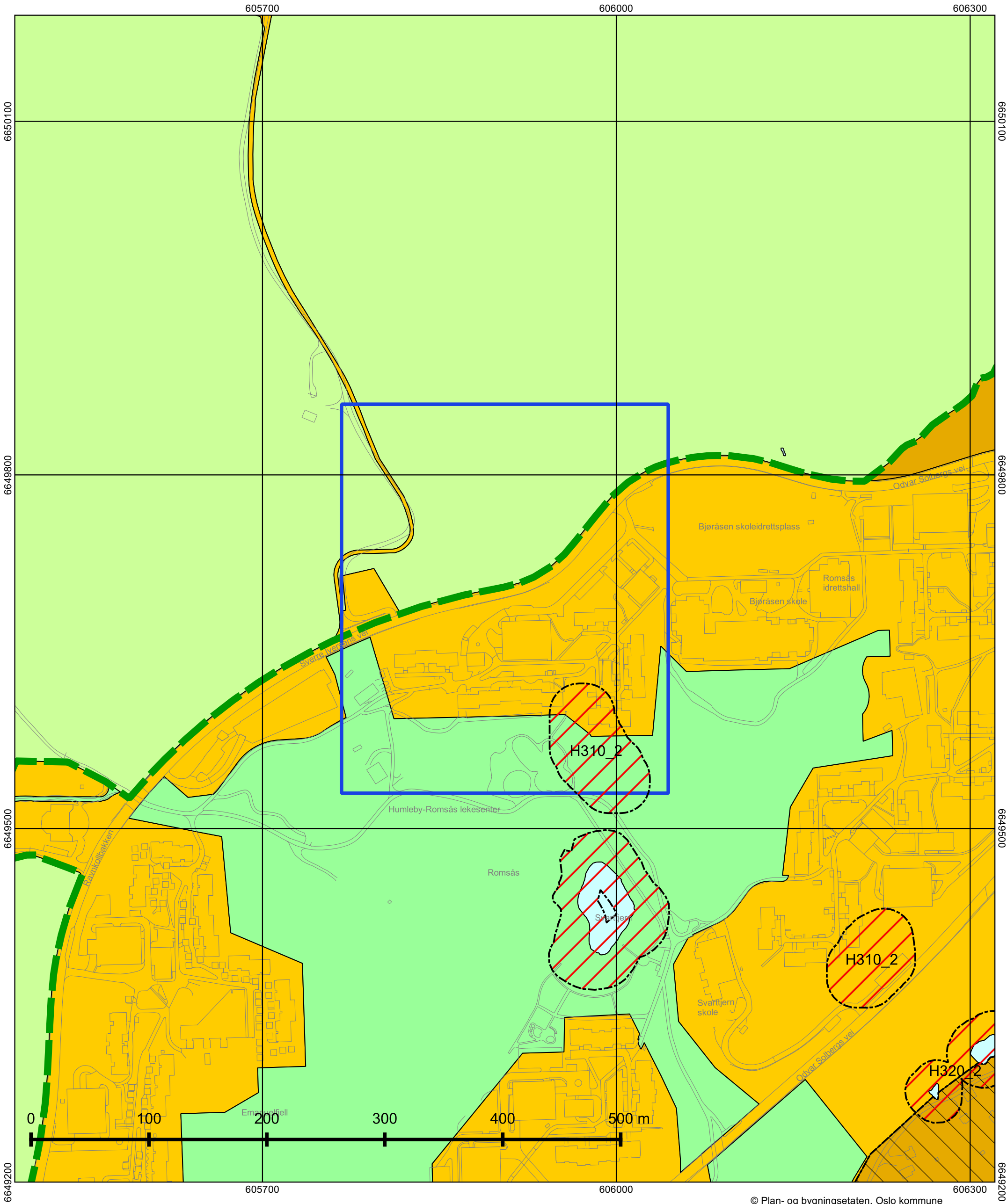
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	162 - Skole m.tilh.anlegg
	164 - Televerk m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	330 - Parkering/utfartsparkering

	70 - Felles avkjørsel
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	932 - Regulert kant kjørebane
	Formålgrense

 Plangrense (gammel lov)

 Markagrense



Oslo

Dato: 12.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154370/86528403
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

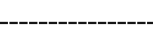
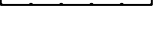
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

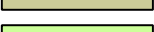
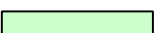
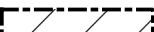
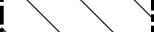
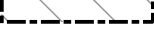
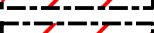
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled
	Fjernveg (tunnel)
	Fjernveg
	Markagrense
	Plangrense
	Sporveg (tunnel), fremtig
	Sporveg (tunnel), eksisterende
	Sporveg, eksisterende
	Sporveg, fremtidig
	Jernbane (tunnel), fremtidig
	Jernbane (tunnel), eksisterende
	Jernbane, eksisterende
	Turvei
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
	T-banestasjon (ikke juridisk)
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)
	Banetrase (ikke juridisk)
	Fjordtrikk (ikke juridisk)
	Samferdsel (ikke juridisk)
	Eksisterende kollektivknutepunkt
	Fremtidig kollektivknutepunkt
	Spredt boligbebyggelse
	Bestemmelsesgrense
	Aktivitetssone marka

	Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Bane, eksisterende
	Havn, eksisterende
	Havn, fremtidig
	Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Grønnstruktur, eksisterende
	Grønnstruktur, fremtidig
	Forsvaret
	LNF-areal, eksisterende
	LNF-areal, fremtidig
	Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Farled
	Småbåthavn, eksisterende
	Småbåthavn, fremtidig
	Naturområde
	Friluftsområde
	Ytre by (utviklingsområder)
	Indre by (utviklingsområder)
	H570 - Bevaring kulturmiljø
	H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	H810_2 - Krav om felles planlegging
	H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	H190 - Andre sikringssoner
	H310_1 - Kvikkleire
	H310_2 - Steinsprang
	H320_1 - Stormflo
	H320_2 - Elveflom
	H390 - Deponi

2773

Gnr.96 Bnr.36 M.fl. Romsås endret reguleringsplan for boligområde 3 (Røverkollen borettslag)

2773 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 10.01.1973

Vedtatt av: Bygningsrådet

Vedtaksdokumenter: [197358502](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Bydel 18

Knytning(er) mot andre planer: S-1470

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



Utskrift borettslagsandeler

Andelsnummer 58 i RØVERKOLLEN BORETTSLAG, Organisasjonsnummer 850274002

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

11.03.2026 kl. 15.17

Oppdatert per

11.03.2026 kl. 15.15

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/392010-1/200 08.04.2022
12:09

HJEMMEL TIL ANDEL

VEDERLAG: NOK 2 980 000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
GARG BHASKAR
FØDT: 02.07.1998 IDEELL: 1/1
ELEKTRONISK INNSENDT

Påtegning til hjemmelsdokumenter

2024/1931487-1/200 10.09.2024
21:00

TVANGSSALG BESLUTTET

GJELDER: HJEMMEL TIL ANDEL 2022/392010-1/200
GJELDER:GARG BHASKAR
FØDT: 02.07.1998 IDEELL: 1/1
TINGRETT: OSLO TINGRETT
SAKSNR: 24-087121TVA-TOSL/08

2024/1955043-1/200 16.09.2024
21:00

TVANGSSALG BESLUTTET

GJELDER: HJEMMEL TIL ANDEL 2022/392010-1/200
GJELDER:GARG BHASKAR
FØDT: 02.07.1998 IDEELL: 1/1
TINGRETT: OSLO TINGRETT
SAKSNR: 24-099691TVA-TOSL/08

2024/2340430-1/200 06.12.2024
21:00

TVANGSSALG BESLUTTET

GJELDER: HJEMMEL TIL ANDEL 2022/392010-1/200
GJELDER:GARG BHASKAR
FØDT: 02.07.1998 IDEELL: 1/1
TINGRETT: OSLO TINGRETT
SAKSNR: 24-076297TVA-TOSL/08

HEFTELSE

Heftelser i eiendomsrett:

2022/392787-1/200 08.04.2022

2022/392787-1/200 08.04.2022
21:00

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 2 443 000
PANTHAVER : BANK NORWEGIAN, EN FILIAL AV NOBA BANK GROUP
AB (PUBL) NUF
ORG.NR: 916 573 154

2023/689432-1/200 29.06.2023
12:44

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 29.06.2023 12:36
BELØP: NOK 122 314
SAKSØKER : BANK NORWEGIAN, EN FILIAL AV NOBA BANK GROUP AB
(PUBL) NUF
ORG.NR: 916 573 154
PROSESSFULLMEKTIG : KREDINOR AS
ORG.NR: 927 901 048
SAKSØKT : GARG BHASKAR
FØDT: 02.07.1998
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/689735-1/200 29.06.2023
13:04

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 29.06.2023 13:01
BELØP: NOK 22 516
SAKSØKER : IKANO BANK AB (PUBL) NUF
ORG.NR: 993 417 262
PROSESSFULLMEKTIG : KREDINOR AS AVD BERGEN
ORG.NR: 985 815 208
SAKSØKT : GARG BHASKAR
FØDT: 02.07.1998
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/924716-1/200 29.08.2023
13:23

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 29.08.2023 08:05
BELØP: NOK 294 304
SAKSØKER : STATENS LÅNEKASSE FOR UTDANNING
ORG.NR: 960 885 406
PROSESSFULLMEKTIG : INNKREVINGSMYNDIGHETEN - OPPDRAGSKRAV
ORG.NR: 971 648 198
SAKSØKT : GARG BHASKAR
FØDT: 02.07.1998
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/1169441-1/200 20.10.2023
10:54

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 20.10.2023 10:47
BELØP: NOK 121 616
SAKSØKER : TF BANK NORGE NUF
ORG.NR: 923 194 592
PROSESSFULLMEKTIG : KREDINOR AS AVD BERGEN
ORG.NR: 985 815 208
SAKSØKT : GARG BHASKAR
FØDT: 02.07.1998
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/1169533-1/200 20.10.2023
11:09

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 20.10.2023 10:59
BELØP: NOK 8 943
SAKSØKER : RIKSTV AS
ORG.NR: 889 099 682
PROSESSFULLMEKTIG : INTRUM AS
ORG.NR: 835 302 202
SAKSØKT : GARG BHASKAR

FØDT: 02.07.1998
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/1169714-1/200 20.10.2023
11:28

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 20.10.2023 11:24
BELØP: NOK 40 667
SAKSØKER : TF BANK NORGE NUF
ORG.NR: 923 194 592
PROSESSFULLMEKTIG : KREDINOR AS AVD BERGEN
ORG.NR: 985 815 208
SAKSØKT : GARG BHASKAR
FØDT: 02.07.1998
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2256305-1/200 18.11.2024
15:06

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 18.11.2024 14:59
BELØP: NOK 29 363
SAKSØKER : FJELLINJEN AS
ORG.NR: 941 856 543
PROSESSFULLMEKTIG : ROP0 AS
ORG.NR: 913 876 725
SAKSØKT : GARG BHASKAR
FØDT: 02.07.1998
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2256435-1/200 18.11.2024
15:20

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 18.11.2024 15:13
BELØP: NOK 35 252
SAKSØKER : SEV 2 AS
ORG.NR: 988 682 446
PROSESSFULLMEKTIG : KREDINOR AS
ORG.NR: 927 901 048
SAKSØKT : GARG BHASKAR
FØDT: 02.07.1998
ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/418370-1/201 14.12.2006 **REGISTRERE NY BORETTSLAGSANDEL**

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglyssingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 96, Bruksnummer 75 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet
Oppdatert per

