

The image shows a bright, modern living room. A grey sectional sofa is positioned against a light-colored wall, adorned with several cushions. In front of the sofa is a white rectangular coffee table. To the left, a small wooden side table holds a lamp and a Buddha statue. A large window with dark frames and grey curtains provides a view of a city with colorful buildings. To the right of the window is a white radiator. Further right, a white TV cabinet holds a large television, and a small wooden stool with a decorative object sits next to it. The floor is made of light-colored wood. The ceiling is white with a recessed light fixture.

aktiv.

Rødtvetveien 20, 0955 OSLO

Lys 3-roms leilighet med flott utsikt og solrik balkong. Nytt bad 2024. V.v, fyring og internett inkl. Nær T-bane!



Eiendomsmegler/Fagansvarlig

Oda Øvergård Buvik

Mobil 400 18 851
E-post oda.buvik@aktiv.no

Aktiv Oslo Nord og Lørenskog
Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 600 000,-
Fellesgjeld: Kr 512 783,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 4 114 133,-
Felleskostn.: Kr 6 824,-
Selger: Sølvi Edvardsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1965
BRA-i/BRA Total 65/76 kvm
Tomtstr.: 4737 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 90, bnr. 265
Andelsnr.: 50
Oppdragsnr.: 1104250092

Lys 3-roms leilighet med flott utsikt og solrik balkong. Nytt bad 2024.

Velkommen til Rødtvetveien 20, en lys 3-roms leilighet beliggende i 10. etasje med flott utsikt over deler av byen og marka. Mellomgården Borettslag er et veldrevet borettslag som ligger i rolige omgivelser på Rødtvet med nærhet til Lillomarka og offentlig kommunikasjon. Leiligheten har en god planløsning og består av entré/gang, stue med utgang til innglasset balkong, separat kjøkken, 2 soverom og et nytt bad fra 2024 i regi av borettslaget. Boligen har noe behov for modernisering.

Kvaliteter

- Innglasset balkong på 8 m²
- Vestvendt med flott utsikt
- Heis
- Nytt bad i regi av borettslaget
- Varmtvann, fyring og internett inkl.
- Lave omkostninger - ingen dok.avgift
- Ingen forkjøpsrett
- Kort vei til T-bane og skole/bhg



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	63
Nabolagsprofil	69
Andre vedlegg	72
Budskjema	124

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 65 m²

BRA - e: 3 m²

BRA - b: 8 m²

BRA totalt: 76 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

Bod i kjeller, ikke oppmålt.

10. etasje

BRA-i: 65 m² Entré/gang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad/wc.

BRA-e: 3 m² Bod.

BRA-b: 8 m² Innglasset balkong.

Ikke målbare arealer

Boden i kjelleren er ikke målt, da eier ikke hadde tilgang på befaringsdagen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4737 m²

Tomtebeskrivelse

Borettslagets tomt er pent opparbeidet med beplantning, plen, blomster og busker. Det er også lekeområde, grillplass og sittegrupper på fellesområdene. Det er asfalterte internveier og parkeringsplasser på tomten.

Beliggenhet

Boligen ligger i et attraktivt og populært boligområde med sentral beliggenhet på Rødtvet i Oslo kommune. Fra leiligheten er det kort avstand til offentlig kommunikasjon, skoler, barnehager og et rikt utvalg av fasiliteter. Det er en Kiwi butikk ved Rødtvet skole med kort gange til leiligheten. Fra boligen er det også gangavstand til Kalbakken med blant annet Meny, Rema 1000, SATS, Fresh Fitness, apotek og flere take-away steder.

Grorud- og Linderud Senter ligger også i området med vinmonopol, apotek, og flere serveringssteder. Videre er det kort vei til større kjøpesentre som Stovner og Alnabru med diverse forretninger og servicetilbud.

Rødtvet er et meget populært område for de naturglade, med marka som nabo. Vesletjern byr på fine rekreasjonsfasiliteter, badeplasser, sittebenker, bålplasser og naturstier som ligger kun noen få minutt fra boligen. Fra tjernet går det turløype videre inn til idylliske Alnsjøen og Breisjøen.

Det er også et meget godt lysløypenett i Lillomarka gir utallige muligheter for skiturer om vinteren eller gå- og sykkelturner om sommeren. I tillegg er det flere populære turmål i form av sportsstuer med servering, deriblant Lilloseter og Sinober. I nærområdet ligger også Lillomarka arena som er et helårs idretts- og aktivitetsanlegg hovedsakelig beregnet for breddeidretten. Det dekker et område på nærmere 86 dekar og består av løyper, standplass, kunstgressbane, bygninger og tekniske anlegg.

Fra leiligheten er det gangavstand til flere barnehager, samt barneskoler og ungdomsskoler. Det finnes i tillegg flere videregående skoler i Oslo kommune som man enkelt kan komme frem til ved bruk av T-bane og buss. Ved bruk av T-bane er det kort tur til Handelshøyskolen BI med et bredspektret studietilbud med beliggenhet på Nydalen, og det er flere høyskoler og universiteter i Oslo.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består primært av blokkbebyggelse. Mindre deler av området består av rekkehus.

Barnehage/Skole/Fritid

Boligen sogner og har gangavstand til Rødtvet barneskole (ca. tre minutters gange). Elever går videre til Apalløkka skole (8-10 klasse), som ligger under 15 minutter unna.

Barnehager som Sandåsveien barnehage (ca. 2 minutters gange) og Rødtvet barnehage er også i nærområdet og ligger under fem minutter fra boligen. For videre informasjon om avstander til skole og barnehage, se nabolagsprofilen som er vedlagt i salgsoppgaven.

Offentlig kommunikasjon

Området har gode kollektive transportmuligheter med hyppige avganger. Fra boligen har du kort gangavstand til både Kalbakken T-banestasjon og Rødtvet T-banestasjon (4 og 5) som tar deg mot retning Oslo S på ca. 15 min og retning Vestli på ca. 10 min. Begge stasjonene ligger ca. fem minutter unna boligen. Flaen bussholdeplass er ca. syv minutters gange fra boligen. Her går det buss til Nittedal, Lillestrøm og flere steder nordover (301, 309, 321, og 363). Fra Flaen busstopp går Flybussen.

Bygningssakkyndig

Kato Malvik

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygget er oppført rundt 1965 og er med det ca 60 år gammelt og i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig, men det er bygget nye balkonger, vinduer og balkongdøren er skiftet og bad/vvs er oppgradert i regi av borettslaget. Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Leiligheten innvendig fremstår i normal stand og normal slitasje i forhold til alder, men med noe vedlikeholdsetterslep og behov. Leiligheten med unntak av badet fremstår alt i alt som et objekt med behov for utskiftninger og vedlikehold i de aller fleste innvendige bygningsdeler. Det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger. Vinduer i trevirke med 2-lags glass og utvendig aluminiumslist. Innglasset balkong i betong. Rekkverk i stål/glass. Adkomst fra stue. Finert hovedytterdør.

Balkongdør i trevirke med 3-lags glass og utvendig aluminiumslist.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3; store eller alvorlige avvik:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Punkt 1;

Største nivåforskjell målt på ovennevnte punkter er ca 22 mm. (TG 2)

Punkt 2;

Fra døråpningen og til ytterveggen under vinduet, er det målt 40 mm nivåforskjell(TG 3)

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Kostnadsestimatet er usikkert og er vurdert kun for kjøkkenet. Slike utbedringer medfører normalt at eksisterende gulvbelegg må rives, mulig deler av kjøkkeninnredningen må demonteres. Dette må monteres og det må legges nytt gulv. Det anbefales å innhente et pristilbud på jobben fra utførende på slike jobber for å få et mer eksakt prisoverslag. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

Kjøkken > 10.Etasje > Kjøkken > Avtrekk:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom). Kjøkkenet har kun en veggventil tilknyttet sentralt avtrekk, men ingen kjøkkenvifte med avtrekk eller omluft (kullfilter). Dette er tidstypisk for opprinnelig byggeår, men gir begrenset funksjon ved matlaging sammenlignet med dagens løsninger.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Siden det ikke er noen kjøkkenvifte med filter, blir matos, fett og fukt fra matlaging ledet urensset inn i avtrekkssystemet. Dette kan over tid føre til tilsmussing og opphopning i kanaler, som igjen kan redusere ventilasjonseffekten, skape luktproblemer og øke risikoen for driftsfeil eller brannfare. Det anbefales å montere en kjøkkenvifte med fettfilter eller kullfilter (omluft) for å redusere belastningen på avtrekket og bedre inneklimaet. Avtrekk som leder forurenset luft ut av rommet/leiligheten bør etableres. Dette kan likevel bli vanskelig å gjennomføre uten tiltak sentralt(borettslaget). Anbefales undersøkt. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2; avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Dører -Entrèdør

Innvendig > Overflater

Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Kjøkken > 10.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad IU; ikke undersøkt:

Våtrom > 10.Etasje > Bad/wc > Fukt i tilligende konstruksjoner.

For ytterligere informasjon, se vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Når kjøpte du boligen?

År 1996

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år 30

Antall måneder 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Sans bygg. Arbeid utført av: Sans bygg.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja. Beskrivelse: Av sans bygg.

Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja. Beskrivelse: Gjennom borettslag og sans bygg.

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

Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Sans bygg. Arbeid utført av Sans bygg.

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

Svar: Ja. Beskrivelse: På gammelt bad.

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

Svar: Ja. Beskrivelse: Rørlegger.

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

Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Ny terrasse. Arbeid utført av: Sans bygg.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt.

Standard

Entré

Her blir du møtt av en praktisk og romslig entré med lysmalte overflater som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Det er god plass til å henge fra seg ytterklær og sette fra seg sko. Klikklaminat på gulv.

Stue

Fra gangen kommer man videre inn i leilighetens stue, som har utgang til balkong på ca. 8 m². Balkongen er innglasset, som gjør at den fungerer som en naturlig forlengelse av stuen. Her har du en nydelig utsikt over deler av Oslo by og marka. Balkongen ble rehabilitert i 2024 i regi av borettslaget. I stuen er det plass til sofakrok, ønsket medie- og oppbevaringsmøblement, samt spisebord.

Kjøkken

Eldre kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Innredningen har plater på vegg over benkeskap og en heltre benkeplate med kum. Noen av overskapene har glassdører med belysning i. Frittstående hvitevarer som medfølger.

Bad

Nytt flislagt baderom med malte tak og elektriske varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med en baderomsinnredning bestående av servant med skap med glatte fronter, samt speil over servant. Videre er det en dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget sistene. Ventilasjon via mekanisk avtrekk med ventil og luftespalte under døren. Badet ble oppusset i regi av borettslaget i 2024.

Soverom

Leiligheten har to romslige soverom med god plass til seng og annet ønskelig møblement. Det er plassbygde skap på begge soverom og hovedsoverommet har i tillegg garderobeskap som medfølger.

Med leiligheten følger det en praktisk bod på ca. 3m² i samme etasje. Det er også en kjellerbod.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør. Pakken "Frihet S" er inkludert i felleskostnadene. Frihet S inkluderer 200 poeng hvor det er forhåndsvalgt Bredbånd 1000 til alle beboerne. Du står fritt til å sette sammen din egen pakke med bredbånd og/eller TV- og strømmetjenester. Les mer om pakken her: https://www.telenor.no/privat/tv/poengsystem/frihet-s/?cid=fix_email_sma_bredbandsavtale_sma-bredbandsavtale-ao-frihet-s-beboer-1-tweboks-2_awa_prog_frihet-s_12020

Parkering

Mulighet for leie av garasje eller reservert parkeringsplass. Tildeling av garasje/ P-plass skjer etter ansiennitet/ registreringsdato. Andelseier skriver seg på venteliste ved oppmøte på styrets kontor.

Garasjeplasser faktureres av Usbl. Det er p.t. venteliste for garasje og p-plass.

Årsavgift (pr. 15.05.24):

- P-plass: kr. 3000,-.

- Garasje: kr. 400,- pr mnd.

Borettslaget har ikke elbil ladere, men det er etablert mange kommunale elbil ladeplasser i Rødtvetveien.

Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

Det er ikke kommunal beboerparkeringsløsning for denne adressen.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP589237

Radonmåling

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

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarmingssystemer: Fjernvarme via radiatorer. Elektriske varmekabler på badet.

Info strømforbruk

Strømforbruk har vært i snitt kr 400,- per måned ifølge selger.

Energikarakter

F

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 600 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 998 469

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 993 877

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

A-konto varme og varmtvann, internett, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, vaktmestertjenester, forretningsførsel, styrehonorar og nedbetaling av andel fellesgjeld.

Felleskostnader er fordelt slik:

Avdrag felleslån 681

Energikostnader varmeanlegg 959

Felleskostnader 2 969

Renter felleslån 2 215

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets/sameiets styre og/eller generalforsamling. Opplysninger om fellesutgifter, fellesformue og fellesgjeld er basert på informasjon fra forretningsfører.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 824

Andel Fellesgjeld

Kr 512 783

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

03.09.2025

Andel fellesformue

Kr 102 608

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Mellomgården Borettslag

Organisasjonsnummer

921313098

Andelsnummer

50

Om borettslaget

Mellomgården Borettslag har som formål gi andelseiere bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Laget er eier av tomter på Rødtvet, Øvre Kalbakken, gårdsnummer 90, bruksnummer 265, 267 og 268. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, kun for andelseieres benyttelse. Borettslaget består av 308 andeler.