11.03.2026 kl. 15.17
11.03.2026 kl. 15.15

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1986/42965-1/105 16.07.1986 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 774 906
Omsetningstype: Uoppgitt
RØVERKOLLEN BORETTSLAG
ORG.NR: 850 274 002
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1974/17374-1/105 11.09.1974 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om tilfluktsrom

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

1979/8256-1/105 16.03.1979 **OBLIGASJON**
Beløp: NOK 6 518 400
Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET
LØPENR: 7279780
ANF. PRIORITET ETTER OBLIGASJON(ER) TIL HUSBANKEN
SOM TIL ENHVER TID HVILER PÅ EIENDOMMEN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2004/64436-1/105 22.09.2004 **** FORHØYELSE**
FORHØYET TIL NOK 6,578,200

2016/207107-2/200 09.03.2016 **** PRIORITETSBESTEMMELSE**
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2015/1049143-1

1986/42965-2/105 16.07.1986 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2007/1035588-2/200 14.12.2007 **ERKLÆRING/AVTALE**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 96 BNR: 77
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 96 BNR: 80
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 96 BNR: 89
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 96 BNR: 186
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 96 BNR: 187
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 96 BNR: 188

Bestemmelse om bruksrett til kjørbare atkomstvei.
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
Med flere bestemmelser

2015/1049143-1/200 10.11.2015 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 200 000 000
Pantaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF
ORG.NR: 971 171 324
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2016/207107-1/200 09.03.2016 **OBLIGASJON**

Beløp: NOK 203 200
Pantaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET
LØPENR: 7279780
Opprinnelig tinglyst som forhøyelse
av OBLIGASJON 8256/1979
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2025/1512892-1/200 10.12.2025 **PANTEDOKUMENT**
13:46

Beløp: NOK 192 000 000
Pantaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1974/10762-1/105 31.05.1974 **REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 96
BNR: 36

1993/25043-1/105 10.06.1993 **MÅLEBREV**

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Vedtekter

for Røverkollen borettslag org nr 850274002.

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 15.06.2006.

Sist endret på ordinær generalforsamling 12.05.2016

Sist endret på ordinær generalforsamling 21.05.2021

Sist endret på ordinær generalforsamling 25.04.2022

Sist endret på ordinær generalforsamling 07.05.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. 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. Leiligheten skal holdes såpass oppvarmet at vannet ikke fryser.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, innvendige dører med 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 rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

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

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

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

(7) Vedlikehold av balkonger inkludert innglassing, duegardin og markiser er andelseiers ansvar. Det er kun tillatt å bruke de fargene som borettslaget har vedtatt. Farge og typenummer på maling og beis kan skaffes hos styret. Innglassingen, duegardiner, og/eller markiser skal ikke demonteres. Ved vedlikehold skal samme farge og kvalitet anvendes og bestilles via styret.

Den enkelte beboer kan ikke gjøre tiltak på balkongene som endrer byggets fasade. Dette vil være slik som å endre fargen på husveggene eller installere lys etc. slik at helheten i fasaden brytes. Dette skal ikke være til hinder for vanlig belysning på balkongene.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 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 besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDEN FOR RØVERKOLLEN BORETTSLAG

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

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

Det er alle beboeres ansvar å si fra om hæverk 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 unødige hardt. Dette er spesielt viktig om våren.

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

2. Dugnadsplikt

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

3. Ro i leiligheten

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

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

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

4. Renhold, søppel og alminnelig orden

- A. På grunn av brannsikkerhet skal ingen gjenstander stå i fellesområder, oppganger eller kjellere. Luftbalkongens rømmingsveier skal holdes åpne. *Unødig opphold i oppgangene er ikke tillatt.*
- B. Balkonger og vinduer skal ikke brukes til risting av tepper og tekstiler.
- C. Alle felles dører skal alltid være låst. Slipp ikke inn uvedkommende!
- D. Ikke kast fremmede objekter i toalettet.
- E. Husholdningsavfall kastes i egne merkede beholdere.
- F. Det er røykeforbud i alle borettslagets fellesrom samt ved inngangspartiene til blokkene.

- G. Det er ikke tillatt å bruke kullgrill, herunder engangsgrill, på balkonger eller på borettslagets område. Forbudet gjelder ikke grillbenker utplassert i regi av borettslaget. Disse skal brukes med voksne til stede og det skal tas hensyn til de nærmeste blokkene med tanke på lukt og støy.
- H. Fjernkontroll til markiser tilhører boligen og skal ikke fjernes. Det er ikke tillatt å montere 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.
- 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 kortsiden av hagen nærmest oppgangsdør)
 - hensette eiendeler i fellesområder,
 - tilgrise fasader og markiser m.v.

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

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

- J. Det er ikke tillatt å mate fugler på borettslagets eiendom da det tiltrekker skadedyr.
- K. Hekk i forhage skal ha maks høyde på 2 meter.
- L. Sykler skal ikke plasseres i fellesarealer, utenom på sykkelstativer på tunet. Sykler kan ikke stå på sykkelstativer på tunet når det er mer enn 5 cm snødybde på bakken eller når styret varsler om at syklene må fjernes.

5. Dyrehold

I henhold til generalforsamlingsvedtak den 24. mars 1980 er det kun tillatt å ha ett dyr per leilighet. Er det ønske om flere dyr per husstand, skal det sendes skriftlig søknad til styret, som i 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

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

Følgende unntak gjelder:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Meldinger og henvendelser

Mulige meldinger fra styret eller OBOS til andelseierne ved rundskriv eller oppslag går, på samme vis som husordens- reglens bestemmelser, inn som en del av leiekontrakten.

Vaktmester, styre- og utvalgsmedlemmer har generalforsamlingens fullmakt til å påse at husordens-reglene 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 ordensregler

Flaggstenger, antenner, markiser, parabolantennar, skilt eller lignende kan bare settes opp etter skriftlig forhåndsgodkjenning av styret.

All oppsetting av parabolantennar 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 parabolantennar kan settes opp på steder som anses som fellesområder.



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 373

RØVERKOLLEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i RØVERKOLLEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

11. mai 2026 kl. 18:00, Røverbo grendehus, Sverre Iversens vei 27..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Fastsettelse av andre honorarer
7. Forslag om å øke honoraret til velferdsutvalget i borettslaget
8. Forslag om å endre honoraret til øvrige utvalg og komiteer i borettslaget
9. Styrets håndtering av alvorlige klagesaker – krav om tydelige rutiner og oppfølging ("Sak 1")
10. Habilitetsvurdering i styret – dobbeltroller og interessekonflikter ("Sak 2")
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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Arild Rebbeng er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 373 Røverkollen Borettslag.pdf
2. 373 Årsregnskap 2025.pdf
3. RVS Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 565.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 565.000

Sak 6

Fastsettelse av andre honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Andre honorar foreslås satt til kr. 150 000.

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:

- o Garantioppfølging katodisk beskyttelse av betong i garasje
- o Administrasjon og oppfølging av utleie av Røverbø
- o Slutføring av vedlikeholdprosjekt av gjerder foran oppganger og forhager.
- o Startet fornying av belysning i fellesarealer (til LED)
- o Kartlegging om borettslaget betaler riktig nivå av kommunale avgifter
- o Vedlikehold av felles varmtvannsanlegg med varmepumper

o Fjellsikring nord for garasjehuset

Forslag til vedtak

Andre honorar foreslås satt til kr. 150 000.

Sak 7

Forslag om å øke honoraret til velferdsutvalget i borettslaget

Forslag fremmet av:

Elisabeth Klokkeud, Sverre Iversens vei 31

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Pr 2025 og endel tidligere år har medlemmene fått 1000 kr i et universalt gavekort for jobben vi gjør for 1 år. Som man kan lese seg til i årsmeldinga har velferdsutvalget hatt 7 sosiale sammenkomster for beboerne i borettslaget.

En stor sommerfest med grilling av pølser kylling/vanlig vegetar med is til barna kaffe / the drikke.

1. søndag i advent med tenning av juletre / vintertreet i borettslaget med servering av gløgg kakao pepperkaker clementiner nisseorkester julenissen kom med overaskelser til barna.

I tillegg har vi hatt 5 søndagsskafeer på Røverbo åpent fra 12-15 servering av kaffe the kake el vafler eller fastelavens boller.

(Vi har planlagt innkjøp laget til servering. På søndagene har vi jobbet fra 11-16 (komiteen)).

Så til saken.

Som medlem av velferdsutvalget mener jeg at tidsbruk og omfang av aktivitetene som velferdskomiteen utfører bør ha en betydelig høyere påskjønnelse enn gavekort på 1000 kr.

Jeg synes jo også at utvalgene bør innlemmes i sosiale samlinger som styret arrangerer for styremedlemmer som juleavslutning sommerfest.

Styrets innstilling

Honoraret til velferdsutvalget settes til et universalgavekort på kr 5000. Et utvalgsmedlem kan velge å kun motta skattefritt beløp i universalgavekort (p.t. 2000 kr) etter ønske individuelt.

Forslag til vedtak

Velferdsutvalget arbeider mye for felleskapet i borettslaget og lager sosiale møteplasser som gjør at beboerne som ønsker det kan møte hverandre. Mitt forslag er at vi på generalforsamlingen øker honoraret til Velferdsutvalget fra gavekort på 1000 kr opp til 5000 kr.

Sak 8

Forslag om å endre honoraret til øvrige utvalg og komiteer i borettslaget

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker at alle tillitsvalgte i utvalg og komiteer skal få økt honorar, ikke bare velferdskomiteen.

Forslag til vedtak

Honoraret til tillitsvalgte i øvrige utvalg og komiteer settes til samme nivå som i vedtak i sak 7 for velferdskomiteen.

Sak 9

Styrets håndtering av alvorlige klagesaker – krav om tydelige rutiner og oppfølging ("Sak 1")

Forslag fremmet av:

Said Aronsen Moudrik, Sverre Iversens vei 25

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Formål: Sikre at borettslaget har klare, skriftlige rutiner for behandling av alvorlige husordensbrudd, og at alle andelseiere får sine klager behandlet på en saklig og forutsigbar måte, uavhengig av hvem som eier leiligheten det klages på.

1. Bakgrunn

Det har over flere år pågått en alvorlig klagesak mellom en andelseier (H0102) og en kommunal leilighet i borettslaget (H0202). Saken gjelder gjentatte og dokumenterte husordensbrudd, blant annet trusler, hatefulle ytringer, natterstøy og utrygghet i egen bolig.

Det foreligger en omfattende klagejournal over perioden 2021–2026, flere politianmeldelser og skriftlig dialog både med styret og Boligbygg/Oslo kommune. Denne saken brukes her som et eksempel for å belyse behovet for bedre rutiner for alle alvorlige klagesaker i borettslaget.

Styret har i sine svar blant annet:

- Avvist deler av klagene som «hverdagsstøy»
- Vist til at trusler og trakassering er «politisak» og at den kommunale boligen er Oslo kommunes ansvar
- I begrenset grad dokumentert hvilke konkrete tiltak som er gjort overfor eier/leietaker og Boligbygg

2. Problemstilling

Spørsmålet er om styret har hatt tilstrekkelige rutiner og praksis for å:

- Behandle alvorlige klager om trakassering, trusler, hatefulle ytringer og vedvarende støy som husordensbrudd og mulig vesentlig mislighold

- Følge opp slike saker skriftlig overfor eier (for eksempel Oslo kommune/Boligbygg) når leiligheten er kommunal
- Gi klagere forutsigbar og dokumentert oppfølging, uten at varsling møtes med trussel om mottiltak

Styrets innstilling

Overordnet vurdering

Styret har vurdert forslagene som er fremmet til generalforsamlingen. Styret påpeker at denne saken har sitt utspring i en beboerkonflikt mellom forslagsstilleren og hans nabo, selv om de er forsøkt gitt en form som skal gi dem en mer allmenngyldig karakter. Styret legger til grunn at borettslagslovens system bygger på en klar rollefordeling mellom generalforsamlingen og styret. Generalforsamlingen er borettslagets øverste organ og fastsetter de overordnede rammene for virksomheten, herunder vedtekter og valg av styre. Styret er på sin side tillagt ansvaret for den løpende forvaltningen av borettslaget, herunder håndtering av klagesaker og beboerkonflikter. Styret mener at generalforsamlingen som organ er lite egnet til å behandle konkrete klagesaker og nabokonflikter. Slike saker er ofte sammensatte, faktatunge og personfølsomme, og krever løpende vurderinger hvor hensynet til begge parter rettigheter og personvern må ivaretas.

Sak 1 – Styrets håndtering av alvorlige klagesaker

Styret anbefaler at generalforsamlingen ikke vedtar forslaget.

Styret mener at fastsettelse av detaljerte og rigide instruksjoner for hvordan styret skal behandle klagesaker, vil være lite hensiktsmessig og i praksis bare virke byråkratiserende. Slike føringer vil redusere styrets nødvendige handlingsrom til å foreta konkrete og skjønnsmessige vurderinger i den enkelte sak, og vil etter styrets syn ikke bidra til bedre eller mer rettferdige løsninger.

Styret understreker at det har et selvstendig ansvar for å behandle klagesaker på en forsvarlig måte innenfor rammene av borettslagsloven, vedtektene og husordensreglene, og at dette ansvaret også faktisk utøves.

Dersom generalforsamlingen ikke har tillit til at styret ivaretar dette ansvaret på en tilfredsstillende måte, er det styrets syn at det riktige virkemiddelet er å velge et annet styre – ikke å detaljstyre styrets løpende forvaltning.

Avsluttende bemerkning

Når det gjelder den konkrete saken som har foranlediget forslagene, har styret behandlet denne på en forsvarlig måte, med forsøk på å ivareta hensynet til begge parter rettigheter. Av hensyn til personvern og taushetsplikt finner styret det ikke riktig å gå nærmere inn på sakens enkeltheter i generalforsamlingen.

På denne bakgrunn anbefaler styret at generalforsamlingen ikke vedtar forslagene i Sak 1 og Sak 2.

Styrets forslag til vedtak i Sak 1:

Forslaget forkastes.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar følgende: a) Prinsippvedtak om styrets ansvar Generalforsamlingen slår fast at styret har en selvstendig plikt til å behandle alvorlige klager om trakassering, trusler, hatefulle ytringer og gjentatt nattestøy som brudd på husordensregler og mulig vesentlig mislighold, uavhengig av om forholdene også er politisak og uavhengig av om leiligheten eies av Oslo kommune. b) Skriftlige rutiner for alvorlige klagesaker Styret pålegges å utarbeide og publisere skriftlige rutiner for behandling av alvorlige klagesaker innen rimelig tid etter generalforsamlingen. Rutinene skal minst omfatte: • Hvordan alvorlige klager registreres (dato, kort beskrivelse, tiltak) • Tidsfrister for skriftlig svar til klager • Kriterier for når skriftlig advarsel skal gis til andelseier/leietaker • Når og hvordan saker tas opp skriftlig med eier (for eksempel Oslo kommune/Boligbygg) • Når forslag om salg/tvangssalg eller andre sanksjoner skal vurderes ved vesentlig mislighold c) Saker som gjelder kommunale boliger Når alvorlige husordensbrudd gjelder en kommunal bolig (H0202), skal styret: • Sende skriftlig og begrunnet melding til Oslo kommune/Boligbygg med relevant dokumentasjon • Be om skriftlig tilbakemelding om hvilke tiltak kommunen vil iverksette • Informere berørt andelseier (H0102) om at saken er oversendt, og om videre fremdrift d) Varslingsrett for andelseiere Generalforsamlingen fastslår at andelseiere har rett til å varsle styret om forhold som gjelder trygghet, støy, hatefulle ytringer, trakassering og andre alvorlige brudd på husordensregler. Når varslene er konkrete og dokumenterte, skal de ikke møtes med trussel om motklage for «usaklige beskyldninger» eller «unødig bruk av tid». e) Anonymisert redegjørelse i den aktuelle saken Styret bes om, innen rimelig tid etter generalforsamlingen, å gi en kort, anonymisert skriftlig redegjørelse til andelseierne som beskriver: • Hvilke tiltak styret faktisk har gjennomført i saken mellom H0102 og H0202 • Hvilke henvendelser som er gjort til Oslo kommune/Boligbygg • Hvilke vurderinger som er gjort av videre virkemidler dersom husordensbrudd fortsetter

Sak 10

Habilitetsvurdering i styret – dobbeltroller og interessekonflikter ("Sak 2")

Forslag fremmet av:

Said Aronsen Moudrik, Sverre Iversens vei 25

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Formål: Sikre at styret følger habilitetsregler, at vedtak fattes av habile styremedlemmer, og at andelseierne har tillit til styrets behandling av alvorlige klagesaker.

1. Bakgrunn

Det er avdekket at et styremedlem i borettslaget både:

- Er andelseier og styremedlem
- Har en profesjonell rolle som «Saksbehandler kommunale boliger» i NAV fra januar 2025, dokumentert gjennom offentlig tilgjengelig informasjon (LinkedIn)

Borettslaget har flere kommunale boliger, herunder den påklagde kommunale boligen (H0202), som er sentrum i den langvarige klagesaken omtalt i Sak 1. Denne dobbeltrollen skaper en potensiell interessekonflikt mellom styrevervet og NAV-rollen knyttet til kommunale boliger.

Per i dag foreligger det ingen kjent, skriftlig eller protokollført habilitetsvurdering av styremedlemmets rolle i behandlingen av klagesaken mellom H0102 og H0202.

2. Problemstilling

Når et styremedlem både har en profesjonell rolle knyttet til kommunale boliger og samtidig deltar i styrearbeid i et borettslag med kommunale leiligheter – herunder den leiligheten en alvorlig klagesak gjelder – oppstår en dobbeltrolle som kan svekke tilliten til at vedkommende er upartisk. Saken reiser generelle spørsmål om:

- Hvordan styret avklarer habilitet når saker gjelder kommunale boliger
- Hvordan dobbeltroller håndteres og protokollføres
- Om enkelte vedtak bør behandles på nytt dersom inhabilitet avdekkes

Styrets innstilling

Overordnet vurdering

Styret har vurdert forslagene som er fremmet til generalforsamlingen. Styret påpeker at denne saken har sitt utspring i en beboerkonflikt mellom forslagsstilleren og hans nabo, selv om de er forsøkt gitt en form som skal gi dem en mer allmenngyldig karakter. Styret legger til grunn at borettslagslovens system bygger på en klar rollefordeling mellom generalforsamlingen og styret. Generalforsamlingen er borettslagets øverste organ og fastsetter de overordnede rammene for virksomheten, herunder vedtekter og valg av styre. Styret er på sin side tillagt ansvaret for den løpende forvaltningen av borettslaget, herunder håndtering av klagesaker og beboerkonflikter. Styret mener at generalforsamlingen som organ er lite egnet til å behandle konkrete klagesaker og nabokonflikter. Slike saker er ofte sammensatte, faktatunge og personfølsomme, og krever løpende vurderinger hvor hensynet til begge parter rettigheter og personvern må ivaretas.

Sak 2 – Habilitet og rutiner i styret

Styret anbefaler at generalforsamlingen ikke vedtar forslaget.

Styret følger borettslagslovens habilitetsregler i sitt arbeid, og foretar habilitetsvurderinger i tråd med disse. Styret kan ikke se at det foreligger forhold som tilsier at habilitetsreglene er brutt i den aktuelle saken.

Styret bemerker samtidig at det er vesentlige feil i forslagsstillers fremstilling av faktum når det gjelder påståtte dobbeltroller. Det er ikke korrekt at det aktuelle styremedlemmet har noen rolle eller myndighet knyttet til tildeling eller forvaltning av kommunale boliger i borettslaget.

Avsluttende bemerkning

Når det gjelder den konkrete saken som har foranlediget forslagene, har styret behandlet denne på en forsvarlig måte, med forsøk på å ivareta hensynet til begge parter rettigheter. Av hensyn til personvern og taushetsplikt finner styret det ikke riktig å gå nærmere inn på sakens enkeltheter i generalforsamlingen.

På denne bakgrunn anbefaler styret at generalforsamlingen ikke vedtar forslagene i Sak 1 og Sak 2.

Styrets forslag til vedtak i Sak 2:

Forslaget forkastes.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar følgende: a) Habilitetsgjennomgang av klagesaken H0102 / H0202 Styret pålegges, innen rimelig tid etter generalforsamlingen, å gjennomgå alle styremøter og vedtak som berører klagesaken mellom H0102 og H0202, og skriftlig avklare: • Hvilke møter og vedtak som har behandlet saken • Hvilke styremedlemmer som deltok • Om det forelå forhold som tilsa inhabilitet for styremedlemmer med profesjonelle roller knyttet til kommunale boliger • Hvilke vedtak som eventuelt bør behandles på nytt dersom inhabilitet avdekkes b) Faste rutiner for habilitetsvurdering Styret pålegges å etablere skriftlige rutiner for habilitetsvurdering innen rimelig tid etter generalforsamlingen. Rutinene skal minst omfatte: • At styret ved starten av hvert møte går gjennom sakene og gir medlemmene anledning til å melde inhabilitet • At tvilstilfeller avgjøres ved avstemning uten deltakelse fra det aktuelle styremedlemmet • At alle habilitetsvurderinger og beslutninger om inhabilitet protokollføres • At inhabile styremedlemmer ikke deltar i behandling eller avstemning i den aktuelle saken c) Åpenhet om dobbeltroller ved valg Generalforsamlingen fastslår at kandidater til styreverv skal opplyse om profesjonelle roller eller verv som åpenbart kan gi særinteresser i saker som gjelder borettslaget, for eksempel arbeid med kommunale boliger, leverandørforhold eller forretningsførsel. Slike opplysninger skal kort omtales i styrets årsberetning. d) Ny behandling av klagesaken ved behov Dersom habilitetsgjennomgangen viser at inhabile styremedlemmer har deltatt i behandling eller vedtak knyttet til klagesaken mellom H0102 og H0202, skal styret: • Behandle saken på nytt i møte der de inhabile ikke deltar • Innhente juridisk vurdering av styrets plikter ved alvorlige husordensbrudd i kommunale boliger • Gi en skriftlig, begrunnet tilbakemelding til andelseier H0102 innen rimelig tid etter generalforsamlingen om hvilke tiltak styret vil iverksette overfor Oslo kommune/Boligbygg og eventuelle beboere i H0202

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEENS INNSTILLING

Dato: 08.04.2026

Røverkollen Borettslag – Ordinær generalforsamling [2026]

Valgkomiteen, bestående av Reza Eghdami, Rudolf Steinkellner, Yahoube Sow har i henhold til borettslagets vedtekter samt lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag, herunder særlig kapittel 8, gjennomført sitt arbeid med å fremme forslag til valg av tillitsvalgte organer.

Ved utarbeidelsen av innstillingen er det lagt vekt på hensynet til forsvarlig organisering, kontinuitet i styrearbeidet, relevant kompetanse, samt borettslagets behov for en effektiv og betryggende forvaltning, jf. burettslagslova § 8-8.