- Hjemmeside: <https://www.mellomgaarden.no/>
- Det er fellesvaskeri i borettslaget. Bruk av vaskemaskin eller tørketrommel koster kr 30,- pr maskin.
- Borettslaget har fellesområder for sykler i alle blokker, syklene skal låses og merkes med andelseiers navn og leilighetsnummer i vinterhalvåret.
- Borettslaget har en grillplass til bruk for beboerne.
- Har du planer om oppussing? Før du starter, les vedtektene. Husk at det er begrensninger på hva du har lov å gjøre i leiligheten. Det er begrensninger både om du gjør arbeidet selv eller om du leier autoriserte fagpersoner. mer om oppussing kan leses her: <https://www.mellomgaarden.no/informasjon/vedlikehold-og-oppussing/>

Styrekontoret er åpent annenhver torsdag, og datoene står på oppslagstavlen og borettslagets nettside. Alle er velkomne til å komme på kontoret i kontortiden.

Sykkelparkering:

Det er felles sykkelparkering i kjeller.

Fellesvaskeri:

Det er fellesvaskeri i kjelleren som beboerne kan benytte.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånummer: 94927052568, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 03.09.2025: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 113

Saldo per 03.09.2025: 147 162 809

Andel av saldo: 512 784

Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.09.2053)

Selskapet er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Det er nylig sluttført større påkostninger i borettslaget:

Rehabilitering av balkongene. Arbeidet omfattet blant annet nye rekkverk og innglassing, og ble utført av Consolvo AS. Prosjektet ble finansiert gjennom et låneopptak på kr 57 069 000.

Rør- og baderomsrehabiliteringen er nå fullført, og arbeidet ble utført av SansBygg. Prosjektet har omfattet en total oppgradering av rørsystemer og bad, og er finansiert gjennom et låneopptak på kr 92 000 000. Fellesgjelden er fordelt på leilighetene, og fellesutgiftene vil øke ytterligere i løpet av høsten, men det er ennå ikke vedtatt hvor mye økningen blir som følge av låneopptaket. Ifølge styreleder er det som gjenstår å utbetale er kr 24 215 876. Det blir utbetalt i slutten av september 2025.

Styregodkjennelse

Det er styregodkjennelse av nye kjøpere.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter og husordensregler. Dette vil bli lagt med som vedlegg i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er plikt å sende søknad til Borettslaget om hundehold. Se borettslagets nettside for søknadsskjema.

Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område. Ved lufting av hund skal ekskrementer fjernes fra plener og fortau innen boligområdet. De som har hund og/eller katt plikter å sørge for at disse ikke forårsaker lukt eller ubehag for andre beboere.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vår- og høstdugnad må påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 90, bruksnummer 265 i Oslo kommune. Andelsnr. 50 i Mellomgården

Borettslag med orgnr. 921313098

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/90/265:

28.05.1965 - Dokumentnr: 7163 - Bestemmelse om bebyggelse

Gjelder denne registerenheten med flere

08.11.1966 - Dokumentnr: 16198 - Best om garasje/parkering

Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

06.12.2004 - Dokumentnr: 83376 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. GARASJEREKKE

Kan ikke slettes uten samtykke fra Direktøren for Plan- og

Bygningseteten i Oslo.

02.12.1963 - Dokumentnr: 15990 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:90 Bnr:7

10.01.1964 - Dokumentnr: 919501 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

GNR 90 BNR 266

Grunnbok kan ses hos megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for høyhus datert 23.11.1965.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering og innglassing av balkonger datert 12.12.2024.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av våtrom datert 12.05.2025.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

23.11.1965.

Vei, vann og avløp

Eiendommen grenser til offentlig vei. Private veier på borettslagets område.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Det er private stikkledninger for borettslaget og ut til kommunens nett.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Byggeområde for bolig.

Eiendommen følger reguleringsplan S-754 (Regulerings- og bebyggelsesplan for gnr.90, bnr.1 m.fl. Rødtveit og Øvre Kalbakken, Oslo). Planen regulerer eiendommen til byggeområde for bolig. I tillegg gjelder plan S-1828 for felles avkjørsel.. 05.12.1958

Eiendommen følger Kommuneplanen 2015-2030, vedtatt 23.09.2015. Arealet er i kommuneplanen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende.

Eiendommen ligger i: Gul sone for støy fra vei. Luftforurensing - nitrogendioksid. Gul sone, årsmiddel Mindre enn 35 µ/m³. Svevestøv - Gul sone 35 - 44 µ/m³

Planer på Rødtvet:

Det planlegges utbygging av tomt ved Rødtvet T-bane i Kakkelovnskroken.

Saksnr 202454281 - Kakkelovnskroken 1 og 2 - Bebyggelse og byrom - Rødtvet T-banestasjon.

Ikke vedtatt, siste dokument på sak 25.08.2025.

Saksnr 202316398 - Reguleringssak Kalbakkveien 6 AS foreslår å omregulere

Kalbakkveien 4-6 fra byggeområde for kontor,

forretning, parkering og bensinstasjon til i hovedsak bolig, forretning og bevertning. På dagens parkeringsplass foreslår planforslaget å etablere ca. 190 boliger i to kvartaler på 4-6 etasjer og et punkthus på 9 etasjer.

Ikke vedtatt, siste dokument på sak 30.08.2025.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 600 000 (Prisantydning)

512 783 (Andel av fellesgjeld)

4 112 783 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 114 133 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 122 033 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 124 833 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til fastpris kr 45 000,-. I tillegg kommer kr 53 000,- og utlegg kr 20 375,-. Dersom eiendommen ikke blir solgt, skal selger betale kr 30 000,- samt påløpte tillegg og utlegg iht. oppdragsavtalen. Alle priser er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Oda Øvergård Buvik
Eiendomsmegler/Fagansvarlig
oda.buvik@aktiv.no
Tlf: 400 18 851

Oppdragstaker

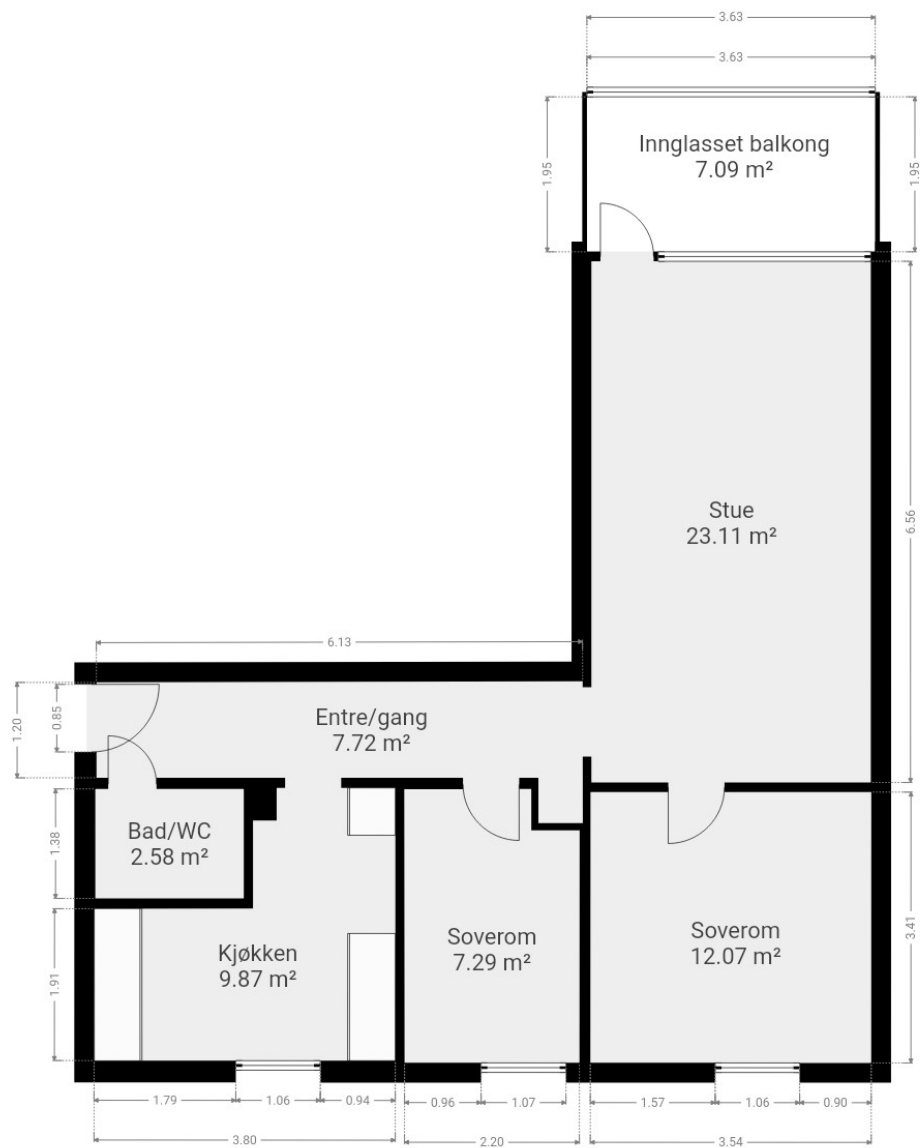
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lørenskog, organisasjonsnummer 926743023
Stovner Senter Plan 3, 0985 OSLO

Salgsoppgavedato

19.09.2025







Boligens totale areal kan avvike mellom tegning og takst. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innevegger. I arealmåling tas innvendige vegger med i arealet. For leiligheter/boliger med skråtak er gulvareal hensyntatt på skissene.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.































Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Rødtvetveien 20, 0955 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 90, bnr. 265

 Andelsnummer 50

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 10.09.2025

Rapportdato: 15.09.2025

Oppdragsnr.: 20000-1757

Referansenummer: QP1756

Autorisert foretak: Verdico AS

Sertifisert Takstingeniør: Kato Malvik



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

Norsk takst

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



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

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

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

VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggeteknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag.

Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

Selskapet er tilknyttet Norsk Takst, og benytter kvalitetssikrede verktøy, forsikringsordninger samt systemer for etter- og videreutdanning.

Rapportansvarlig

Kato Malvik
Uavhengig Takstingeniør
kato@verdico.no
991 26 687



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktaginger, opplysninger fra rekvisit og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget er oppført rundt 1965 og er med det ca 60 år gammelt og i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig, men det er bygget nye balkonger, vinduer og balkongdøren er skiftet og bad/vvs er oppgradert i regi av borettslaget. Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Leiligheten innvendig fremstår i normal stand og normal slitasje i forhold til alder, men med noe vedlikeholdsetterslep og behov. Leiligheten med unntak av badet fremstår alt i alt som et objekt med behov for utskiftinger og vedlikehold i de aller fleste innvendige bygningsdeler. Det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer i trevirke med 2-lags glass og utvendig aluminiumslist.

Innglasset balkong i betong. Rekkverk i stål/glass. Adkomst fra stue.

Finert hovedytterdør.

Balkongdør i trevirke med 3-lags glass og utvendig aluminiumslist.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Klikkvinyll, malte/tapetserte vegger og malte himlingsflater (Innvendige tak)

Kommentar:

Dagens eier har bodd i leiligheten i ca 30 år. Overflater er oppgradert og vedlikeholdt i årenes løp.

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

Bygget har etasjeskillere i betong.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet mellom soverommet ved stuen, stuen og gangen. Det ble kontrollert i retning entredøren, ytterveggen ved balkongen og ytterveggen ved soverommet. Det ble også målt fra døråpningen inn til kjøkkenet og til ytterveggen på kjøkkenet.

Leiligheten har malte profilerte og malte glatte innvendige dører.

Kommentar:

Dørene fremstår med normal slitasje i forhold til antatt alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc;

Flislagte gulv, vegger og malt himling.

Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Overskap med speil og lys over. Veggmontert toalett. Dusjnise med

innfellbare dører i glass. Opplegg for vaskemaskin. Ventil på veggen over vaskemaskinen, antagelig, tilknyttet felles avtrekksanlegg eller lignende.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjonen.

Oppgradert i regi av borettslaget i 2024.

Dokumentasjon;

Det foreligger ferdigattest, noe som indikerer at våtrommet var utført i samsvar med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Ferdigattesten er imidlertid ingen garanti for dagens tilstand, og vurderingen baserer seg på visuell befaring og enkle målinger

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Grunnen til at jeg skriver smøremembran, men med ukjent utførelse er at klemringen ligger såpass høyt i gulvet og jeg ser det jeg mener må være filt i slukets klemring og klemt mellom feielisten og terskelen. Det er likevel ikke dokumentert at det er det som er benyttet, så jeg kan ikke konkludere.

Slukets oppgave i et våtrom er å lede bruksvann og eventuelt lekkasjevann kontrollert ut av rommet og til avløpssystemet. Når man ikke renser sluk hyppig, vil vann ledes dårligere ut av rommet. Man kan blandt annet få økt vannstand i sluket som øker belastningen på membran og klemring. Dette kan med tid og stunder føre til lekkasje til tilstødene bygningsdeler eller seksjoner. Det anbefales å rense sluket, og det anbefales generelt at dette gjøres 2-3 ganger pr år, minimum.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner. Rommet er omsluttet av vegger i mur/betong og boring er følgelig umulig.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat og heltre. Dobbel stålkum med ettgreps blandebatteri. Waterguard i kjøkkenbenken. Det er ingen ventilering fra kjøkken utover .

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskapet plassert over toalettet på badet. Innatak, fordeling og stoppekraner i skapet.

Avløpsrør antatt av støpejern eller lignende. Det er ikke mulig å se noen av avløpsrørene i leiligheten. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

Usikker type avtrekk. Trolig sentralavtrekk og med spalteventiler i vinduene. Papirtesten ble utført på både kjøkken og baderomsavtrekk og papiret ble hengende fast på ventilene. Dette er den eneste måten jeg får sjekket på.

Om det viser seg at det ikke er mekanisk avtrekk i leiligheten, men kun er naturlig avtrekk, vil ikke dette endre tilstandsgraden på ventilasjonen i leiligheten, da dette ikke avviker fra prinsipp fra oppføringstidspunktet.

Varmtvann fra felles anlegg. Radiator i stuen.

Beskrivelse av eiendommen

Automatsikringer og strømmåler i sikringskap plassert i entré/gang (fellesområde). Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i leiligheten består i hovedsak av lamper.

Røykvarsler(1 stk)og pulver brannsløkking.

Jeg er ikke opplyst om at det foreligger dokumentasjon for brannsikkerhet i byggverket. Anbefales undersøkt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

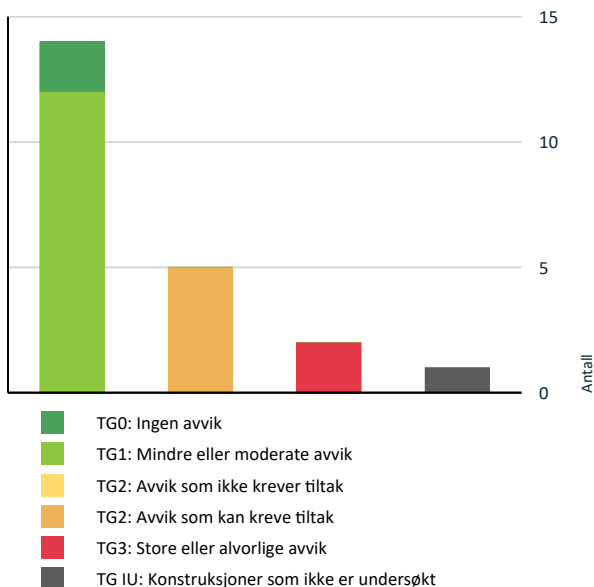
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

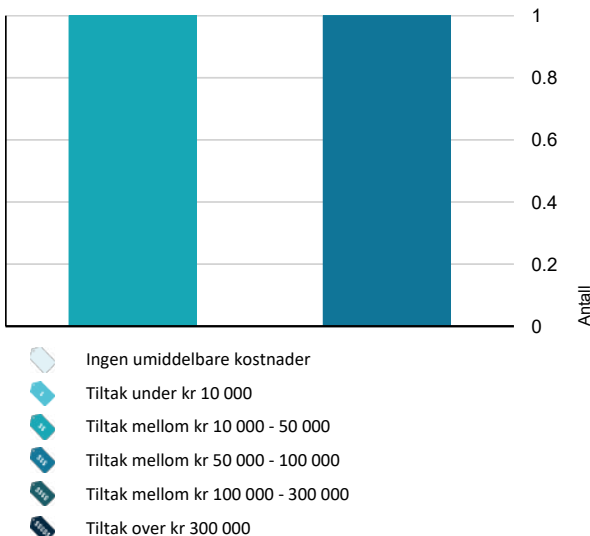
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Utvendige konstruksjoner (fellesområder) er besiktiget og vurdert der de er tilgjengelige fra seksjonen/andelen (ofte fra balkong/terrasse e.l.), med begrensninger som følger av dette.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Kjøkken > 10.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 10.Etasje > Bad/wc > Fukt i tilligende konstruksjoner [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører -Entrèdør [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

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

! Kjøkken > 10.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1965

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer i trevirke med 2-lags glass og utvendig aluminiumslist.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører -Entrèdør

Finert hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ingen synlig brann eller lydkvallifiserings merker. Det er lite trolig at døren tilfredstiller dagens brann og lydkrav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er påregnelig med et skifte av døren i årene som kommer.

Balkongdør

Balkongdør i trevirke med 3-lags glass og utvendig aluminiumslist.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Innglasset balkong i betong. Rekkverk i stål/glass. Adkomst fra stue.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

INNENDIG

Overflater

Klikkvinyl, malte/tapetserte vegger og malte himlingsflater(Innvendige tak)

Kommentar:

Dagens eier har bodd i leiligheten i ca 30 år. Overflater er oppgradert og vedlikeholdt i årenes løp.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Noe sprang i skjøter på gulvene i leiligheten.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

For å lukke avviket, må gulvene i leiligheten utbedres.

Skader/slitasje har lav konsekvensgrad. Generelt er innvendige overflater og innredninger forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har etasjeskillere i betong.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet mellom soverommet ved stuen, stuen og gangen. Det ble kontrollert i retning entredøren, ytterveggen ved balkongen og ytterveggen ved soverommet. Det ble også målt fra døråpningen inn til kjøkkenet og til ytterveggen på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Punkt 1;

Største nivåforskjell målt på ovennevnte punkter er ca 22 mm. (TG 2)

Punkt 2;

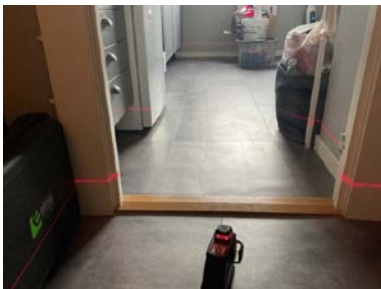
Fra døråpningen og til ytterveggen under vinduet, er det målt 40 mm nivåforskjell(TG 3)

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimatet er usikkert og er vurdert kun for kjøkkenet. Slike utbedringer medfører normalt at eksisterende gulvbelegg må rives, mulig deler av kjøkkeninnredningen må demonteres. Dette må monteres og det må legges nytt gulv. Det anbefales å innhente et pristilbud på jobben fra utførende på slike jobber for å få et mer eksakt prisoverslag.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



40 mm nivåforskjell fra døråpningen til ytterveggen.

Radon

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

Innvendige dører

Leiligheten har malte profilerte og malte glatte innvendige dører.

Kommentar:

Dørene fremstår med normal slitasje i forhold til antatt alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Gjelder døren til soverommet ved gangen. Døren blir ikke stående i åpen stilling, noe som vitner om dør ute av lodd/vater.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Denne døren må justeres for å lukke avviket.

VÅTROM

10.ETASJE > BAD/WC

Generell

Flislagte gulv, vegger og malt himling.

Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Overskap med speil og lys over. Veggmontert toalett. Dusjnisje med innfellbare dører i glass. Opplegg for vaskemaskin. Ventil på veggen over vaskemaskinen, antagelig, tilknyttet felles avtrekksanlegg eller lignende.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjonen.

Oppgradert i regi av borettslaget i 2024.

Dokumentasjon;

Det foreligger ferdigattest, noe som indikerer at våtrommet var utført i samsvar med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Ferdigattesten er imidlertid ingen garanti for dagens tilstand, og vurderingen baserer seg på visuell befaring og enkle målinger

Årstall: 2024

Kilde: Eier

10.ETASJE > BAD/WC

1 TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

10.ETASJE > BAD/WC

1 TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Jevnt fall fra flislagt gulv ved terskelen og til topp slukrist. Det er ca 30 mm nivåforskjell mellom flislagt gulv ved terskelen og topp slukrist. Avstanden er ca 130 cm.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

10.ETASJE > BAD/WC

1 TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Grunnen til at jeg skriver smøremembran, men med ukjent utførelse er at klemringen ligger såpass høyt i gulvet og jeg ser det jeg mener må være filt i slukets klemring og klemt mellom feielisten og terskelen. Det er likevel ikke dokumentert at det er det som er benyttet, så jeg kan ikke konkludere.

Slukets oppgave i et våtrom er å lede bruksvann og eventuelt lekkasjevann kontrollert ut av rommet og til avløpssystemet. Når man ikke renser sluk hyppig, vil vann ledes dårligere ut av rommet. Man kan blandt annet få økt vannstand i sluket som øker belastningen på membran og klemring. Dette kan med tid og stunder føre til lekkasje til tilstødene bygningsdeler eller seksjoner. Det anbefales å rense sluket, og det anbefales generelt at dette gjøres 2-3 ganger pr år, minimum.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



10.ETASJE > BAD/WC

Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2024

Kilde: Eier

10.ETASJE > BAD/WC

Ventilasjon

Usikker type avtrekk. Trolig sentralavtrekk. Papirtesten ble utført og papiret ble hengende fast på ventilen. Dette er den eneste måten jeg får sjekket på. Om det kun er naturlig avtrekk fra et bad, vil dette etter standarden utløse en tilstandsgrad 2, men jeg velger å gi denne evntilasjonen tilstandsgrad 1, basert på at papirtest er utført og funnet ok.



10.ETASJE > BAD/WC

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rommet er omsluttet av vegger i mur/betong og boring er følgelig umulig.

KJØKKEN

10.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat og heltre. Dobbel stålkum med ettgreps blandebatteri. Waterguard i kjøkkenbenken.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Tilstandsrapport

Slitasje på benkeplate i trevirke, svellinger på benkeplate i laminat og generell slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket, må kjøkkenet oppgraderes/vedlikeholdes.



10. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Kjøkkenet har kun en veggventil tilknyttet sentralt avtrekk, men ingen kjøkkenvifte med avtrekk eller omluft (kullfilter). Dette er tidstypisk for opprinnelig byggeår, men gir begrenset funksjon ved matlaging sammenlignet med dagens løsninger.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Siden det ikke er noen kjøkkenvifte med filter, blir matos, fett og fukt fra matlaging ledet urensert inn i avtrekkssystemet. Dette kan over tid føre til tilsmussing og opphopning i kanaler, som igjen kan redusere ventilasjonseffekten, skape luktproblemer og øke risikoen for driftsfeil eller brannfare. Det anbefales å montere en kjøkkenvifte med fettfilter eller kullfilter (omluft) for å redusere belastningen på avtrekket og bedre inneklimaet.

Avtrekk som leder forurenset luft ut av rommet/leiligheten bør etableres. Dette kan likevel bli vanskelig å gjennomføre uten tiltak sentralt(borettslaget). Anbefales undersøkt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskapet plassert over toalettet på badet. Inntak, fordeling og stoppekraner i skapet.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1 TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør antatt av støpejern eller lignende. Det er ikke mulig å se noen av avløpsrørene i leiligheten. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1 TG 1 Ventilasjon

Usikker type avtrekk. Trolig sentralavtrekk og med spalteventiler i vinduene. Papirtesten ble utført på både kjøkken og baderomsavtrekk og papiret ble hengende fast på ventilene. Dette er den eneste måten jeg får sjekket på. Om det viser seg at det ikke er mekanisk avtrekk i leiligheten, men kun er naturlig avtrekk, vil ikke dette endre tilstandsgraden på ventilasjonen i leiligheten, da dette ikke avviker fra prinsipp fra oppføringstidspunktet.



Avtreksventilen på kjøkkenet.



Avtreksventilen på Badet

1 TG 1 Vannbåren varme

Varmtvann fra felles anlegg. Radiator i stuen.

1 TG 2 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.

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

Automatsikringer og strømmåler i sikringskap plassert i entré/gang(fellesområde). Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i leiligheten består i hovedsak av lamper.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Spørsmål 1;

I forbindelse med badet er det vært elektriker i leiligheten.

Spørsmål 2;

Det foreligger ingen samsvarserklæringer

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Ikke etter nytt opplegg på badet.

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

Nei Ikke i leiligheten.

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det elektriske anlegget i boligen fremstår som delvis fra opprinnelig byggeår, men er åpenbart delvis oppgradert i nyere tid. Det er blant annet skiftet innmat i sikringsskapet og utført arbeider på badet i forbindelse med oppussingen. Eier har bodd i leiligheten i ca 30 år, men har lite oversikt over hva som er gjort og nå. Det foreligger ikke dokumentasjon noe av nevnte arbeider. Arbeider som eventuelt ble utført før 1.1.1999 krevde ikke samsvarserklæring.

Det er ikke registrert synlige feil ved befaring, men likevel er deler av anlegget nå over 30 år gammelt. DSB uttalte i 2008 at elektriske anlegg normalt ikke kan forventes å ha en levetid utover 30 år, og at det er sannsynlig at slike anlegg bør gjennomgås med tanke på oppgraderinger og utskifting.

På denne bakgrunn anbefales det å få utført kontroll av kvalifisert elektroinstallatør for å vurdere behov for tiltak og videre levetid. Tilstandsgrad 2 (TG2) er satt som følge av anleggets alder, manglende dokumentasjon på installasjonen og anbefalt kontroll i tråd med DSBs uttalelser.

Generell kommentar

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Anlegget er vurdert basert på svar fra eier, og ovennevnte kontrollpunkter. Eier har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det elektriske anlegget er vurdert etter en forenklet metodikk basert på visuelle observasjoner og eiers svar på spørsmål.

Vurderingen er ikke en tilstandsanalyse eller sikkerhetskontroll etter elektrofaglige standarder, og bygningssakkyndig har ikke kompetanse til å kontrollere det elektriske anleggets oppbygning, kapasitet eller forskriftsmessige utførelse utover enkle observasjoner nevnt over.

Eier har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler(1 stk)og pulver brannslukking.

Jeg er ikke opplyst om at det foreligger dokumentasjon for brannsikkerhet i byggverket. Anbefales undersøkt.

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

Nei

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

Nei Datert 2017. Slokkeutstyr er ikke funksjonstestet.