Valgkomiteen avgir på denne bakgrunn følgende enstemmige innstilling:

1. Styrets sammensetning

Det foreslås at antall styremedlemmer reduseres fra fem (5) til fire (4), innenfor rammene av burettslagslova § 8-1, jf. vedtektenes bestemmelser og generalforsamlingens beslutningsmyndighet.

Følgende foreslås valgt til styret:

● **Styreleder:** Kjetil Hetland (på valg i 2027 - funksjonstid frem til ordinær generalforsamling 2027), jf. burettslagslova § 8-2

● **Nestleder:**Kim Audun Hjertstedt Lansborg (På valg 2026 - - funksjonstid frem til ordinær generalforsamling 2026)

● **Styremedlem:**Hilde Mari Hyrve Øyan Kekäläinen (på valg i 2027 - funksjonstid frem til ordinær generalforsamling 2027)

● **Styremedlem:**Anne Agnete Eide (på valg 2027 - funksjonstid frem til ordinær generalforsamling 2027)

Til varamedlemmer til styret foreslås følgende to (2) personer valgt for en funksjonstid på ett (1) år, jf. burettslagslova § 8-3:

● Tone Solstad Lokholt

● Teresa Borek

2. Delegater til OBOS' generalforsamling

I samsvar med borettslagets tilknytningsforhold til OBOS foreslås følgende:

● **Delegert:**Hilde Mari Hyrve Øyan Kekäläinen

● **Varadelegert:**Rudolf Steinkellner

3. Valgkomité

Valgkomiteen er på valg i sin helhet. Følgende foreslås valgt som medlemmer av valgkomiteen for en funksjonstid på ett (1) år:

● Reza Eghdami

o Sverre Iversens vei 25

● Rudolf Steinkellner

o Sverre Iversens vei 7

● Yahoube Sow

o Sverre Iversens vei 17

● Mary Solomy Mukamugema

4. Velferdsutvalg

Følgende foreslås valgt til velferdsutvalget for en funksjonstid på ett (1) år:

● Brendan Johan Lee

● Helena H. Lee

5. Blomsterutvalg

Følgende foreslås valgt til blomsterutvalget for en funksjonstid på ett (1) år:

● Johannes Gullbrå

● Josefine Eilsø Nielsen

6. Dyreutvalg

Følgende foreslås valgt til dyreutvalget for en funksjonstid på ett (1) år:

● Ida Børstad

● Marshall Gacillos

● Jan Einar Gundersen

Samtlige utvalg velges med en funksjonstid på ett (1) år, med mindre annet besluttet av generalforsamlingen, jf. burettslagslova § 7-1.

Røverkollen, [08.04.2026]

For valgkomiteen

Reza Eghdami

Rudolf Steinkellner

Yahoube Sow

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kim Audun Hjertstedt Lansborg

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Teresa Borek
- Tone Solstad-Lokholt

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Se valgkomiteens innstilling i sak 11.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Hilde Mari Hyrve Øyan Kekäläinen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Rudolf Steinkellner

Sak 13

Valg av underutvalg

VALGKOMITEENS INNSTILLING

Se sak 11

Roller og kandidater

Valg av 2 velferdsutvalg Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som velferdsutvalg:

- Brendan Johan Lee
- Helena H. Lee

Valg av 2 blomsterutvalg Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som blomsterutvalg:

- Johannes Gullbrå
- Josefine Eilsø Nielsen

Valg av 3 dyreutvalg Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som dyreutvalg:

- Ida Børstad
- Jan Einar Gundersen
- Marshall Gacillos

Sak 14

Valg av valgkomité

VALGKOMITEENS INNSTILLING

Se sak 11

Roller og kandidater

Valg av 4 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Mary Solomy Mukamugema
 - Reza Eghdami
 - Rudolf Steinkellner
 - Yahoube Sow
-

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

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

Styret har hatt og har løpende kontakt per telefon og e-post i tillegg til styremøtene. Det er avholdt 13 styremøter, inkludert 1 helgeseminar og 2 heldagsseminarer, i denne styreperioden. Styret påpeker at note 5 i regnskapet om «kurs og bevertning» og gjelder styret 2024/2025 samt styret 2025/2026.

Styret har i denne perioden arbeidet spesielt med:

- Ekstra tilgjengelighet med fortløpende oppfølging for andelseierne utenom at styrerommet er åpent 1 gang per måned.
- Styret har vært fleksibel ved henvendelser, salg av nøkler og lignende.
- Jevnlig oppdatering av brukervennlige Vibbo / «hjemmesider» Informasjon til beboere via rundskriv, nyhetsartikler, oppslag og SMS.
- Behandling av flere alvorlige og tidskrevende nabokonflikter og klagesaker. Dette har vært en stor belastning både for de berørte beboerne og styret.
- To i styret representerer Røverkollen borettslag som medeier i Romsås vaktmestersentral SA
- Samarbeid med Romsås Vaktmestersentral og vår dyktige lokalvaktmester.
- Regelmessige HMS-runder for å påse at regler for HMS er fulgt.
- Fulgt opp røykvarslingssystemene våre og levert batterier til beboere ved behov.
- Fulgt opp ventilasjon, inneklime og radonmålinger med tiltak i flere boliger.
- Fulgt opp beboere som ikke er på Vibbo og hjulpet beboere som ikke har registrert e-postadresse eller telefonnummer i borettslagets systemer.
- Gjennomføring av nødvendig vedlikehold, blant annet sand og sandkasser.
- Flere samarbeidsmøter med bydel Grorud angående bomiljøtiltak.
- Besvarelse av nabovarsler via Plan- bygningsetaten vedrørende Sverre Iversens vei 35 og 37.
- Koordinering/oppfølging av utleie av grendehuset Røverbo.
- Arbeid i forbindelse med refinansiering av fellesgjeld

Større vedlikeholdsarbeid som

- o Garantioppfølging katodisk beskyttelse av betong i garasje
- o Vedlikehold av gjerder foran oppganger og forhager.
- o Fornyning av belysning i fellesarealer (til LED)
- o Styret har startet et arbeid med å kartlegge om borettslaget betaler riktig nivå av kommunale avgifter.
- o Vedlikehold av felles varmtvannsanlegg med varmepumper
- o Fjellsikring nord for garasjehuset

o Rydding av trær og busker langs bilveier.

o Beskjæring av trær i borettslaget

Velferdsutvalgets arbeid

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

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

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

Dyreutvalgets arbeid

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

Hilsen Ilze og Jan Einar

Valgkomiteens arbeid

Valgkomiteens arbeid har i år bestått av følgende:

- Hatt 8 møter.
- Kontaktet alle i styre/vara/utvalg som var på valg med unntak av de som har flyttet ut av borettslaget.
- Kontaktet nye kandidater til styre/vara/utvalg
- Lagd innstilling til valg og sendte denne til OBOS.

På vegne av valgkomiteen

Rudolf Steinkellner

Blomstergruppas arbeid

Blomstergruppa har i 2025 plantet 3 rosebusker i bedet langs garasjen og en solbærbusk. Det er også startet arbeid med å legge bark i blomsterbedene. Dette i tillegg til løpende arbeid med lusing og vanning.

Johannes Gullbrå

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i RØVERKOLLEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til RØVERKOLLEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2025 - Resultatregnskap 2025 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. - Oppstilling over endring av disponible midler	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Ole Jarle Haukvik

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 81.166.xxx.xxx

2026-03-10 19:27:12 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

RØVERKOLLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 850274002, KLIENTNR. 373

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		4 146 908	3 055 656
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		306 824	-3 206 611
Tilbakeføring av avskrivning	15	220 769	268 369
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-135 063	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	192 000 000	192 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-192 000 000	-187 963 888
Innsk. øremerk. bankkto		-6 082	-6 618
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		386 449	1 091 252
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 533 357	4 146 908
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		4 972 969	5 005 341
Kortsiktig gjeld		-439 612	-858 433
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 533 357	4 146 908

RØVERKOLLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 850274002, KLIENTNR. 373

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	23 275 707	22 303 372	23 276 000	23 895 000
Ladeinntekter elbil		303 828	287 111	350 000	350 000
Andre inntekter	3	174 909	254 005	200 000	200 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		23 754 444	22 844 488	23 826 000	24 445 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-106 057	-105 859	-107 000	-159 200
Styrehonorar	5	-530 987	-520 000	-535 000	-565 000
Andre honorarer	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	15	-220 769	-268 369	-270 000	-257 000
Revisjonshonorar	6	-27 393	-21 050	-26 000	-28 000
Forretningsførerhonorar		-260 170	-250 165	-265 000	-271 000
Konsulenthonorar		-107 281	-69 999	-105 000	-105 000
Drift og vedlikehold	7	-2 193 490	-4 573 828	-2 020 000	-2 370 000
Forsikringer		-935 101	-823 920	-934 000	-1 036 000
Kommunale avgifter	8	-2 715 371	-2 481 847	-2 814 000	-2 845 000
Ladekostnader EL-bil		0	-39 825	-2 000	0
Andre anlegg	9	-2 144 676	-2 338 293	-2 145 000	-2 145 000
Energi/fyring	10	-1 570 357	-1 585 367	-1 600 000	-1 600 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 327 931	-1 317 684	-1 373 000	-1 600 000
Andre driftskostnader	11	-1 161 388	-1 204 330	-985 000	-1 036 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-13 400 971	-15 700 535	-13 281 000	-14 117 200
DRIFTSRESULTAT		10 353 473	7 143 953	10 545 000	10 327 800
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	126 078	99 526	0	80 000
Finanskostnader	13	-10 172 727	-10 450 089	-10 385 000	-9 502 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-10 046 649	-10 350 564	-10 385 000	-9 422 000
ÅRSRESULTAT		306 824	-3 206 611	160 000	905 800
Overføringer:					
Udekket tap:		0	-3 206 611		
Reduksjon udekket tap:		306 824	0		

RØVERKOLLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 850274002, KLIENTNR. 373

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	143 395 650	143 395 650
Tomt		840 103	840 103
Andre varige driftsmidler	15	283 750	369 456
Øremerkede bankinnskudd		276 954	233 384
SUM ANLEGGSMIDLER		144 796 457	144 838 594
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		70	0
Forskuddsbetalte kostnader		425 885	392 903
Andre kortsiktige fordringer	16	18 716	161 510
Driftskonto OBOS-banken		1 232 119	835 710
Driftskonto OBOS-banken II		26 882	118
Kortkonto OBOS-banken		56 974	31 820
Sparekonto OBOS-banken		3 212 322	3 583 279
SUM OMLØPSMIDLER		4 972 969	5 005 341
SUM EIENDELER		149 769 426	149 843 934
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 246 * 100		24 600	24 600
Udekket tap	17	-49 737 540	-50 044 364
SUM EGENKAPITAL		-49 712 940	-50 019 764

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	18	192 000 000	192 000 000
Borettsinnskudd	19	6 781 400	6 781 400
Annen langsiktig gjeld	20	261 354	223 866
SUM LANGSIKTIG GJELD		199 042 754	199 005 266

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		378 833	783 765
Skyldige offentlige avgifter	21	3 820	3 434
Påløpte renter		50 394	57 180
Annen kortsiktig gjeld	22	6 565	14 054
SUM KORTSIKTIG GJELD		439 612	858 433

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

149 769 426 149 843 934

Pantstillelse	23	398 781 400	207 551 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.03.2026
Styret i Røverkollen Borettslag

Kjetil Torsnes Hetland

Hilde Mari Hyrve Øyan Kekäläinen Kaj Arve Hagberg

Anne Agnete Eide

Kim Audun Hjertstedt Lansborg

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Ekstra bod	262 400
Eiendomsskatt	592
Felleskostnader	23 012 715
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	23 275 707

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Veibom	62 304
Ekstra bodleie	4 600
Tilskudd miljøtiltak, OBOS	40 000
Nøkler	3 900
Skadeutlegg	6 704
Utleie	57 400
SUM ANDRE INNTEKTER	174 909

NOTE 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-7 875
Påløpte feriepengar	-945
Arbeidsgiveravgift	-90 212
Kantinekostnader	-7 024
SUM PERSONALKOSTNADER	-106 057

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 2024/2025	-530 987
Andre honorar til styret som gjelder for perioden 2024/2025	-100 000
SUM STYREHONORAR	-630 987

Styret, og til dels timelønnede og tillitsvalgte i borettslaget, har fått dekket kurs og bevertning kr 139 086 jf. Noten om andre driftskostnader. Inkludert i summen ligger seminar på Color Line Magic der styret har fått dekket opphold, bevertning og naturalytelse for totalt kr 40 465

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-27 393
SUM REVISJONSHONORAR	-27 393

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-110 657
Drift/vedlikehold VVS	-124 505
Drift/vedlikehold elektro	-139 344
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-304 320
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-58 500
Drift/vedlikehold heisanlegg	-379 341
Drift/vedlikehold brannsikring	-206 582
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-606 192
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-245 620
Kostnader leiligheter, lokaler	-8 265
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-165
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 193 490

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

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-593
Vann- og avløpsgebyr	-1 973 469
Renovasjonsgebyr	-741 309
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 715 371

NOTE 9**ANDRE ANLEGG****KOSTNADER**

Medlemskontingent Romsås Vaktmestersentral	-2 144 676
SUM KOSTNADER	-2 144 676

SUM ANDRE ANLEGG	-2 144 676
-------------------------	-------------------

NOTE 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-1 570 357
SUM ENERGI / FYRING	-1 570 357

NOTE 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-270 391
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-29 057
Håndverktøy	-3 185
Diverse utstyr	-3 813
Annet driftsmateriale	-18 765
Vaktmestertjenester	-86 298
Renhold ved firmaer	-240 049
Andre driftskostnader	-113 391
Kontor- og datarekvisita	-50 540
Trykksaker	-13 111
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-57 425
Andre kostnader tillitsvalgte	-81 661
Andre kontorkostnader	-19 756
Telefon, annet	-22 253
Porto	-253
Drivstoff	-1 286
Vedlikehold biler/maskiner	-40 594
Kontingenter	-49 650
Gave, ikke fradragsberettiget	-25 939
Bank- og kortgebyr	-4 127
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-29 843
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 161 388

NOTE 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 592
Renter av sparekonto i OBOS-banken	120 349
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	137
SUM FINANSINNTEKTER	126 078

NOTE 13**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-4 833 168
Pantegjeldsrenter	-4 833 168
Pantegjeldsrenter	-252 017
Pantegjeldsrenter	-252 017
Renter på leverandørgjeld	-2 357
SUM FINANSKOSTNADER	-10 172 727

NOTE 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	31 567 000
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	111 828 650
SUM BYGNINGER	143 395 650

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

NOTE 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Anleggsmaskin		
Tilgang 2020	698 500	
Avskrevet tidligere	-570 442	
Avskrevet i år	-128 057	
		1
Brannalarm		
Tilgang 2017	472 010	
Avskrevet tidligere	-472 009	
Avskrevet i år	0	
		1
Batteri multi-use		
Tilgang 2022	78 749	
Avskrevet tidligere	-31 500	
Avskrevet i år	-15 750	
		31 499
Tilbehør batteri nr 2		
Tilgang 2023	21 250	
Avskrevet tidligere	-7 438	
Avskrevet i år	-4 250	
		9 562

Feiemaskin			
Tilgang 2014	50 863		
Avskrevet tidligere	-50 862		1
Høytrykksvasker			
Tilgang 2022	72 500		
Avskrevet tidligere	-37 458		
Avskrevet i år	-14 500		20 542
Kortleser			
Tilgang 2023	18 735		
Avskrevet tidligere	-7 285		
Avskrevet i år	-6 246		5 204
Ladestasjoner			
Tilgang 2016	114 038		
Avskrevet tidligere	-114 037		1
Sandspreder			
Tilgang 2021	29 825		
Avskrevet tidligere	-23 860		
Avskrevet i år	-5 965		0
Snøfreser 2			
Tilgang 2011	30 800		
Avskrevet tidligere	-30 799		1
Snøfreser 1			
Tilgang 2005	34 375		
Avskrevet tidligere	-34 374		1
Solcelleanlegg			
Tilgang 2022	213 125		
Avskrevet tidligere	-85 250		
Avskrevet i år	-42 625		85 250
Fjellsikring			
Tilgang 2025	135 063		
Avskrevet i år	-3 377		131 686
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			283 750
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-220 769

NOTE 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsetninger	18 716
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	18 716

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. 31.12.25 var 4,95%. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig 2024	-96 000 000	
Nedbetalt i år	96 000 000	0

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,95%. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig 2024	-96 000 000	
Nedbetalt i år	96 000 000	0

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,79 %. Løpetiden er 34 år., avdragsfritt frem til 01.07.26

Opprinnelig 2025	-96 000 000	
Nedbetalt i år	0	-96 000 000

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,79 %. Løpetiden er 34 år., avdragsfritt frem til 01.07.28

Opprinnelig 2025	-96 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	-96 000 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-192 000 000
------------------------------------	---------------------

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 2 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. 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 100 kroner.

OBOS-banken AS (LåneID 6382)

Første avdrag	30.08.2026
Potensiell endring i felleskostnader fra	01.01.2027
Leilighetsnr	
322	200
15, 16, 17, 18, 19, 20	300
21, 22, 23, 24, 101, 102	300
103, 104, 105, 106, 107, 108	300
109, 110, 113, 114, 115, 116	300
117, 118, 119, 120, 121, 122	300
123, 124, 125, 126, 127, 128	300
129, 130, 201, 202, 205, 206	300
207, 208, 209, 210, 215, 216	300
217, 218, 219, 220, 221, 222	300
223, 224, 225, 226, 227, 228	300
229, 230, 317, 318, 320, 321	300
316, 319, 1001, 1002, 1003, 1004	400
1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010	400
1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016	400
1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022	400
1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028	400
1029, 1030, 2001, 2002, 2003, 2004	400
2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010	400
2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016	400
2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022	400
2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028	400
2029, 2030, 3001, 3002, 3003, 3004	400
3005, 3006, 3007, 3008, 3009, 3010	400
3011, 3012, 3013, 3014, 3015, 3016	400

3017, 3018, 3019, 3020, 3021, 3022	400
3023, 3024, 3025, 3026, 3027, 3028	400
3029, 3030, 4001, 4002, 4003, 4004	400
4005, 4006, 4007, 4008, 4009, 4010	400
4011, 4012, 4013, 4014, 4015, 4016	400
4017, 4018, 4019, 4020, 4021, 4022	400
4023, 4024, 4025, 4026, 4027, 4028	400
4029, 4030, 5001, 5002, 5003, 5004	400
5005, 5006, 5007, 5008, 5009, 5010	400
5015, 5016, 5017, 5018, 5019, 5020	400
5021, 5022, 5025, 5026, 5027, 5028	400
5029, 5030, 6001, 6002, 6003, 6004	400
6005, 6006, 6007, 6008, 6009, 6010	400
6015, 6016, 6017, 6018, 6019, 6020	400
6021, 6022, 6025, 6026, 6027, 6028	400
6029, 6030, 7005, 7006, 7007, 7008	400
7027, 7028, 7029, 7030	400
323	500

OBOS-banken AS (LåneID 6384)

Første avdrag

30.08.2028

Potensiell endring i felleskostnader fra

01.01.2029

Leilighetsnr

322	300
15, 16, 17, 18, 19, 20	300
21, 22, 23, 24, 101, 102	300
103, 104, 105, 106, 107, 108	300
109, 110	300
113, 114, 115, 116	400
117, 118, 119, 120, 121, 122	400
123, 124	400
125, 126, 127, 128	300
129, 130, 201, 202, 205, 206	300
207, 208, 209, 210	300
215, 216	400
217, 218, 219, 220, 221, 222	400
223, 224	400
225, 226, 227, 228, 229, 230	300
317, 321, 319	400
318, 320	300
316, 1001, 1002, 1003, 1004	500
1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010	500
1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016	500
1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022	500
1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028	500
1029, 1030, 2001, 2002, 2003, 2004	500

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

NOTE 19

BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-6 781 400
SUM BORETTSINNSKUDD	-6 781 400

NOTE 20

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-261 354
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-261 354

NOTE 21

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-133
Skyldig mva.	-3 687
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-3 820

NOTE 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger	-945
Annen kortsiktig gjeld	-5 620
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-6 565

NOTE 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	143 395 650
Tomt	840 103
TOTALT	144 235 753

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

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	24 925 190	19 051 104	24 766 000	22 861 000
Avgiftspliktige inntekter		0	-33 303	0	0
Andre anlegg	3	349 834	369 208	360 000	460 000
Andre inntekter	4	129 432	2 871	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		25 404 456	19 389 880	25 126 000	23 321 000
DRIFTSKOSTNADER:					
		-14 220	-13 858	-17 115	-14 773
Personalkostnader	5	155	959	500	333
Styrehonorar	6	-1 000 000	-1 000 000	-1 040 000	-1 050 000
Avskrivninger	7	-239 950	-193 859	-140 000	-350 000
Revisjonshonorar	8	-25 354	-49 187	-50 000	-30 000
Andre honorarer	6	-95 000	-53 500		
Forretningsførerhonorar		-246 765	-234 345	-248 500	-231 000
Konsulenthonorar	9	-18 118	-14 900	-50 000	-40 000
Drift og vedlikehold	10	-444 534	-136 686	-115 000	-160 000
Forsikringer		-71 140	-67 303	-76 000	-83 000
Kommunale avgifter	11	-142 089	-101 318	-122 400	-136 000
Kostnader sameie		-177 840	-163 716	0	0
Kostnader til fordeling	3	-437 854	-453 173	-360 000	-460 000
Energi/fyring	12	-429 027	-537 467	-520 000	-520 000
TV-					
anlegg/bredbånd		-5 740	-5 477	-6 000	-6 000
Andre driftskostnader	13	-2 461 027	-2 590 038	-2 943 900	-2 769 000
		-20 014	-19 459	-22 787	-20 608
SUM DRIFTSKOSTNADER		592	928	300	333
DRIFTSRESULTAT		5 389 864	-70 048	2 338 700	2 712 667
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	14	17 773	6 736	0	0
Finanskostnader	15	-86 571	-129 092	-70 000	-35 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-68 798	-122 357	-70 000	-35 000
Resultat før skatt		5 321 066	-192 405		
			0	0	0
Skattekostnad	16	-311 874	-62 501	0	0
ÅRSRESULTAT		5 009 192	-254 906	2 268 700	2 677 667
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		5 009 192	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-254 906		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	17	5 460 223	5 460 223
Andre varige driftsmidler	7	1 795 408	323 523
SUM ANLEGGSMIDLER		7 255 631	5 783 746
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		15 740	1 920 850
Forskuddsbetalte kostnader		192 554	151 265
Andre kortsiktige fordringer	18	24 255	36 680
Driftskonto OBOS-banken		2 036 528	0
Driftskonto OBOS-banken II		182 367	39 611
Skattetrekkskonto OBOS-banken		508 829	405 240
Sparekonto OBOS-banken		83 758	56 891
Innestående i andre banker		0	8 358
SUM OMLØPSMIDLER		3 044 031	2 618 895
SUM EIENDELER		10 299 662	8 402 641
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		6 599 585	1 590 393
SUM EGENKAPITAL		6 599 585	1 590 393
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	766 014	1 297 561
SUM LANGSIKTIG GJELD		766 014	1 297 561

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		207 759	333 654
Leverandørgjeld		244 377	507 539
Betalbar skatt	16	311 874	62 501
Benyttet kassekreditt (totalt innvilget kredit kr 1 500 000)		0	767 330
Skyldige offentlige avgifter	20	984 745	786 281
Påløpte renter		280	7 682
Påløpte avdrag		0	42 885
Annen kortsiktig gjeld	21	1 185 027	3 006 814
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 934 062	5 514 686

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**10 299 662 8 402 641**

Pantstillelse	8 200 000	8 200 000
Garantiansvar	0	0

Oslo, 02.04.2025
Styret i Romsås Vaktmestersentral SA

Bjørn Heidemann

Elinor Synnøve Terp

Andres A. Esperidion

Kim A. Hjertstedt Lansborg

Camilla Pessoa Kampevold

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 11.05.26

Selskapsnummer: 373 Selskapsnavn: RØVERKOLLEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for RØVERKOLLEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 850274002

Møtet ble avholdt 11. mai kl. 18:00, Røverbo grendehus, Sverre Iversens vei 27..