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler ikke demontert eller funksjonstestet

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

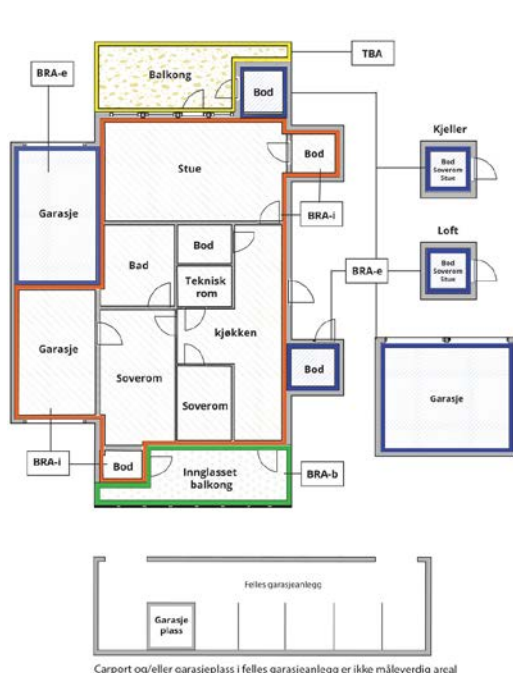
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
10.Etasje	65	3	8	76	
Kjeller					
SUM	65	3	8		
SUM BRA	76				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
10.Etasje	Entré/gang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad/wc	Bod	Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

Kommentar

-Boden i kjelleren er ikke målt, da eier ikke hadde tilgang på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: -Ingen klassifisering på ytterdøren fra branncelle til svalgang. Denne tilfredstiller trolig ikke brannkrav. Anbefales undersøkt.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	65	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2025	Kato Malvik	Takstingeniør
	Sølvi Edvardsen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	90	265		0	4737.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rødtvetveien 20

Hjemmelshaver

Mellomgården Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/MELLOMGÅRDEN BORETTSLAG	921313098		USBL 22 98 38 00/ usbl@usbl.no	Edvardsen Sølvi

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
50	100	6 300	102 608 31.12.2024	512 783 03.09.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et populært og veletablert boligområde på Rødtvet i Oslo med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. I gangavstand finner du også idylliske Vesletjern med fine rekreasjonsfasiliteter, badeplasser, sittebenker, ildsteder og natursti. Fra tjernet går det videre turløype inn til Alunsjøen og Breisjøen. I tillegg er det flere tur- og løypealternativer fra nærliggende områder som vil ta deg innover i Lillomarka. Lillomarka er godt egnet for alle typer turer og har flere sportsstuer med servering. Apalløkka idrettshall ligger i tilknytning til Apalløkka skole og brukes både til idrett og andre arrangementer. Her tilbys det basket, håndball og innebandy. Ved siden av hallen er det et flott idrettsanlegg (Greibanen) med kunstgressbane, grusbane og ballbinge. Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Rema 1000 og Meny. Kalbakken Senter ligger tett inntil Trondheimsveien og er et fint nærsenter. Ønsker du ytterligere servicetilbud er Grorud, Linderud og Stovner gode alternativer. Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde med alt det innebærer av hovedstadens fasiliteter og servicetilbud. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, T-bane og flybuss, hvorav nærmeste holdeplasser er Kalbakken og Flaen (flybuss), henholdsvis 2 og 3 min fra boligen. Med bil fra Rødtvet tar det ca. 4 min til Grorud, 5 min til Linderud, 7 min til Alna, 9 min til Økern, 12 min til Oslo S og 30 min til Oslo lufthavn.

Adkomstvei

Asfaltert adkomst fra Trondheimsveien via Rødtvetveien.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet opparbeidet tomt med plenarealer, prydbusker og annen beplantning. Området har asfalterte gangveier. Det er i tillegg opparbeidet noe areal for lek.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 662 690	1987

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.09.2025		Gjennomgått	5	Nei
Meglerbrev	03.09.2025		Gjennomgått	3	Nei
Tegninger	18.04.1961		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	25.03.1965		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest bad	12.05.2025		Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest balkonger	12.12.2024		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2025	
2	16.09.2025	Endret/presisert maling av innerdører

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QP1756>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lørenskog/Oslo Nord	
Oppdragsnr.	
1104250092	

Selger 1 navn
Sølvi Edvardsen

Gateadresse	
Rødtvetveien 20	

Poststed	Postnr
OSLO	0955

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1104250092

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Sans bygg
Arbeid utført av	Sans bygg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Av sans bygg
-------------	--------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Gjennom boretslag og sans bygg
-------------	--------------------------------

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Sans bygg
Arbeid utført av	Sans bygg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	På gammelt bad
-------------	----------------

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

Svar	Nei
------	-----

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Rørlegger
-------------	-----------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ny terrasse
Arbeid utført av	Sans bygg

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1104250092

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1104250092

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sølvi Edvardsen	4aa0cc177bfae69f76ca07 5d4c2998f7f746b7a8	19.09.2025 11:40:04 UTC	Signer authenticated by One time code

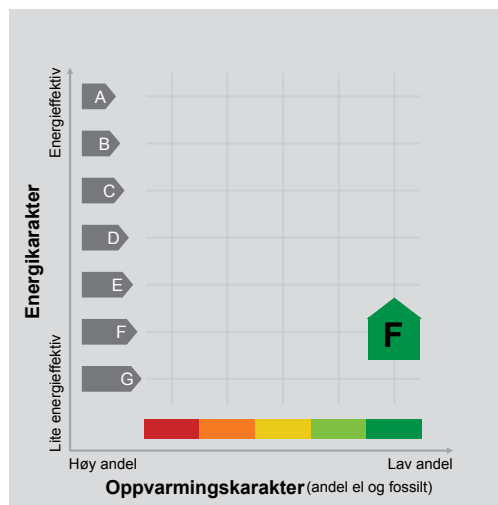
Document reference: 1104250092

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

ENERGIATTEST



Adresse	Rødtvetveien 20
Postnummer	0955
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	90
Bruksnummer	265
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80227183
Bruksenhetsnummer	H1005
Merkenummer	Energiattest-2025-170709
Dato	19.09.2025



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.

Nabolagsprofil

Rødtvetveien 22 - Nabolaget Rødtvet - vurdert av 89 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Rødtvet Linje 4, 5	6 min 0.5 km
Flaen Linje FB1, 4B, 5B, 31, 68, 126, 380, 390	9 min 0.7 km
Grorud stasjon Linje L1	6 min 2.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 8.8 km
Oslo Gardermoen	31 min

Skoler

Rødtvet skole (1-7 kl.) 446 elever, 30 klasser	3 min 0.2 km
Nordtvet skole (1-7 kl.) 417 elever, 27 klasser	11 min 0.9 km
Grorud skole (1-7 kl.) 325 elever, 19 klasser	22 min 1.9 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 445 elever, 30 klasser	12 min 0.9 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 282 elever, 12 klasser	5 min 2.1 km
Bjerke videregående skole 464 elever	5 min 2.9 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	10 min 5.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Naboskapet

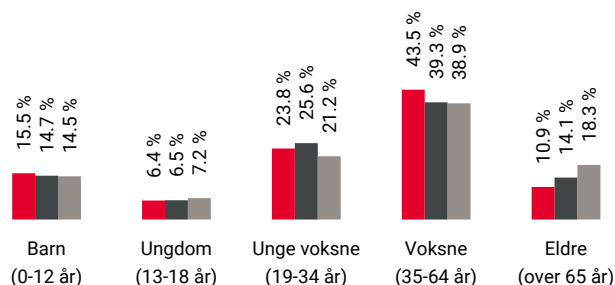
Godt vennskap 69/100



Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rødtvet	1 871	976
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sandåsveien barnehage (1-5 år) 48 barn	2 min 0.2 km
Rødtvet barnehage (1-5 år) 126 barn	3 min 0.3 km
Skogkanten barnehage (3-5 år) 14 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Kiwi Rødtvet	2 min
Meny Kalbakken PostNord	9 min 0.7 km



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

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



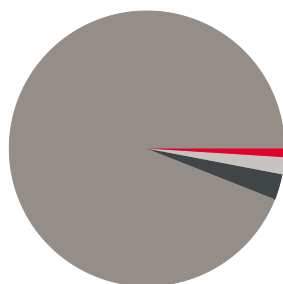
Støynivået

Lite støynivå 81/100

Sport

⚽ Rødtvet skole	1 min	🚶
Ballspill	0.1 km	
⚽ OBOS-hallen	7 min	🚶
Fotball	0.5 km	
🚴 SATS Kalbakken	8 min	🚶
🚴 Fresh Fitness Kalbakken	9 min	🚶

Boligmasse



1% enebolig
3% rekkehus
94% blokk
2% annet

«Hyggelige naboer. Nær skog og mark, med fiskevann og gode turmuligheter. Kort vei til butikker og offentlig transport. Rødtvet er et rolig og hyggelig sted å bo.»

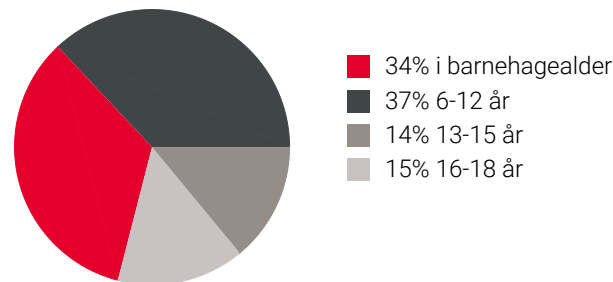
Sitat fra en lokalkjent



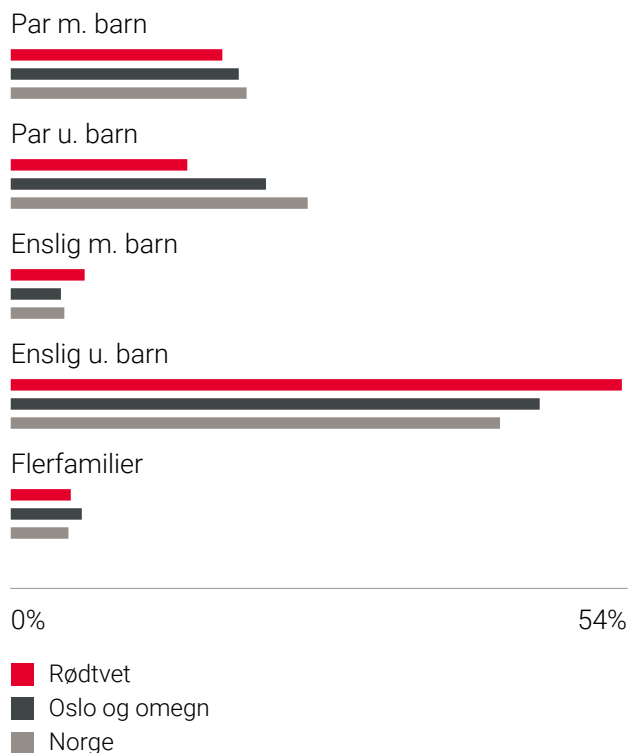
Varer/Tjenester

📦 Grorud Senter	19 min	🚶
🏪 Apotek 1 Kalbakken	10 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