Antall stemmeberettigede som deltok: 53

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 14

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Arild Rebbeng er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Morten Rua og Reza Eghdami er valgt.

✓ Vedtatt.

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

4. Årsrapport og årsregnskap

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.

✓ Vedtatt. mot 1 stemme.

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 565.000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 565.000

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av andre honorarer

Andre honorar foreslås satt til kr. 150 000.

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:

- o Garantioppfølging katodisk beskyttelse av betong i garasje
- o Administrasjon og oppfølging av utleie av Røverbo
- o Slutføring av vedlikeholdprosjekt av gjerder foran oppganger og forhager.
- o Startet fornying av belysning i fellesarealer (til LED)
- o Kartlegging om borettslaget betaler riktig nivå av kommunale avgifter
- o Vedlikehold av felles varmtvannsanlegg med varmepumper
- o Fjellsikring nord for garasjehuset

Forslag til vedtak:

Andre honorar foreslås satt til kr. 150 000.

✓ Vedtatt. mot 6 stemmer.

7. Forslag om å øke honoraret til velferdsutvalget i borettslaget

Fremmet av: Elisabeth Klokkeud, Sverre Iversens vei 31

Pr 2025 og endel tidligere år har medlemmene fått 1000 kr i et universalt gavekort for jobben vi gjør for 1 år. Som man kan lese seg til i årsmeldinga har velferdsutvalget hatt 7 sosiale sammenkomster for beboerne i borettslaget.

En stor sommerfest med grilling av pølser kylling/vanlig vegetar med is til barna kaffe / the drikke.

1. søndag i advent med tenning av juletre / vintertreet i borettslaget med servering av gløgg kakao pepperkaker clementiner nisseorkester julenissen kom med overaskelser til barna.

I tillegg har vi hatt 5 søndagsskafeer på Røverbo åpent fra 12-15 servering av kaffe the kake el vafler eller fastelavens boller.

(Vi har planlagt innkjøp laget til servering. På søndagene har vi jobbet fra 11-16 (komiteen)).

Så til saken.

Som medlem av velferdsutvalget mener jeg at tidsbruk og omfang av aktivitetene som velferdskomiteen utfører bør ha en betydelig høyere påskjønnelse enn gavekort på 1000 kr.

Jeg synes jo også at utvalgene bør innlemmes i sosiale samlinger som styret arrangerer for styremedlemmer som juleavslutning sommerfest.

Forslag til vedtak:

Velferdsutvalget arbeider mye for felleskapet i borettslaget og lager sosiale møteplasser som gjør at beboerne som ønsker det kan møte hverandre. Mitt forslag er at vi på generalforsamlingen øker honoraret til Velferdsutvalget fra gavekort på 1000 kr opp til 5000 kr.

✓ Vedtatt.

8. Forslag om å endre honoraret til øvrige utvalg og komiteer i borettslaget

Styret ønsker at alle tillitsvalgte i utvalg og komiteer skal få økt honorar, ikke bare velferdskomiteen.

Forslag til vedtak:

Honoraret til tillitsvalgte i øvrige utvalg og komiteer settes til samme nivå som i vedtak i sak 7 for velferdskomiteen.

✓ Vedtatt.

9. Styrets håndtering av alvorlige klagesaker – krav om tydelige rutiner og oppfølging ("Sak 1")

Fremmet av: Said Aronsen Moudrik, Sverre Iversens vei 25

Formål: Sikre at borettslaget har klare, skriftlige rutiner for behandling av alvorlige husordensbrudd, og at alle andelseiere får sine klager behandlet på en saklig og forutsigbar måte, uavhengig av hvem som eier leiligheten det klages på.

1. Bakgrunn

Det har over flere år pågått en alvorlig klagesak mellom en andelseier (H0102) og en kommunal leilighet i borettslaget (H0202). Saken gjelder gjentatte og dokumenterte husordensbrudd, blant annet trusler, hatefulle ytringer, natterstøy og utrygghet i egen bolig.

Det foreligger en omfattende klagejournal over perioden 2021–2026, flere politianmeldelser og skriftlig dialog både med styret og Boligbygg/Oslo kommune. Denne saken brukes her som et eksempel for å belyse behovet for bedre rutiner for alle alvorlige klagesaker i borettslaget.

Styret har i sine svar blant annet:

- Avvist deler av klagene som «hverdagsstøy»
- Vist til at trusler og trakassering er «politisak» og at den kommunale boligen er Oslo kommunes ansvar
- I begrenset grad dokumentert hvilke konkrete tiltak som er gjort overfor eier/leietaker og Boligbygg

2. Problemstilling

Spørsmålet er om styret har hatt tilstrekkelige rutiner og praksis for å:

- Behandle alvorlige klager om trakassering, trusler, hatefulle ytringer og vedvarende støy som husordensbrudd og mulig vesentlig mislighold
- Følge opp slike saker skriftlig overfor eier (for eksempel Oslo kommune/Boligbygg) når leiligheten er kommunal
- Gi klagere forutsigbar og dokumentert oppfølging, uten at varsling møtes med trussel om mottiltak

Styrets innstilling

Overordnet vurdering

Styret har vurdert forslagene som er fremmet til generalforsamlingen. Styret påpeker at denne saken har sitt utspring i en beboerkonflikt mellom forslagsstilleren og hans nabo, selv om de er forsøkt gitt en form som skal gi dem en mer allmenngyldig karakter. Styret legger til grunn at borettslagslovens system bygger på en klar rollefordeling mellom generalforsamlingen og styret. Generalforsamlingen er borettslagets øverste organ og fastsetter de overordnede rammene for virksomheten, herunder vedtekter og valg av styre. Styret er på sin side tillagt ansvaret for den løpende forvaltningen av borettslaget, herunder håndtering av klagesaker og beboerkonflikter. Styret mener at generalforsamlingen som organ er lite egnet til å behandle konkrete klagesaker og nabokonflikter. Slike saker er ofte sammensatte, faktatunge og personfølsomme, og krever løpende vurderinger hvor hensynet til begge parter rettigheter og personvern må ivaretas.

Sak 1 – Styrets håndtering av alvorlige klagesaker

Styret anbefaler at generalforsamlingen ikke vedtar forslaget.

Styret mener at fastsettelse av detaljerte og rigide instruksjoner for hvordan styret skal behandle klagesaker, vil være lite hensiktsmessig og i praksis bare virke byråkratiserende. Slike føringer vil redusere styrets nødvendige handlingsrom til å foreta konkrete og skjønnsmessige vurderinger i den enkelte sak, og vil etter styrets syn ikke bidra til bedre eller mer rettferdige løsninger.

Styret understreker at det har et selvstendig ansvar for å behandle klagesaker på en forsvarlig måte innenfor rammene av borettslagsloven, vedtektene og husordensreglene, og at dette ansvaret også faktisk utøves.

Dersom generalforsamlingen ikke har tillit til at styret ivaretar dette ansvaret på en tilfredsstillende måte, er det styrets syn at det riktige virkemiddelet er å velge et annet styre – ikke å detaljstyre styrets løpende forvaltning.

Avsluttende bemerkning

Når det gjelder den konkrete saken som har foranlediget forslagene, har styret behandlet denne på en forsvarlig måte, med forsøk på å ivareta hensynet til begge parter rettigheter. Av hensyn til personvern og taushetsplikt finner styret det ikke riktig å gå nærmere inn på sakens enkeltheter i generalforsamlingen.

På denne bakgrunn anbefaler styret at generalforsamlingen ikke vedtar forslagene i Sak 1 og Sak 2.

Styrets forslag til vedtak i Sak 1:

Forslaget forkastes.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar følgende: a) Prinsippvedtak om styrets ansvar Generalforsamlingen slår fast at styret har et selvstendig plikt til å behandle alvorlige klager om trakassering, trusler, hatefulle ytringer og gjentatt nattestøy som brudd på husordensregler og mulig vesentlig mislighold, uavhengig av om forholdene også er politisak og uavhengig av om leiligheten eies av Oslo kommune. b) Skriftlige rutiner for alvorlige klagesaker Styret pålegges å utarbeide og publisere skriftlige rutiner for behandling av alvorlige klagesaker innen rimelig tid etter generalforsamlingen. Rutinene skal minst omfatte: • Hvordan alvorlige klager registreres (dato, kort beskrivelse, tiltak) • Tidsfrister for skriftlig svar til klager • Kriterier for når

skriftlig advarsel skal gis til andelseier/leietaker • Når og hvordan saker tas opp skriftlig med eier (for eksempel Oslo kommune/Boligbygg) • Når forslag om salg/tvangssalg eller andre sanksjoner skal vurderes ved vesentlig mislighold c) Saker som gjelder kommunale boliger Når alvorlige husordensbrudd gjelder en kommunal bolig (H0202), skal styret: • Sende skriftlig og begrunnet melding til Oslo kommune/Boligbygg med relevant dokumentasjon • Be om skriftlig tilbakemelding om hvilke tiltak kommunen vil iverksette • Informere berørt andelseier (H0102) om at saken er oversendt, og om videre fremdrift d) Varslingsrett for andelseiere Generalforsamlingen fastslår at andelseiere har rett til å varsle styret om forhold som gjelder trygghet, støy, hatefulle ytringer, trakassering og andre alvorlige brudd på husordensregler. Når varslene er konkrete og dokumenterte, skal de ikke møtes med trussel om motklage for «usaklige beskyldninger» eller «unødig bruk av tid». e) Anonymisert redegjørelse i den aktuelle saken Styret bes om, innen rimelig tid etter generalforsamlingen, å gi en kort, anonymisert skriftlig redegjørelse til andelseierne som beskriver: • Hvilke tiltak styret faktisk har gjennomført i saken mellom H0102 og H0202 • Hvilke henvendelser som er gjort til Oslo kommune/Boligbygg • Hvilke vurderinger som er gjort av videre virkemidler dersom husordensbrudd fortsetter

✓ Vedtatt. A,B,C,D ble vedtatt. E ble ikke vedtatt.

10. Habilitetsvurdering i styret – dobbeltroller og interessekonflikter ("Sak 2")

Fremmet av: Said Aronsen Moudrik, Sverre Iversens vei 25

Formål: Sikre at styret følger habilitetsregler, at vedtak fattes av habile styremedlemmer, og at andelseierne har tillit til styrets behandling av alvorlige klagesaker.