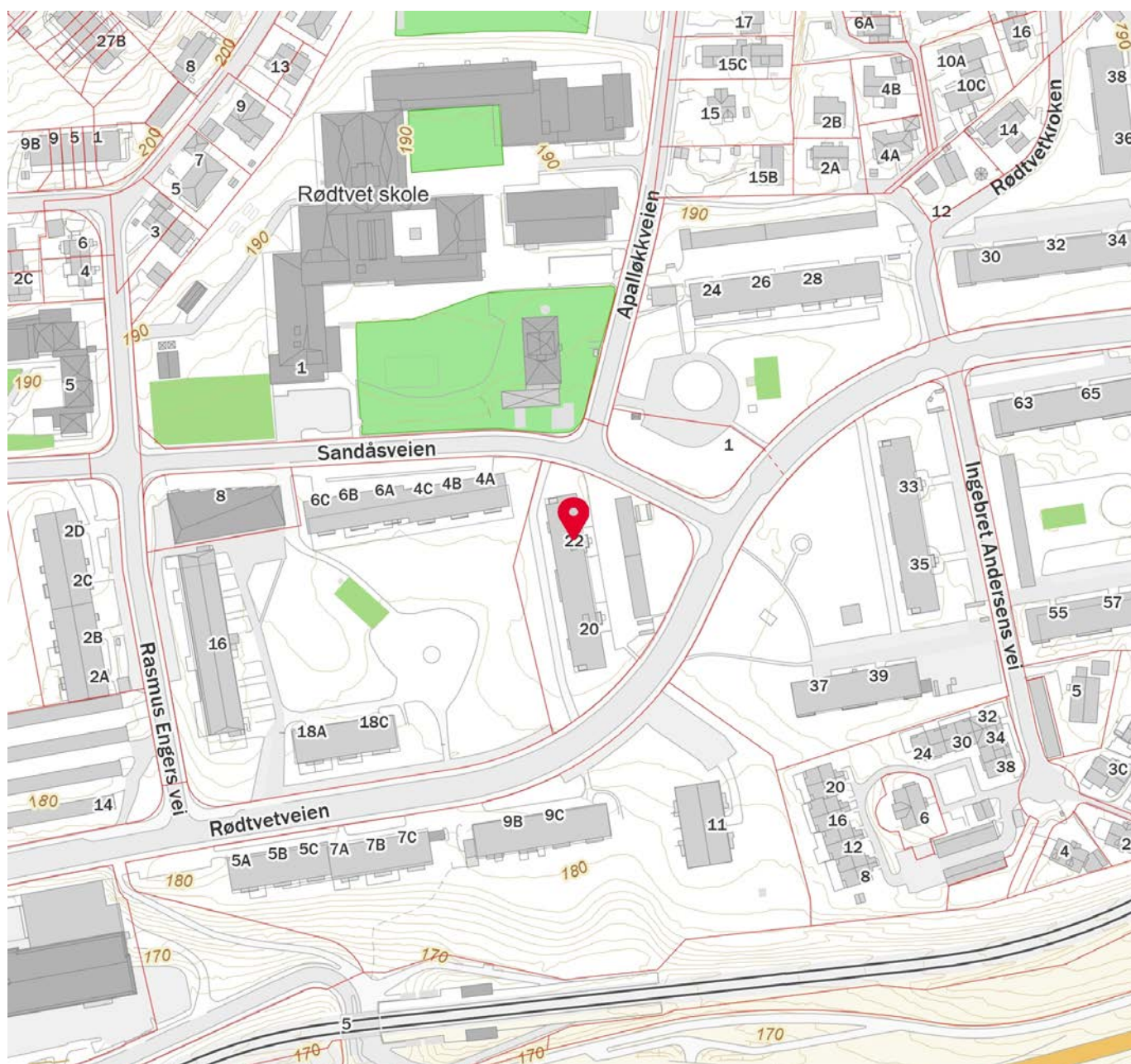
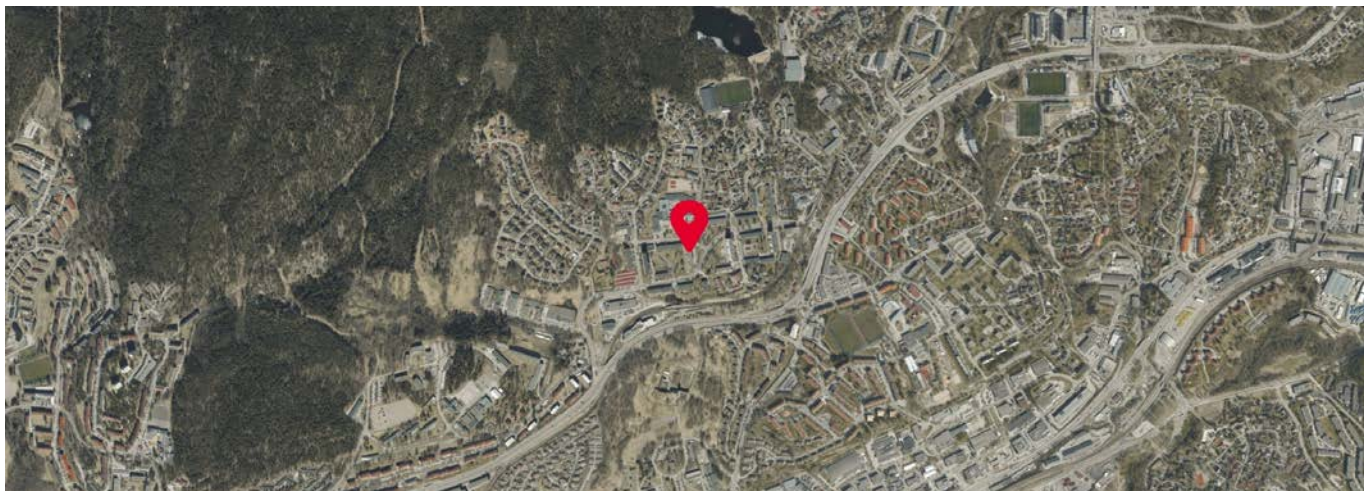


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 03.09.25 Side 1 av 3

Mellomg ³ rden Borettslag	V ³ r ref.: 605/50	Fjdselsdato eier: 03.12.1964
Rjdtvetveien 20	Type: Borettslag frittst ³ ende	
0955 OSLO	Eiere: Sjlvi E dwardsen	
Organisasjonsnr: 921 313 098	Andelsnr: 50	

1: Felleskostnader

Tot. innv. m³ ned: 6 824

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felles ³ n	681
	Energikostnader varmeanlegg	959
	Felleskostnader	2 969
	Renter felles ³ n	2 215

Hvis boligselskapet har felles ³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av ³ n kostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjper og selger gjr opp seg imellom for oppgjrs m³ neden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (³ n):	512 783	Gjeld siste ³ rsoppg.: 516 616
Klient ajourf. ³ n:	147 162 809	Klient gj. s. ³ rsoppg.: 148 262 671

Spesifikasjon av ³ n:L³ nenummer: 94927052568, HandelsbankenAnnuitets³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 03.09.2025: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 113

Saldo per 03.09.2025: 147 162 809

Andel av saldo: 512 784

Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.09.2053)

4: Sjrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Wiggo Wollbr³ tenAdresse: c/o AHW AS
Pilestredet 29 B

Postnr/-sted: 0166 OSLO

Telefon: Mob.: 92830140

E-post: post@mellomgaarden.no

5: Restanse felleskostnader pr. 03.09.2025

Utes ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spjrs m³ l om utes³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ ³ oppgitt riktig utes³ ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld: 516 616	Andre inntekter: 4 893
Annen formue:	102 608	Utgifter: 20 352	

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd: 6 300
Andelsnr: 50		Partialobligasjonsnr: 50

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1961
G³ rds/bruksnr: 90/265

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 03.09.25 Side 2 av 3

Mellomg ³ rden Borettslag	V ³ r ref.: 605/50	Fjdselsdato eier: 03.12.1964
Rjdtvetveien 20	Type: Borettslag frittst ³ ende	
0955 OSLO	Eiere: Sjlvi Edvardsen	
Organisasjonsnr: 921 313 098		

8: Bygning/eiendom

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet

Tomteareal: 4737.4

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

Polisenr: SP589237

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H1005

Etasje: 10

Oppvarmingstype: Sentralvarme

Heis: Nei

Parkeringstype: Ingen ()

System³ s: Nei

Antall rom:

Husdyrhold:

Oppr. antall rom: 3

Livslp standard: Nei

Kategori: Leilighet

Fasiliteter:

Det er ikke intern forkjpsrett i borettslaget.

Vedtak p³ ord genfors 20.4.2023. Vedtatt rehabilitering av mjr- og badrom. Styret inng³ r avtale med SansBygg som entreprenr. Vedtatt l³ neoptak p³ kr 92 000 000. Det vil medfjre nkt fellesgjeld og nkte felleskostnader (kapitalkostnader). Pr. juni 2025 gjenst³ r det en utbetaling p³ l³ net. Planlagt oppstart i begynnelsen av 2024 og ferdigstillelse innen utlpet av 2025.

Parkering/Garasje: Parkeringsplasser (Ute) tar styret i Mellomg³ rden seg av selv - her har Usbl ingenting registrert.

Det er vedtatt egne retningslinjer for parkeringsplasser.

Garasjeplasser faktureres av Usbl. Det er p.t. venteliste for garasje og p-plass. i rsavgift (pr. 15.05.24) p-plass kr 3000,- og garasje kr 400,- pr mnd. Borettslaget har ikke elbil ladere, men det er etablert mange elbil ladeplasser i Rjdtvetveien.

Beboerne betaler a konto varmt vann. Det avregnes en gang pr. ³ r, pr 30.6. for perioden 1.7.-30.6. Det avregnes ikke ved flytting.

Brunata leser av og avregner forbruk, Usbl fakturerer skyldig/utbetaler til gode belnp. Avregningen foreligger som regel mot slutten av ³ ret.

Avtalen med Brunata er sagt opp, Ingen avregning med Brunata etter 1.7.2023. Styret vurderer ny leverandjr.

Borettslaget har egen nettside www.mellomgarden.no

Her finnes mye informasjon om borettslaget.

E-post til styret: post@mellomgaarden.no. Mobil: 92 68 66 87

Vedtak p³ ord.genfors 20.4.2023. Vedtatt rehabilitering av dagens balkonger med bl a nye rekkverk og innglassing. Styret inng³ r avtale med Consolvo AS som entreprenr. Vedtatt l³ neoptak p³ kr 57 069 000,-. Det vil medfjre nkt fellesgjeld og nkte felleskostnader (kapitalkostnader). Planlagt oppstart i lnpet av 2023 og ferdigstillelse innen utlpet av 2024. Se innkalling til ordinr generalforsamling 20.4.2023.

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjørt: 03.09.25 Side 3 av 3

Mellomg³ rden Borettslag

V³ r ref.: 605/50

Fjdselsdato eier: 03.12.1964

Rjdtvetveien 20

Type: Borettslag frittst³ ende

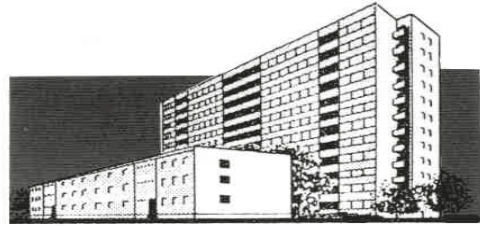
0955 OSLO

Eiere: Sjlvi Edvardsen

Organisasjonsnr: 921 313 098

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl snger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



Tatt inn i vedtektene § 4, jf vedtak på
generalforsamling 24.4.2018

APRIL 2016

HUSORDENSREGLER VED BRUK AV FORHAGENE I RØDTVETVEIEN 24-26-28

Pkt. 1.

Borettslagets husordensregler gjelder også forhagene. Dessuten skal nedenfor nevnte regler inntil videre spesielt gjelde bruken av forhagene. Borettslaget forbeholder seg rett til å omarbeide, utvide eller innskrenke disse.

Pkt. 2.

Hver av andelshaverne skal være forpliktet til å utføre beplantning av den del av forhagene som faller innenfor de ytre grenser som er bestemt.

Pkt. 3.

Borettslaget kan pålegge brukerne av forhagene vedlikeholdsplikt når det anses nødvendig.

Pkt. 4.

Tørrking eller lufting av tøy og lufting av hunder er ikke tillatt i forhagene.

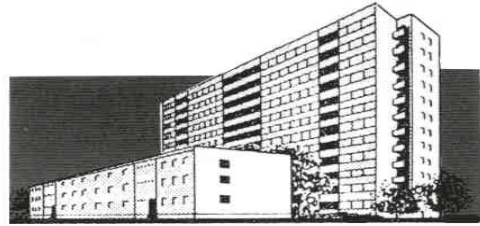
Pkt. 5

Borettslaget forbeholder seg rett til å bestemme høyden på den beplantning som skal skje rundt forhagene.

Det er ikke tillatt med endringer av havens bakkeareal, påbygg/tilbygg eller tilsvarende, uten forutgående godkjenning fra styret.

Pkt. 6.

Adkomst til og fra forhagene skal kun skje fra leiligheten.
Andelshavere med forhage forplikter seg til å holde haven ryddig og velstelt.



REGLER FOR HUNDEHOLD VEDTATT PÅ GENERALFORSAMLINGEN 1967 MED TILLEGG (PUNKT 7) VEDTATT PÅ GENERALFORSAMLINGEN I 1977 (ENDRING VEDTATT PÅ GENERALFORSAMLING 2001.)

1.
Hunder må ikke holdes i borettslaget uten etter forhåndsgodkjenning av styret. Blir ikke reglene om hundehold overholdt, kan styret når som helst trekke et gitt samtykke tilbake og pålegge andelseieren om å fjerne sin hund fra lagets område.
2.
Det må påsees at hunder ikke gjør sitt fornødne innen borettslagets område, hverken i eller ved bygninger eller på grøntarealer, vegger, lekeplasser, parkeringsplasser eller på andre steder på område.
3.
Hunder må ikke gå løse eller være alene ute på borettslagets område, men skal alltid føres i bånd av en person som til enhver tid kan ha kontroll over dyret.
4.
Hunder må ikke være alene så de hyler, og de må ikke sjenere andre andelseiere og deres husstandsmedlemmer ved utidig bjeffing, skremmende eller truende opptreden.
5.
Hunden skal bære et halskjede hvor eiers navn og adresse er inngravert.
6.
Det må ikke anskaffes hund av annen rase enn den det er søkt og gitt samtykke for.
7.
Brudd på disse regler medfører en advarsel.
Ved gjentatte brudd vil hunden bli forlangt fjernet fra borettslagets område.

VEDTEKTER

MELLOMGÅRDEN BORETTSLAG. Registrert 12.3.1959, konstituert 11.12.1959, (med endringer senest 25.04.2024).

§ 1 Borettslagets firma og formål

§ 1.1 Lagets navn er Mellomgården Borettslag. Lagets forretningskontor er Oslo.

Borettslagets formål er å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Laget er eier av tomter på Rødtvet, Øvre Kalbakken, gårdsnummer 90, bruksnummer 265, 267 og 268. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, kun for andelseieres benyttelse.

§ 1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

§ 1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

§ 2. Andeler, andelseiere og eierskifter

§ 2.1 Andeler

Borettslaget består av 308 andeler, hver andel pålydende kr. 100.- fullt innbetalt. Det skal være knyttet en andel til hver bolig.

Hver andelseier kan bare eie en andel. Flere personer kan eie en andel sammen.

Den som er registrert som sameier i en andel anses som eier av en andel og kan ikke erverve ytterligere en del av en andel eller ytterligere en andel. Dette gjelder også ektefeller, registrerte partnere eller personer i annen form for husstandsfelleskap.

Dersom en person som eier en andel sammen med en eller flere andre ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor i leiligheten, og man må følge reglene for overlating av bruk, se § 3. En ektefelle, registrert partner eller personer i annen form for husstandsfelleskap som ikke er registrert som sameier i en andel, kan bare erverve en andel dersom vedkommende skal benytte leiligheten andelen er knyttet til som sin bolig eller kan få godkjent bruksoverlatelse, se § 3.

Kun fysiske personer kan være andelseiere. (Juridiske andelseiere, se borettslagsloven § 4-2). Andels- og borettsinnskuddet hefter som sikkerhet for medlemmets riktige oppfyllelse av sine forpliktelser overfor laget.

§ 2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere.

Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Andelen kan ikke gyldig overdras eller erverves uten sammen med borettsinnskuddet og boretten til den leilighet som er knyttet til andelen.

Skriftlig søknad om godkjenning av erververen skal sendes styret også i de tilfeller da godkjenning ikke kan nektes.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

Andelseier kan ikke disponere både garasje og parkeringsplass.

- § 2.3** Garasjer: Det er kun andelseiere som kan leie garasje. Garasjen følger ikke leiligheten. Tildeling av garasje skjer etter ansiennitet/ registreringsdato. Det skal søkes skriftlig om garasje. Fremleie/utlån av garasjen er ikke tillatt. Det er en måneds skriftlig oppsigelse av leieforholdet fra den første i måneden. Ukorrekt bruk av garasjen og annet mislighold av leiekontrakten, gir styret rett til å si opp kontrakten. Dersom en andelseier som leier garasje, ikke lenger kan benytte bilen, må den som benytter andelseiers bil og garasjen, ha folkeregistrert adresse i husstanden. I motsatt fall bortfaller leieforholdet.

- § 2.4** Det er kun andelseiere som kan leie reservert parkeringsplass. Tildeling av reservert parkeringsplass skjer etter ansiennitet/registreringsdato. Det skal søkes skriftlig til styret om leie av parkeringsplass. Parkeringsplassen følger ikke leiligheten. Det er ikke tillatt å leie/låne ut sin parkeringsplass. Forutsetningen for å få fornye leieforholdet ved årsskifte, er at plassen har blitt benyttet regelmessig. Parkeringsplassen er borettslagets eiendom og administreres av styret. Dersom styret ser at plassen ikke blir benyttet, kan styret si opp leieforholdet med en måneds oppsigelsestid. Parkeringsplassen betales forskuddsvis i januar for hele året. Vedlikehold og strøm er inkludert i årsleien. Det er ikke tillatt å benytte parkeringsplassen til annet enn biloppstillingsplass. Når en bil av forskjellig årsak midlertidig er uten registreringsskilter, skal eier melde dette til styret. Brudd på bestemmelsene vil medføre tap av plassen.

§ 3. Bruk av andelen

§ 3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

§ 3.2 *Overlating av bruken til andre*

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre. Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom:

- Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- Det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller fellesskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukere innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i. Juridisk andelseier skal peke ut en fullmektig som kan ta imot meldinger fra laget om bruken av boligen. Fullmektigen skal være en fysisk person. Laget kan kreve skriftlig svar innen ti dager dersom det har vendt seg skriftlig til den utpekte personen om spørsmål som gjelder mishold av pliktene til laget.

§4 Bruksrett og vedlikehold

§ 4.1 *Andelseiers bruk*

Andelseiere skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Andelseieren skal ikke foreta store ombygninger i boligen og av dens faste innretninger uten godkjenning fra styret.

Mellom kl. 23.00 – 07.00 skal det være ro i leiligheten. Musikkanlegg og musikkinstrumenter skal brukes slik at naboene ikke sjeneres. Spesielle selskapeligheter skal forhåndsvarsles naboene.

Det er forbudt med banking, boring etc. i leiligheten bortsett fra

hverdager

kl. 08.00 – 20.00

lørdager og dager før helligdag
søndag og helligdager

kl. 09.00 – 15.00
BANKING IKKE TILLATT

Andelseier belastes med kr. 700,- til dekning av omkostninger i forbindelse med administrering og fjerning av ulovlig hensatte gjenstander.

Det er ikke tillatt med parabolantenne eller tilsvarende.

Andelseier som skal foreta endringer og reparasjoner av vann og avløp, byggetekniske installasjoner på våtrom skal søke styret på forhånd. Det skal brukes godkjent rørleggerfirma, og samsvarserklæring skal fremlegges for styret. Arbeidene skal være i henhold til gjeldende våtromsnorm.

Balkonger, innglassing, markiser og innvendig solskjerming: På innglasset balkong er det ikke tillatt med rammer eller tilsvarende i front. Det skal ikke gjøres byggetekniske endringer inne på balkongen som f.eks. å endre på vegger, tak eller gulvbelegg. Alle skal ha lik markisetype og farge. Innvending solskjerming skal ha hvit utside.

Ventiler: Det er ikke tillatt å bytte eller justere ventiler på kjøkken og bad. Ved feil på en ventil skal dette meldes styret som tar det videre med entreprenør. Det er kun lov å bruke de typer ventiler som er godkjente av styret. Andelseier plikter å gi tilgang til ventilene for service, ny-innregulering eller feilsøking på anlegget

HMS og brannsikkerhet: Alle andelseiere har plikt til å sørge for frie rømningsveier. I leiligheter med brannluke og brannstige på balkongen, plikter andelseier å sørge for at disse er frie og fungerer. Det vil medføre påtale om vesentlig mislighold dersom styret eller den styret bemyndiger ikke slippes inn i leiligheten i forbindelse med kontroll av brannvarsler og brannsikkerhet. Det er forbudt å oppbevare/lagre gassbeholdere og propanbeholdere i kjellerboder, kjellerganger og forganger.

Beboers HMS ansvar

Utføre nødvendig ettersyn og vedlikehold av det elektriske anlegget.

Montere og bruke elektrisk utstyr i henhold til bruksanvisning.

Kontrollere at brannverntiltak i leiligheten er i orden og evt. melde i fra til boligselskapet ved mangler.

Sikre forsvarlig utført arbeid ved reparasjoner og andre endringer i leiligheten.

Melde i fra til styret ved feil eller mangler som kan gå utover naboer eller som skal følges opp av boligselskapet.

Bruk av forhagene i Rødtvetveien 24-26-28

Borettslagets husordensregler gjelder også forhagene. Dessuten skal nedenfor nevnte vedtekter inntil videre spesielt gjelde bruken av forhagene. Borettslaget forbeholder seg rett til å omarbeide, utvide eller innskrenke disse.

Hver av andelshaverne skal være forpliktet til å utføre beplantning av den del av forhagene som faller innenfor de ytre grenser som er bestemt.

Borettslaget kan pålegge brukerne av forhagene vedlikeholdsplikt når det anses nødvendig.

Tørking eller lufting av tøy og lufting av hunder er ikke tillatt i forhagene.

Borettslaget forbeholder seg rett til å bestemme høyden på den beplantning som skal skje rundt forhagene.

Det er ikke tillatt med endringer av hagens bakkeareal, påbygg/tilbygg eller tilsvarende, uten forutgående godkjenning fra styret.
Adkomst til og fra forhagene skal kun skje fra leiligheten.
Andelshavere med forhage forplikter seg til å holde hagen ryddig og velstelt.

§ 4.2 Skadedyr

Oppdages det skadedyr i boligen, plikter andelseier straks å melde fra til laget. Andelseier er forpliktet til straks og for egen regning å sørge for at skadedyrene blir fjernet av et autorisert firma.
Hvis skadedyrene sprer seg til andre boliger, er andelseier ansvarlig for utryddelse også i disse boligene. Andelseier som ikke sørger for tilgang til leiligheten ved utryddelse av skadedyr, kan bli økonomisk ansvarlig.

§ 4.3 Andelseiers vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, renske sluk, skifte vannlås, stoppekran, blandebatterier, radiatorer m/kran, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskiftning av bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Andelseier har ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og brannslukkeapparat inne i leiligheten. Andelseier har plikt til å overholde gjeldende regelverk med hensyn til elektriske installasjoner.

Ved økning av kursen i sikringsskapet eller kabelføring fra sikringsskap fra fellesareal og inn i leiligheten, plikter andelseier å søke styret før arbeidene igangsettes. Arbeidet skal utføres av et godkjent elektrofirma, og godkjent dokumentasjon skal fremlegges for styret straks arbeidet er utført. Det er ikke tillatt å gjøre endringer i noen av de elektriske fordelingsrommene på fellesarealet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av forrige andelseier.

Oppfyller ikke andelseieren sin vedlikeholdsplikt eller reparere skade som han plikter å utbedre, kan laget sette leiligheten i stand for andelseieres kostnad. Laget har adgang til å foreta inspeksjon og kontroll med at vedlikeholdsplikten blir oppfylt.

§ 4.4 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går på boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden har oppstått som følge av misbruk fra en annen andelseier. Laget har ikke plikt til å betale slik skade, men sørge for å få det reparert.

§ 4.5 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret.

§ 5 Felleskostnader

§ 5.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge og finansplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligen eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

§ 5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

§ 6 Mislighold

§ 6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseier å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarselen skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som

ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagloven § 5-22.

§ 6.2 *Fravikelse*

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5.23

§ 7 Generalforsamling

§ 7.1 *Øverste myndighet* i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

§ 7.2 *Deltakelse på generalforsamling*

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.

Hver andel har en stemme selv om den eies av flere.

Hver andelseier har kun én stemme, selv om vedkommende eier flere andeler.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlinger, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Hver andelseier kan ha med seg ett ekstra husstandsmedlem som også har talerett.

Leietagere av bolig har rett til å delta på generalforsamling med uttalerett.

§ 7.3 *Fullmektig og rådgiver*

Andelseier har rett til å møte ved fullmektig som skal fremlegge skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten gjelder bare førstkommande generalforsamling, med mindre noe annet tydelig fremgår. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

Andelseier har rett til å ta med rådgiver.

Rådgiver har rett til å uttale seg bare hvis generalforsamlingen gir tillatelse.

§ 7.4 *Ordinær generalforsamling*

Skal avholdes hvert år innen utgangen av mai måned.

§ 7.5 *Ekstraordinær generalforsamling*

Avholdes når styret finner det nødvendig, når revisor eller minst 1/10 av borettslagets medlemmer krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 7.6 *Innkallelse til generalforsamlinger*

Med minst **8** dagers og høyst **20** dagers varsel sender styret skriftlig innkallelse til andelseiere på kjent adresse.

Med innkallelse til ordinær generalforsamling skal følge årsregnskap, styreberetning og revisjonsberetning.

Ekstraordinær generalforsamling kan, hvis det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst **3** dager. Fristen løper fra innkallelsen er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal innen 1. mars sendes til styret.

Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallelsen.

Blir generalforsamling som skal avholdes etter lov, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan én andelseier, ett styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest innkaller til generalforsamling for lagets regning.

§ 7.7 *Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling*

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år.
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer.
- Valg av tre medlemmer til valgkomité, hvorav den ene utpekes som leder.
- Eventuelt valg av revisor.
- Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 7.8 *Møteledelse – flertallskrav – protokoll*

Generalforsamlinger ledes av styreleder med mindre forsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver å være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som fattes av generalforsamlingen.

Protokollen underskrives av møteleder og to tilstedeværende andelseiere som velges av generalforsamlingen. Protokollen skal holdes tilgjengelig for andelseierne.

§ 7.9 *Habilitet*

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemning på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående, eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller etter borettslagsloven § 5-22 og - 23 vedrørende pålegg om salg eller fravikelse av egen andel.

§ 8 Styret

§ 8.1 *Medlemmer og valg*

Borettslaget skal ha 5 styremedlemmer, som må være myndige.

Styreleder velges særskilt.

I tillegg kan velges inntil 3 varamedlemmer.

Alle velges for 2 år av gangen.

Hvis et styremedlem trer ut i perioden, utpeker styret et varamedlem til styremedlem.

Styremedlemmer og varamedlemmer velges med alminnelig flertall av de avgitte stemmer på generalforsamlingen.

Forretningsfører eller noen styret har undertegnet forretningsmessig kontrakt med, kan ikke være styremedlem. Denne bestemmelsen gjelder ikke for en eventuell ekstern styreleder.

§ 8.2 Styremøte

Styreleder sørger for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig.
Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
Styremøter ledes av styreleder og ved dennes fravær av nestleder.
Styret er beslutningsdyktig når flere enn halvparten av medlemmene er til stede.
Ved stemmelikhet er møteleders stemme utslagsgivende.
Det føres møteprotokoll som undertegnes av fremmøtte styremedlemmer.

§ 8.3 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal lede virksomheten i laget i henhold til lov, vedtekter og generalforsamlingsvedtak. Styret representerer borettslaget utad og tegner dets firma.

Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organ.
Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingsvedtak.

I den daglige drift forpliktes borettslaget utad ved undertegning av 2 styremedlemmer i fellesskap, der styreleder fortrinnsvis er det ene medlemmet.

Styret kan gi styremedlemmer eller forretningsfører rett til å tegne lagets firma, men slik fullmakt kan når som helst trekkes tilbake.

Generalforsamlingen må fatte vedtak med minst to tredjedels flertall for at styret kan iverksette følgende:

- Ombygging, påbygging eller andre forandringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie.
- Salg eller kjøp av fast eiendom.
- Oppta lån som pantesikres med prioritet foran innskuddene.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- Tiltak som har sammenheng med andelseiernes bo - eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket medfører økonomisk ansvar eller utlegg på mer enn 5% av de årlige felleskostnader.

§ 9 Diverse

§ 9.1 Revisjon

Laget skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen.
Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen for hvert regnskapsår.

§ 9.2 Forretningsfører

Laget skal ha forretningsfører. Styret inngår avtale om forretningsførsel.
Avtalen kan sies opp med 6 måneders varsel.

§ 9.3 Inhabilitet

Styrets medlemmer og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som de selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 9.4 *Misbruk av posisjon*

Styret eller forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi enkelte andelseiere eller andre en urimelig fordel på bekostning av øvrige andelseiere eller borettslaget. Styret eller forretningsfører skal ikke iverksette noe generalforsamlingsvedtak hvis vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

§ 9.5 *Bruk av forsikring - dekning av egenandel*

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseier på annen måte kan holdes erstatningsansvarlig for, skal andelseiers forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før lagets forsikring benyttes.

Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseier erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen i andelseiers husstand eller personer som andelseier har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes § 5.3 anvendes.

§ 10 VEDTEKTER

§ 10.1 Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmene i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

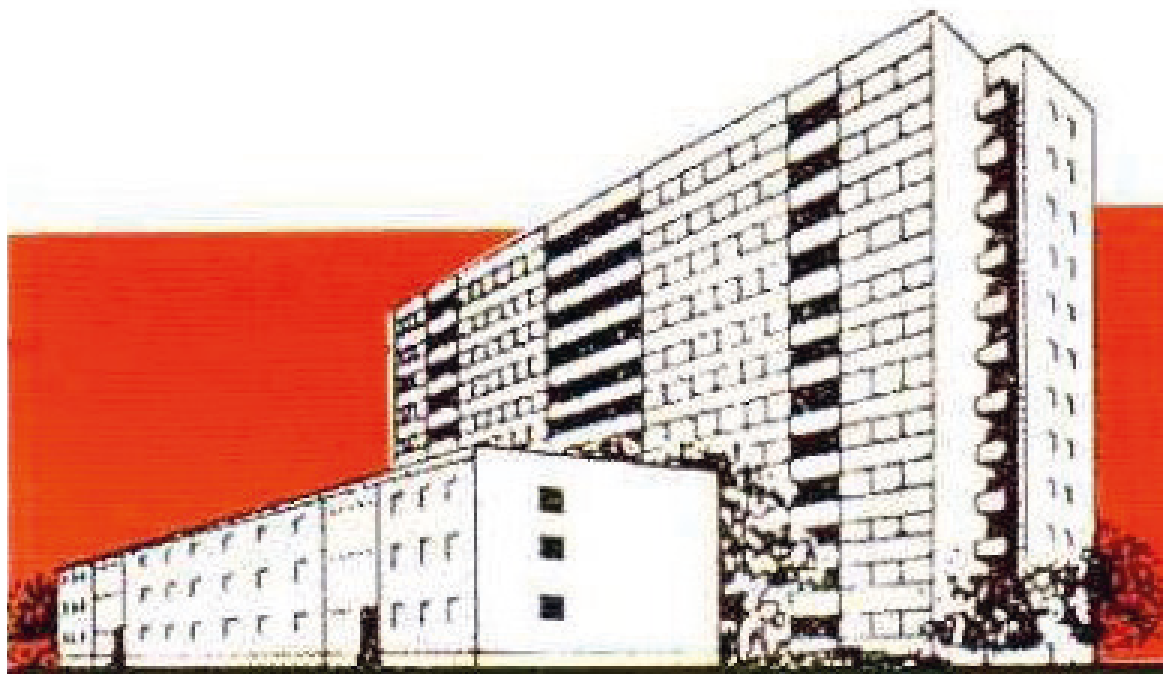
For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag, sist ved lov av 17.06. 2005. (i kraft 15.august 2005).

INNKALLING 2025

Mellomgården Borettslag

Onsdag 23. april kl. 18.00

Grorud samfunnshus. Gårdsveien 6, 0952 Oslo



ûsbl

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringsaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Mellomgården Borettslag

Tid og sted: Onsdag 23.04.2025 kl. 18:00 - Grorud Samfunnshus

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelser og honorarer

5 Andre saker

- 5.1 Utemiljø, dugnad og beboerinvolvering
- 5.2 Vaskeriprisene settes ned

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5. mai 2025
- 6.4 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelser og honorarer

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: 4.1 Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2024. Ordinært honorar til styret er uendret fra forrige periode på kr 275 000,-

4.2 Ekstra honorar til styret i forbindelse med prosjektledelse, byggemøter og befaringer i balkong- og våtromsprosjektet i ordinær arbeidstid. Honoraret er på kr 150 000,- Det er redusert med kr 75 000,- fra forrige periode. Honoraret fordeles på aktive styremedlemmer i prosjektgruppene, og gjelder styreperioden 2024-2025. Det har også i denne perioden vært stor arbeidsmengde for prosjektgruppene i forbindelse med balkong og bad/rør rehabiliteringen.

4.3 Valgkomiteens foreslåtte honorar er kr 3 000,-. Honorar til valgkomiteen på kr 3000,- godkjennes

4.4 Styrets kontor og administrative oppgaver
Denne godtgjørelsen godkjennes forskuddsvis, og utbetales månedlig til den eller de som har utført arbeidet i henhold til godkjente timelister. Rammen er kr 175.000 i lønn for arbeidsoppgaver knyttet til styrets kontor. Rammen er uendret fra forrige periode. Denne godtgjørelsen kommer i tillegg til den ordinære årlige styregodtgjørelsen som godkjennes etterskuddsvis. Styrets forslag til godtgjørelse til styrets kontor på inntil kr 175 000,- (administrative oppgaver) godkjennes.

4.5 Til orientering så honoreres ekstern styreleder i henhold til egen avtale som gjelder for perioden 2024-2026.

5. Andre saker

5.1 Utemiljø, dugnad og beboerinvolvering

Forslagstiller: Hanne Gjøs, R20 og Lise Charlotte Aune, R39.

Påmelding til en Utemiljøgruppe

Forslag til vedtak: Mulighet til å melde seg på til en utemiljøgruppe.

Styrets innstilling: Styret ønsker på samme måte som forslagstillerne velkommen en større grad av dugnadsbasert og frivillig beboerinvolvering, når det gjelder grønt- og utearealer. Det foreslås at de som har interesse for dette kan gå sammen i en Utemiljøgruppe. Nærmere detaljer knyttet til organisering, oppgaver og budsjett, er noe styret og en eventuell utemiljøgruppe kan bli enig om.

5.2 Vaskeriprisene settes ned

Forslagstiller Lise Charlotte Aune

Pris for å benytte vaskeriene bør justeres til selvkost. Dagens pris pr vask/tørk på kr 50,- medfører at enkelte ikke bruker vaskeriordningen i borettslaget. Mitt forslag er at enhetsprisen settes til kr 30,-

Forslag til vedtak: Enhetsprisen settes til kr. 30,-.

Styrets innstilling: Selvkost er i prinsippet en god og riktig tanke. Styret forsøker å sette pris i forhold til antall vask, kostnader til strøm og vann, investeringer/innkjøp og vedlikehold. Dette blir skjønnsmessig og umulig å beregne helt eksakt. Da må det være et eget regnskap kun på vaskeriene og et avregningssystem på samtlige kostnader. Dette vil igjen være kostnadsdrivende.

Styret vurderer totalen basert på dagens pris pr vask og tørk å innebære en mild subsidiering. Det er ikke uvanlig i borettslag at man går litt i underskudd på det som er fellestilbud.

6. Valg

Sittende styre består av:

- Styreleder, Wiggo Wollbråten - 2024 - for 2 år
- Styremedlem, Gro Kvalø - 2023 - for 2 år - **på valg**
- Styremedlem, Asbjørn Danielsen - 2023 - for 2 år - **på valg**
- Styremedlem, Navjyot Nijjer Singh - 2024 - for 2 år
- Styremedlem, Knut Christiansen - 2024 - for ett år - **på valg**
- Varamedlem, Eskild Robinson Myklebostad - 2024 - for ett år - **på valg**
- Varamedlem, Elise Søndergaard Hjelmset - 2024 - for ett år - **på valg**
- Varamedlem, Agnieszka Almukhtar - 2024 - for 2 år

Valgkomitéens innstilling til styret for 2025/2026 er:

Styremedlem: Gro Kvalø - 2 år (gjenvalg)

Asbjørn Danielsen - 2 år (gjenvalg)

Styremedlem: Eskild Robinson Myklebostad -2 år (ny, rykker opp fra vara)

Varamedlem: Elise S. Hjelmset -2 år (gjenvalg) RV20 leilighets nr. 35

Varamedlem: Kristine Welde Tranås - 2 år (ny) RV33 leilighets nr. 1104

Valgkomiteen (innstilling):

Gry Syversen (gjenvalg)

Annette Berg (gjenvalg)

Knut Christiansen (ny)

6.1 Valg av medlemmer til styret

Knut Christiansen - valgt som styremedlem for ett år i 2024. På valg.

Asbjørn Danielsen - valgt som styremedlem for 2 år i 2023. Tar gjenvalg.

Gro Kvalø - valgt som styremedlem for 2 år i 2023. På valg. Tar gjenvalg

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Elise Søndergaard Hjelmsetet - valgt som varamedlem for ett år i 2024. På valg.

Eskild Robinson Myklebostad - valgt som varamedlem for ett år i 2024. På valg.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5. mai 2025

Forslag til vedtak: Styreleder velges som delegat til Usbls generalforsamling 5. mai 2025.

6.4 Valg av valgkomite

Anette Berg, Jill W. Mathisen og Gry Syversen - valgt til å sitte i valgkomiteen for ett år i fjor. På valg.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	47 604 275	7 297 808
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-89 420 747	-11 775 628
Tilbakeføring av avskrivning	79 875	90 775
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	69 975 121	51 991 320
B. Årets endring disponible midler	-19 365 751	40 306 467
C. Disponible midler	28 238 524	47 604 275
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	32 129 117	59 821 600
Kortsiktig gjeld	-3 890 593	-12 217 324
C. Disponible midler	28 238 524	47 604 275

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Mellomgården Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	22 588 655	12 548 167	12 195 696	22 231 303
Sum leieinntekt		22 588 655	12 548 167	12 195 696	22 231 303
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	221 523	242 306	235 000	180 000
Sum annen inntekt		221 523	242 306	235 000	180 000
Sum inntekt		22 810 178	12 790 473	12 430 696	22 411 303
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	675 381	1 117 031	1 306 500	226 740
Styrehonorar	3	888 000	662 820	860 000	827 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	79 875	90 775	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		3 220 894	448 617	475 000	3 753 653
Kostnad eiendom/lokale	5	1 265 698	495 403	458 108	1 245 600
Kommunale avgifter/renovasjon		2 895 715	2 618 054	2 974 000	3 266 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	28 013	37 398	29 000	30 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	68 153	101 689	63 000	58 000
Reparasjon og vedlikehold	8	96 232 065	4 922 865	941 001	2 180 000
Revisjonshonorar		18 688	17 849	17 120	17 600
Forretningsførerhonorar		412 337	391 212	413 000	428 400
Andre honorar	9	50 759	10 344 060	103 000	56 000
Kontorkostnad		19 383	33 379	13 001	8 450
TV/bredbånd		1 157 546	1 347 373	1 358 000	1 105 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		32 518	101 232	52 000	10 400
Salg og reklamekostnad		1 875	0	0	0
Kontingent og gaver		4 447	3 084	2 900	4 700
Forsikring		686 355	643 970	699 000	921 687
Andre kostnader	10	83 960	54 174	36 000	33 000
Sum kostnad		107 821 660	23 430 985	9 800 630	14 172 230
Driftsresultat		-85 011 482	-10 640 512	2 630 066	8 239 073
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		1 404 160	683 370	0	0
Rentekostnad		5 813 425	1 818 486	1 360 264	6 489 653
Netto finansposter		4 409 265	1 135 116	1 360 264	6 489 653
Årsresultat		-89 420 747	-11 775 628	1 269 802	1 749 420
Overført til/fra annen egenkapital		-89 420 747	-11 775 628	0	0
SUM OVERFØRINGER		-89 420 747	-11 775 628	0	0

Balanse 2024 Mellomgården Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	2 688 590	2 688 590
Bygninger	4	10 374 365	10 374 365
Påkostninger	4	11 294 243	11 294 243
Garasjer	4	2 468 098	2 468 098
Andre driftsmidler	4	283 834	363 709
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	11	21 000	21 000
Sum anleggsmidler		27 130 130	27 210 005
Omløpsmidler			
Prosjekter under utførelse		5 330 203	5 330 203
Fordringer			
Restanse felleskostnader		28 093	27 414
Kundefordringer		7 124	0
Kostnader til avregning		0	884 391
Andre kortsiktige fordringer		90 654	46 584
Forskuddsbetalte kostnader		-388 749	1 042 216
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		1 077	5 938
Innestående bank		27 060 716	52 484 854
Sum omløpsmidler		32 129 117	59 821 600
SUM EIENDELER		59 259 247	87 031 605

Balanse 2024 Mellomgården Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		30 800	30 800
Sum innskutt egenkapital		30 800	30 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-94 707 617	-5 286 870
Sum opptjent egenkapital		-94 707 617	-5 286 870
Sum egenkapital	12	-94 676 817	-5 256 070
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	148 262 671	78 287 550
Borettsinnskudd		1 762 800	1 762 800
Garasje innskudd		20 000	20 000
Sum langsiktig gjeld		150 045 471	80 070 350
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		48 598	140 444
Leverandørgjeld		3 604 438	10 174 100
Skyldig off. myndigheter		103 131	85 717
Påløpne renter		44 560	22 521
A konto til avregning		0	1 676 964
Annen kortsiktig gjeld		89 866	117 578
Sum kortsiktig gjeld		3 890 593	12 217 324
Sum gjeld		153 936 064	92 287 674
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 259 247	87 031 605
Pantstillelser	14	150 045 471	80 070 350

Sted: _____

Dato: _____

Wiggo Vøllbråten
Styreleder

Knut Christiansen
Styremedlem

Navjyot Nijjer Singh
Styremedlem

Gro Kvalø
Styremedlem

Asbjørn Danielsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives iht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Borettslaget avsluttet måleravregning etter 1. halvår 2023. Kostnaden for 2. halvår 2023 ble bokført 01.01.24.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	9 831 564	9 831 564
3609 Leieinntekter garasjer	211 200	187 250
3614 Brenselsinntekter	5 030 892	0
3618 Strøm el-lading	4 015	11 422
3629 Leieinntekter p-plasser	184 835	179 640
3650 Innkrevde felleskostn. renter	5 764 770	1 607 614
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 561 379	730 677
Sum	22 588 655	12 548 167