1. Bakgrunn

Det er avdekket at et styremedlem i borettslaget både:

- Er andelseier og styremedlem
- Har en profesjonell rolle som «Saksbehandler kommunale boliger» i NAV fra januar 2025, dokumentert gjennom offentlig tilgjengelig informasjon (LinkedIn)

Borettslaget har flere kommunale boliger, herunder den påklagde kommunale boligen (H0202), som er sentrum i den langvarige klagesaken omtalt i Sak 1. Denne dobbeltrollen skaper en potensiell interessekonflikt mellom styrevervet og NAV-rollen knyttet til kommunale boliger.

Per i dag foreligger det ingen kjent, skriftlig eller protokollført habilitetsvurdering av styremedlemmets rolle i behandlingen av klagesaken mellom H0102 og H0202.

2. Problemstilling

Når et styremedlem både har en profesjonell rolle knyttet til kommunale boliger og samtidig deltar i styrearbeid i et borettslag med kommunale leiligheter – herunder den leiligheten en alvorlig klagesak gjelder – oppstår en dobbeltrolle som kan svekke tilliten til at vedkommende er upartisk. Saken reiser generelle spørsmål om:

- Hvordan styret avklarer habilitet når saker gjelder kommunale boliger
- Hvordan dobbeltroller håndteres og protokollføres
- Om enkelte vedtak bør behandles på nytt dersom inhabilitet avdekkes

Styrets innstilling

Overordnet vurdering

Styret har vurdert forslagene som er fremmet til generalforsamlingen. Styret påpeker at denne saken har sitt utspring i en beboerkonflikt mellom forslagsstilleren og hans nabo, selv om de er forsøkt gitt en form som skal gi dem en mer allmenngyldig karakter. Styret legger til grunn at borettslagslovens system bygger på en klar rollefordeling mellom generalforsamlingen og styret. Generalforsamlingen er borettslagets øverste organ og fastsetter de overordnede rammene for virksomheten, herunder vedtekter og valg av styre. Styret er på sin side tillagt ansvaret for den løpende forvaltningen av borettslaget, herunder håndtering av klagesaker og beboerkonflikter. Styret mener at generalforsamlingen som organ er lite egnet til å behandle konkrete klagesaker og nabokonflikter. Slike saker er ofte sammensatte, faktatunge og personfølsomme, og krever løpende vurderinger hvor hensynet til begge parter rettigheter og personvern må ivaretas.

Sak 2 – Habilitet og rutiner i styret

Styret anbefaler at generalforsamlingen ikke vedtar forslaget.

Styret følger borettslagslovens habilitetsregler i sitt arbeid, og foretar habilitetsvurderinger i tråd med disse. Styret kan ikke se at det foreligger forhold som tilsier at habilitetsreglene er brutt i den aktuelle saken.

Styret bemerker samtidig at det er vesentlige feil i forslagsstillers fremstilling av faktum når det gjelder påståtte dobbeltroller. Det er ikke korrekt at det aktuelle styremedlemmet har noen rolle eller myndighet knyttet til tildeling eller forvaltning av kommunale boliger i borettslaget.

Avsluttende bemerkning

Når det gjelder den konkrete saken som har foranlediget forslagene, har styret behandlet denne på en forsvarlig måte, med forsøk på å ivareta hensynet til begge parter rettigheter. Av hensyn til personvern og taushetsplikt finner styret det ikke riktig å gå nærmere inn på sakens enkeltheter i generalforsamlingen.

På denne bakgrunn anbefaler styret at generalforsamlingen ikke vedtar forslagene i Sak 1 og Sak 2.

Styrets forslag til vedtak i Sak 2:

Forslaget forkastes.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar følgende: a) Habilitetsgjennomgang av klagesaken H0102 / H0202 Styret pålegges, innen rimelig tid etter generalforsamlingen, å gjennomgå alle styremøter og vedtak som berører klagesaken mellom H0102 og H0202, og skriftlig avklare: • Hvilke møter og vedtak som har behandlet saken • Hvilke styremedlemmer som deltok • Om det forelå forhold som tilsa inhabilitet for styremedlemmer med profesjonelle roller knyttet til kommunale boliger • Hvilke vedtak som eventuelt bør behandles på nytt dersom inhabilitet avdekkes b) Faste rutiner for habilitetsvurdering Styret pålegges å etablere skriftlige rutiner for habilitetsvurdering innen rimelig tid etter generalforsamlingen. Rutinene skal minst omfatte: • At styret ved starten av hvert møte går gjennom sakene og gir medlemmene anledning til å melde inhabilitet • At tvilstilfeller avgjøres ved avstemning uten deltakelse fra det aktuelle styremedlemmet • At alle habilitetsvurderinger og beslutninger om inhabilitet protokollføres • At inhabile styremedlemmer ikke deltar i behandling eller avstemning i den aktuelle saken c) Åpenhet om dobbeltroller ved valg Generalforsamlingen fastslår at kandidater til styreverv skal opplyse om profesjonelle roller eller verv som åpenbart kan gi særinteresser i saker som gjelder borettslaget, for eksempel arbeid med kommunale boliger, leverandørforhold eller forretningsførsel. Slike opplysninger skal kort omtales i styrets årsberetning. d) Ny behandling av klagesaken ved behov Dersom habilitetsgjennomgangen viser at inhabile styremedlemmer har deltatt i behandling eller vedtak knyttet til klagesaken mellom H0102 og H0202, skal styret: • Behandle saken på nytt i møte der de inhabile ikke deltar • Innhente juridisk vurdering av styrets plikter ved alvorlige husordensbrudd i kommunale boliger • Gi en skriftlig, begrunnet tilbakemelding til andelseier H0102 innen rimelig tid etter generalforsamlingen om hvilke tiltak styret vil iverksette overfor Oslo kommune/Boligbygg og eventuelle beboere i H0202

✓ Vedtatt. B og C ble vedtatt. A og D ble ikke vedtatt.

11. Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEENS INNSTILLING

Dato: 08.04.2026

Røverkollen Borettslag – Ordinær generalforsamling [2026]

Valgkomiteen, bestående av Reza Eghdami, Rudolf Steinkellner, Yahoube Sow har i henhold til borettslagets vedtekter samt lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag, herunder særlig kapittel 8, gjennomført sitt arbeid med å fremme forslag til valg av tillitsvalgte organer.

Ved utarbeidelsen av innstillingen er det lagt vekt på hensynet til forsvarlig organisering, kontinuitet i styrearbeidet, relevant kompetanse, samt borettslagets behov for en effektiv og betryggende forvaltning, jf. burettslagslova § 8-8.

Valgkomiteen avgir på denne bakgrunn følgende enstemmige innstilling:

1. Styrets sammensetning

Det foreslås at antall styremedlemmer reduseres fra fem (5) til fire (4), innenfor rammene av burettslagslova § 8-1, jf. vedtektenes bestemmelser og generalforsamlingens beslutningsmyndighet.

Følgende foreslås valgt til styret:

- **Styreleder:**Kjetil Hetland (på valg i 2027 - funksjonstid frem til ordinær generalforsamling 2027), jf. burettslagslova § 8-2
- **Nestleder:**Kim Audun Hjertstedt Lansborg (På valg 2026 - - funksjonstid frem til ordinær generalforsamling 2026)
- **Styremedlem:**Hilde Mari Hyrve Øyan Kekäläinen (på valg i 2027 - funksjonstid frem til ordinær generalforsamling 2027)
- **Styremedlem:**Anne Agnete Eide (på valg 2027 - funksjonstid frem til ordinær generalforsamling 2027)

Til varamedlemmer til styret foreslås følgende to (2) personer valgt for en funksjonstid på ett (1) år, jf. burettslagslova § 8-3:

- Tone Solstad Lokholt
- Teresa Borek

2. Delegater til OBOS' generalforsamling

I samsvar med borettslagets tilknytningsforhold til OBOS foreslås følgende:

- **Delegert:**Hilde Mari Hyrve Øyan Kekäläinen
- **Varadelegert:**Rudolf Steinkellner

3. Valgkomité

Valgkomiteen er på valg i sin helhet. Følgende foreslås valgt som medlemmer av valgkomiteen for en funksjonstid på ett (1) år:

- Reza Eghdami

o Sverre Iversens vei 25

● Rudolf Steinkellner

o Sverre Iversens vei 7

● Yahoube Sow

o Sverre Iversens vei 17

● Mary Solomy Mukamugema

4. Velferdsutvalg

Følgende foreslås valgt til velferdsutvalget for en funksjonstid på ett (1) år:

● Brendan Johan Lee

● Helena H. Lee

5. Blomsterutvalg

Følgende foreslås valgt til blomsterutvalget for en funksjonstid på ett (1) år:

● Johannes Gullbrå

● Josefine Eilsø Nielsen

6. Dyreutvalg

Følgende foreslås valgt til dyreutvalget for en funksjonstid på ett (1) år:

● Ida Børstad

● Marshall Gacillos

● Jan Einar Gundersen

Samtlige utvalg velges med en funksjonstid på ett (1) år, med mindre annet besluttet av generalforsamlingen, jf. burettslagslova § 7-1.

Røverkollen, [08.04.2026]

For valgkomiteen

Reza Eghdami

Rudolf Steinkellner

Yahoube Sow

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Kim Audun Hjertstedt Lansborg

Tor-Erik Smestad

Det ble foreslått å øke antall styremedlemmer. Det ble vedtatt å øke antall medlemmer ved skriftlig votering.

Følgende stilte til valg:

Kim Audun Hjertstedt Lansborg

Tor-Erik Smestad

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Said Aronsen Moudrik

Teresa Borek

Tone Solstad-Lokholt

Det ble foreslått å økte antall varamedlemmer. Det ble vedtatt å øke antall medlemmer ved skriftlig votering.

Følgende stilte til valg:

Said Aronsen Moudrik

Teresa Borek

Tone Solstad-Lokholt

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Se valgkomiteens innstilling i sak 11.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Hilde Mari Hyrve Øyan Kekäläinen

Følgende stilte til valg:

Hilde Mari Hyrve Øyan Kekäläinen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Rudolf Steinkellner

Følgende stilte til valg:

Rudolf Steinkellner

13. Valg av underutvalg

VALGKOMITEENS INNSTILLING

Se sak 11

Velferdsutvalg (1 år)

Følgende ble valgt:

Brendan Johan Lee

Helena H. Lee

Elisabeth Klokkeud

Følgende stilte til valg:

Elisabeth Klokkeud

Brendan Johan Lee

Helena H. Lee

Blomsterutvalg (1 år)

Følgende ble valgt:

Johannes Gullbrå

Josefine Eilsø Nielsen

Følgende stilte til valg:

Johannes Gullbrå

Josefine Eilsø Nielsen

Dyreutvalg (1 år)

Følgende ble valgt:

Ida Børstad

Arne Eide Fjellgård

Marshall Gacillos

Jan Einar Gundersen

Følgende stilte til valg:

Ida Børstad

Arne Eide Fjellgård

Marshall Gacillos

Jan Einar Gundersen

14. Valg av valgkomité

VALGKOMITEENS INNSTILLING

Se sak 11

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Reza Eghdami

Jan Einar Gundersen

Kaj Arve Hagberg

Mary Solomy Mukamugema

Yahoube Sow

Rudolf Steinkellner

Følgende stilte til valg:

Reza Eghdami

Jan Einar Gundersen

Kaj Arve Hagberg

Mary Solomy Mukamugema

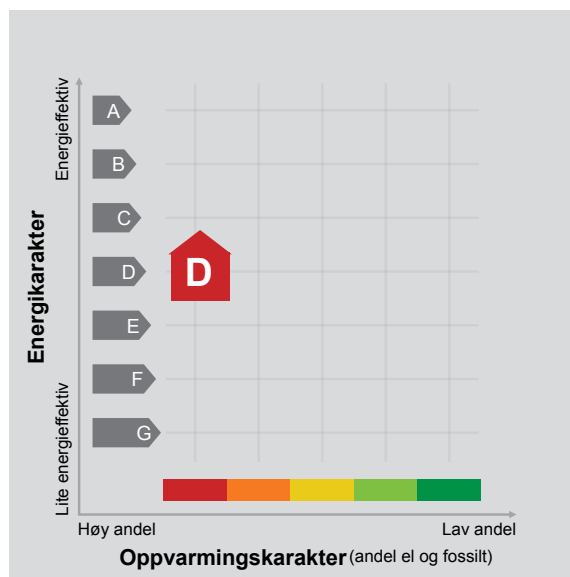
Yahoube Sow

Rudolf Steinkellner

ENERGIATTEST



Adresse	Sverre Iversens vei 21
Postnummer	0972
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	96
Bruksnummer	75
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80713843
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-214169
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

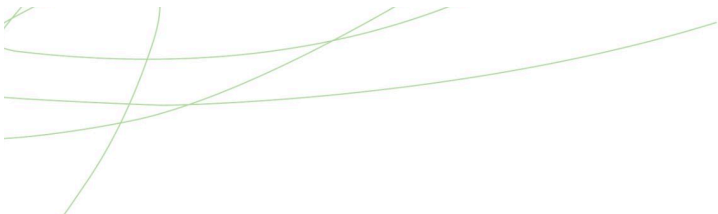
Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1974
Bygningsmateriale:
BRA: 58
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Sverre Iversens vei 21	80713843	H0102	0	0	58

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1974

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	13 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	55 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	55 m²
Totalt BRA	58 m²
Oppvarmet luftvolum	132 m³
U-verdi for yttervegger	0,16 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,28 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	203,6 Wh/(m³·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	15.5.2024

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	87,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	28,3 kWh/år
Vifter	9,8 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	10,8 kWh/år
Teknisk utstyr	16,6 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	152,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 557 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	174,40 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 406 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	174,40 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 557 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	9 557 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9 557 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------

Orientering om tvangssalg ved medhjelper

Tvangssalg ved medhjelper reguleres av reglene i tvangsfullbyrdsloven. Det er lovens hensikt at slike salg skal foregå mest mulig likt frivillig salg gjennom advokat eller eiendomsmegler. På en del viktige punkter er det imidlertid forskjell.

Feil og mangler

Lov om avhending av fast eiendom kommer ikke til anvendelse. Kjøperen har begrenset adgang til å påberope seg mangler, jfr tvangsfullbyrdsloven §§ 11-39 til 11-41. Dersom eiendommen har mangler, kan kjøperen på visse vilkår kreve prisavslag eller erstatning. Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Krav om prisavslag eller erstatning gjøres gjeldende ved søksmål. Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves, men kjøper kan normalt kreve at den del av kjøpesummen som rammes av kravet om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort.

Bud

Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsmegling. Budet må i utgangspunktet være bindende for budgiveren i minst 6 uker. Se nærmere om budgivning og beregning av 6-ukersfristen i budskjemaet, som er inntatt bakerst i salgsoppgaven.

Anbefaling av bud

Verken medhjelper eller eier kan akseptere et innkommet bud. Dersom medhjelper mener at et bud bør stadfestes, forelegger medhjelper budet for saksøkeren med anbefaling om stadfestelse. Dersom saksøkeren mener at budet ikke bør stadfestes, foretar medhjelperen normalt ytterligere salgsfremstøt. Det utstedes ikke kjøpekontrakt. Rettens stadfestelseskjennelse er bekreftelse på at kjøpet er kommet i stand.

Inntil retten har stadfestet et bud kan saken trekkes tilbake av saksøker, typisk fordi eier har gjort opp pantegjelden. Dette gir ikke budgiver grunnlag for å kreve erstatning.

Oppgjør og overtagelse

Oppgjørsdagen er 3 måneder etter at medhjelperen forelegger budet for retten i samsvar med tvangsfullbyrdsloven § 11-27.

Dersom kjøper betaler kjøpesum etter oppgjørsdagen må kjøper betale forsinkelsesrenter. Er kjøpesummen og omkostninger betalt, kan medhjelper, etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtagelse skjer forut for oppgjørsdagen, dersom eiendommen er fraveket. Kjøperen overtar risikoen for eiendommen på oppgjørsdagen, hvis han ikke har overtatt eiendommen tidligere. Kjøper må forsikre eiendommen fra han har overtatt risikoen, også selv om stadfestelseskjennelsen er påanket til lagmannsretten og/eller kjøper ikke har fått tilgang til eiendommen.

Anke over stadfestelsen

Stadfestelseskjennelsen kan påankes. Ankefristen er 1 måned fra den er avsagt av retten. En anke vil som hovedregel ikke føre frem dersom innvendingene ikke har vært fremsatt for retten før kjennelse avsies.

Saksøktes fraflytting

Når kjøperen har blitt eier av eiendommen plikter saksøkte og hans husstand å fraflytte den. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve fravikelse med bistand fra namsfogden.

Skjøte

Når kjøperen er blitt eier, vil retten på begjæring fra kjøperen, eventuelt via medhjelper, utstede tvangssalgsskjøte som kan tinglyses på eiendommen. Dette medfører at samtlige heftelser som ikke skal overtas av kjøper blir slettet.

Ovenstående er kun en forenklet fremstilling av regelverket. Ytterligere informasjon fremgår av tvangsfullbyrdslovens kapittel 11.

Kapittel 3. Medhjelperens godtgjørelse

§ 3-1. Innledning

Medhjelperens godtgjørelse fastsettes av namsmyndigheten etter reglene i dette kapittel.

§ 3-2. Godtgjørelse ved tvangssalg av løsøre

Ved gjennomføring av tvangssalg av løsøre etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 8 har medhjelperen krav på godtgjørelse etter følgende satser:

- 10 % av kjøpesummen til og med kr 50.000,
- 2 % av det overskytende til og med kr 200.000 og
- 1 % av det overskytende.

Dersom medhjelperen skal fordele og utbetale kjøpesummen til de berettigede, beregnes et tillegg etter følgende satser:

- 5 % av kjøpesummen til og med kr 50.000 og
- 2 % av det overskytende til og med kr 200.000.

§ 3-3. Godtgjørelse ved tvangssalg av fast eiendom og adkomstdokumenter til leierett til bolig

Ved gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11 eller adkomstdokumenter til leierett til bolig etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 12 har medhjelperen krav på godtgjørelse etter følgende satser:

- 3 % av kjøpesummen til og med kr 500.000,
- 2 % av det overskytende til og med kr 1.000.000 og
- 1 % av det overskytende til og med kr 3.000.000.

Godtgjørelsen skal likevel minst være lik 10 ganger rettsgebyret.

Dersom kjøpesummen kan antas å overstige kr 3.000.000, kan første ledd fravikes ved avtale mellom retten og medhjelperen inntil utkastet til fordelingskjennelse er forelagt for rettighetshaverne.

Dersom medhjelperen skal motta og utbetale kjøpesummen, gis et tillegg i godtgjørelsen på 5 ganger rettsgebyret.

Ved beregningen av kjøpesummen etter paragrafen her skal det tas hensyn til vederlag i form av overtakelse av fellesgjeld.

I forhold til første og tredje ledd anvendes rettsgebyret på det tidspunkt utkastet til fordelingskjennelse forelegges for rettighetshaverne.

0 Endret ved [forskrifter 11 okt 2002 nr. 1094](#) (i kraft 1 jan 2003), [9 april 2010 nr. 507](#) (gjeld berre medhjelparoppdrag gitt etter 9 april 2010)

§ 3-4. Godtgjørelse ved andre tvangssalg

Ved gjennomføring av andre tvangssalg enn nevnt i §§ 3-2 og 3-3 fastsettes medhjelperens godtgjørelse av namsmyndigheten etter forhåndsavtale med medhjelperen.

§ 3-5. Avtale om særlig dekning av utgifter

Namsmyndigheten og medhjelperen kan avtale at medhjelperen ved gjennomføring av tvangssalget i tillegg til godtgjørelsen etter §§ 3-2 til 3-4 skal ha dekket utgifter til

annonsering, taksering o l i den utstrekning det er vanlig ved frivillig omsetning at slike utgifter dekkes særskilt. Ved tvangssalg av realregistrerte formuesgoder og adkomstdokumenter til leierett til bolig kan slik avtale ikke inngås etter at utkastet til fordelingskjennelse er forelagt for rettighetshaverne.

§ 3-6. *Avtale om høyere eller lavere godtgjørelse*

Høyere godtgjørelse enn det som følger av §§ 3-2 til 3-5, kan avtales dersom det på forhånd er grunn til å tro, eller det under tvangssalget viser seg, at tvangssalget er vesentlig mer arbeidskrevende enn det som er vanlig ved tvangssalg av formuesgoder av samme art, eller andre særlige forhold tilsier det. Ved tvangssalg av realregistrerte formuesgoder og adkomstdokumenter til leierett til bolig kan slik avtale ikke inngås etter at utkastet til fordelingskjennelse er forelagt for rettighetshaverne.

Det kan avtales lavere godtgjørelse enn det som følger av §§ 3-2 til 3-5.

Advokat
Fredrik Sollie
MNA

Jeg tillater meg å gi følgende bud på:

Andel 58 i Røverkollen Borettslag, Sverre Iversens vei 21, 0972 Oslo

Budet er på kr.: _____

_____ + omkostninger iht salgsoppgave
(gjentas med bokstaver)

Eventuelle forbehold: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

_____ Kr. _____
Lån - låneinstitusjon og referanseperson (navn / tlf.) Lånebeløp

_____ Kr. _____
Lån - låneinstitusjon og referanseperson (navn / tlf.) Lånebeløp

_____ Kr. _____
Egenkapital Egenkapitalbeløp

Vennligst spesifiser **egenkapitalen** (disponibelt kontantbeløp, verdi i nåværende bolig e.l.)

Dette budet er bindende for undertegnede til og med den: _____ kl. _____

Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere seks uker.

Jeg har besiktiget eiendommen og mottatt salgsoppgave med alle vedlegg, lest disse, og er gjort meg kjent med at eiendommen selges på tvangssalg, og virkningen av dette, jfr. blant annet avsnittet i salgsoppgave om tvangssalg, samt «Orientering til kjøpsinteresserte om tvangssalg ved medhjelper». Jeg er kjent med at budet er bindende for meg når det har kommet til medhjelpers kunnskap. Jeg gir medhjelperen fullmakt til å begjære skjøte utstedt, og Oslo tingrett fullmakt til å returnere det underskrevne skjøtet til medhjelperen, jfr. tvfl. § 11-33.

Navn: _____ Fødselsnr. (11 siffer) _____

Navn: _____ Fødselsnr. (11 siffer) _____

Adresse: _____

Postnummer: _____ Poststed: _____

Telefon: _____

E-post: _____

Sted: _____ Dato: _____

Underskrift(er): _____

Budskjemaet sendes pr. e-post til fs@advokatenes.no. Evt. økning av bud skal skje skriftlig, til samme e-postadresse. Budgiver skal etter regelverket legitimere seg. Dette skal skje ved innskanning av bankkort eller førerkort som viser bilde og fødselsnr., og som sendes f@advokatenes.no sammen med første bud.