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3955 Fellesvaskeri	194 363	224 920
3957 Nøkkelsalg	800	5 000
3990 Salg postkasseskilt	4 860	4 390
3999 Andre inntekter	21 500	7 996
Sum	221 523	242 306

Konto 3999 gjelder igjensatt søppel fra beboere

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5100 Fast lønn til ansatte fra lønssystemet	407 989	413 513
5102 Overtid fra lønssystemet	2 598	14 499
5120 Timelønn fra lønssystemet	195 811	368 120
5129 Annen lønn fra lønssystemet	37 500	24 500
5150 Påløpne feriepengar	91 533	116 174
5210 El. komm.tj. (s-fritt) - fra lønssystemet	2 772	4 147
5212 EK tjenester pliktig fra lønn	2 774	4 145
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-2 774	-4 145
5360 Honorarer fra lønssystemet	3 000	0
5400 Arbeidsgiveravgift	179 597	202 531
5405 Arb.giv.avg.feriepengar - fra lønssystemet	12 906	16 380
5424 Sliterordningen	11 231	15 422
5425 Sluttvederlagsordningen	756	533
5635 Yrkesskadeforsikring	0	3 180
5753 Tjenestepensjon OTP	20 137	13 026
5800 Refusjon sykepengar fra lønssystemet	-264 481	-74 994
5801 Aga grl sykelønn (db) - fra lønssystemet	-25 968	-74 994
5802 Aga grl sykelønn	0	74 994
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	888 000	662 820
Sum	1 563 381	1 779 851

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 1,47.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tørketrommel	Tomten	Garasjeanlegg	Balkonger-rehabilitert	Snøfreser	Bygninger m/påkostninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	36 515	2 688 590	2 468 098	11 294 243	30 990	10 374 365
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	36 515	2 688 590	2 468 098	11 294 243	30 990	10 374 365
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	36 515	0	0	0	30 990	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	2 688 590	2 468 098	11 294 243	0	10 374 365
Anskaffelsesår :	2012	1985	2005	1997	2010	1962
Antatt levetid i år :	10				10	

	Traktor John Deere	Tørketrommel	Toro plenklipper
Anskaffelseskost pr.01.01 :	575 000	54 499	223 750
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	575 000	54 499	223 750
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	388 124	54 499	126 791
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	186 876	0	96 959
Årets avskrivninger :	57 500	0	22 375
Anskaffelsesår :	2018	2018	2019
Antatt levetid i år :	10	5	10

Bygningene ble oppført i perioden 1962-1964 og senere påkostet i perioden 1987-1989 og i 1999.

Balkongene ble rehabilitert i perioden 1997-1999.

Borettslagets eiendom er forsikret i If skadeforsikring. Polisenummer SP589237.

Borettslaget består av 308 andeler. Eiendommer er oppført på G.nr 90, b.nr 265, 267 og 268 i Oslo kommune. Tomtestørrelsen er på til sammen 26 372,2 kvm. Borettslaget eier tomtene.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	0	7 500
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	430 564	0
6341 Brannalarm	8 890	0
6360 Annet renhold, sanitærartikler	13 809	48 741
6361 Fast renhold	231 895	225 215
6362 Skadedyrtryddelse	8 926	8 755
6390 Andre driftskostnader	0	2 306
6391 Snømåking/strøing/feiing	141 382	15 556
6392 Avfallshåndtering	183 942	164 751
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	246 290	22 579
Sum	1 265 698	495 403

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Leie av datautstyr	13 418	26 636
6490 Leie kopimaskin	14 595	10 763
Sum	28 013	37 398

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	1 690	2 202
6525 IT utstyr	3 749	0
6540 Inventar	658	2 431
6541 Kontormaskiner	0	1 648
6543 Vaskerianlegg	56 320	0
6550 Lyspærer, batterier, sikringer	0	416
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	4 136	68 198
6552 Driftsmateriell	1 601	13 804
6570 Arbeidstøy	0	12 990
Sum	68 153	101 689

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	113 586	56 125
6603 Vedlikehold elektro	386 211	299 297
6608 Vedlikehold varmeanlegg	95 753	115 153
6611 Serviceavtale og vedlikehold heis	341 577	265 387
6613 Vedlikehold uteområder	232	11 839
6616 Vedlikehold vaskeri	108 694	129 959
6617 Vedlikehold brannvernustyr	49 038	4 275
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	2 600	0
6630 Egenandel forsikring	0	16 000
6641 Malerarbeider	0	15 340
6642 Snekkerarbeid	0	14 906
6643 Glassarbeid/Vindu	86 543	5 040
6644 Fasade/balkonger	0	3 741 640
6646 Mur, betong og grunnarbeid	0	6 633
6648 Vedlikehold dører og porter	65 337	51 777
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	94 567 961	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	414 535	189 495
Sum	96 232 065	4 922 865

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

Konto 6650: Prosjektene "Sanitæranlegg" og "Balkong"

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	27 400	78 323
6720 Juridisk honorar	17 815	17 219
6730 Teknisk honorar	4 200	10 240 546
6750 Vakthold	1 344	7 973
Sum	50 759	10 344 060

Konto 6730 gjelder teknisk bistand ifb. forprosjekt av rør og baderomsrehabilitering samt balkonger/fasade.

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	11 210	15 209
7719 Møter, div. styret	16 175	9 624
7720 Generalforsamling	33 000	374
7740 Kurs for tillitsvalgte	0	7 879
7770 Betalingskostnader	13 640	13 289
7773 Omkostninger innkreving	5 532	4 301
7790 Andre kostnader	0	3 490
7792 Øredifferanse	-1	9
7795 Husleietap	4 404	0
Sum	83 960	54 174

Note 11 - Aksjer og andeler

Andel i Grorud Samfunnshus à 1000. Garasje innskudd fra 2005 à kr . 20.000.

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	30 800	0	30 800
Sum innskutt egenkapital	30 800	0	30 800
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-5 286 870	-89 420 747	-94 707 617
Sum opptjent egenkapital	-5 286 870	-89 420 747	-94 707 617
Sum egenkapital	-5 256 070	-89 420 747	-94 676 817

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken
Formål:	Finansiering rør-bad og balkong og refinansiering av gml 44182
Lånenummer:	94927052568
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.50 %
Betingelser:	flytende renter pr kv.
Beregnet innfridd:	30.09.2053
Opprinnelig lånebeløp:	78 585 124
Lånesaldo 01.01:	78 287 550
Avdrag i perioden:	2 243 879
Opptak i perioden:	72 219 000
Lånesaldo 31.12:	148 262 671
Saldo 5 år frem i tid:	136 037 672

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927052568	48	574 248	27 563 904
	1	549 676	549 676
	47	549 579	25 830 213
	75	516 616	38 746 200
	48	480 576	23 067 648
	30	472 504	14 175 120
	2	419 663	839 326
	5	398 923	1 994 615
	48	301 535	14 473 680
	2	268 775	537 550
	2	242 354	484 708

Garasjeregnskap

Innskudd for traktorgarasjen som tilhører borettslaget. Garasjeinnskuddet på kr 20.000,- er ikke sikret med pant i eiendommen.

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	148 282 671
Innskuddskapital	1 762 800
Boligselskapets pantesikrede gjeld	150 045 471
Bokført verdi av pantsatt eiendom	26 825 296

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 1 756 500,-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Mellomgården Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Mellomgården Borettslag

Styreleder	Wiggo Wollbråten (sign.)	04.04.2025
Styremedlem	Navjyot Nijjer Singh (sign.)	24.03.2025
Styremedlem	Asbjørn Danielsen (sign.)	27.03.2025
Styremedlem	Knut Christiansen (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Gro Kvalø (sign.)	25.03.2025



Til generalforsamlingen i Mellomgården Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Mellomgården Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ullsteinvik
Bodo	Knaresvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansund	Strøme	



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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
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."

Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 51.174.xxx.xxx

2025-04-07 14:29:24 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: E2AMV-8UB5X-7U29D-2K7M5-A2VMJ-0GG8K

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

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

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.

Årsmelding 2024 - Mellomgården Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Wiggo Wollbråten
Nestleder, Gro Kvalø
Styremedlem, Knut Christiansen
Styremedlem, Navjyot Nijjer Singh
Styremedlem, Asbjørn Danielsen
Varamedlem, Elise Hjelmeset
Varamedlem, Eskild Myklebostad
Varamedlem, Agnieszka Almukhtar

Styret i Mellomgården Borettslag består av 3 kvinner og 5 menn.
Varamedlemmene har møte- og talerett.

Valgkomite

Annette Berg
Gry Syversen
Jill Mathisen

Virksomhetens art

Mellomgården Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av borettslagsloven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Mellomgården Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 921313098.

Mellomgården Borettslag består av 308 boliger og ingen næringslokaler. Oslo kommune, v/ Boligbygg Oslo KF, er juridisk andelseier av seks andeler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Mellomgården Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtale nr. SP589237. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

Egenandelen i 2024 på borettslagets forsikring i If Skadeforsikring NUF er kr 8000.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Mellomgården Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Internkontroll, heiskontroll og brannvern m.m

Styret har faste avtaler på kontroll av det elektriske anlegget, heisene, brannslukkeutstyr og rømningsveier. I tillegg utføres det løpende kontroll av tekniske installasjoner, lekeplass, fellesareal og uteområder.

Det ble foretatt el- kontroll og termofotografering av Installatørene AS. Avvik er utbedret. De kontrollerer også nødlys i fellesarealene. Begge branngangene fikk nye nødlys i 2024. Det var brann i miljøhuset bak garasjene i Rødtvetveien 22 nyttårsaften. Brannen spredte

seg til garasjeanlegget, og bakveggen i flere garasjer brant opp.

Det har vært utbrudd av faraomaur, veggdyr og melbiller i løpet av året. Anticimex har bistått med utryddelse som dekkes av forsikringen.

Ansatte og arbeidsmiljø

Lasse Dalebråten har vært 100 % sykemeldt i stilling som vaktmester i hele 2024. Lasse har sagt opp sin stilling med sluttdato 28.2.2025.

Roger Dørum Pettersen var engasjert som vaktmestervikar fra 2. februar til 2. mars. Gro Kvalø har vært kontoransatt på timelønn for å utføre den ukentlige driften av borettslaget. Styret er ikke kjent med at det skulle være forhold rundt ansettelsesforholdene som er i strid med bestemmelsene i arbeidsmiljøloven.

Styrets arbeid

I løpet av 2024 har styret avholdt 11 styremøter, et beboermøte og en ordinær generalforsamling. På styremøtene har det til sammen blitt behandlet 164 styresaker.

Eierskifter

Det har vært 24 eierskifter i 2024. 2 andelseiere fikk garasje i 2024. Pr. 31.12.2024 sto det 34 andelseiere på venteliste for garasje.

Økte felleskostnader

Den 20. juni 2024 økte borettslagets gjeld når del to av låneopptaket ble lagt til fellesgjelden.

Den 20. desember 2024 ble del tre av låneopptaket lagt til fellesgjelden. Økningen i kapitalkostnadene (renter og avdrag) blir utregnet etter fordelingsnøkkel, og betales gjennom felleskostnadene.

Økte leiekostnader for garasje og reservert parkering

Garasjeleie økte til kr. 400,- pr. mnd. Årsavgiften for parkering økte til kr. 3000,- pr. år. Begge med virkning fra 1.1.2024.

Vaktmestertjenester og snørydding

Styret inngikk avtale om vaktmestertjenester med Bygårdsservice fra april. Vi har fast vaktmestervikar. I tillegg ble det inngått avtale med Bygårdsservice om fjerning av løv, grus, klippe gress, formbeskjæring av hekker og busker.

Fra januar til siste snøfall i mars ble det måkt og strødd i borettslaget av styremedlem Asbjørn, som kjørte traktoren etter arbeidstid, og styremedlem Knut som brukte snøfreseren ved miljøhus og foran inngangspartiene. Det er inngått avtale om vinterdrift med Bygårdsservice fra høsten 2024, som innebærer snøbrøyting og strøing.

Telenor-endring i tv/bredbåndavtalen

Styret inngikk ny avtale med Telenor om endring i tv/bredbåndsavtalen fra Komplet 50 til Frihet S. Denne nye avtalen gir en besparelse for borettslaget på kr 347 000,- pr. år.

Informasjonsmøte 3. september i Grorud Samfunnshus for lavblokkene

Temaet var informasjon om gjennomføringen av rør og våtromsrehabiliteringen for lavblokkene.

Morten Bolstad fra Obos prosjekt presenterte bad/rør rehabiliteringen sammen med Sans bygg.

Prosjektgruppen i styret informerte om styrets arbeide i prosjektet.

Bad- og rørrehabilitering av vann- og avløpsrør og våtrom

Bad og rørrehabiliteringen har gått som planlagt, og Sans Bygg har holdt fremdriftsplanen. Det har dukket opp noen endringer, men de har ikke forsinket arbeidet.

Det er syv registrerte tilfluktsrom i kjellere som borettslaget er forpliktet til å forvalte.

Firmaet Norfo har utført statuskontroll.

Det er montert trykkøkningsanlegg i begge høyblokkene, da vanntrykket var dårlig. Bad- og rørprosjektet er beregnet ferdig 1. april 2025.

Balkongprosjektet

Balkongprosjektet ble ferdigstilt i oktober 2024 (overtakelse). Prosjektet ble mer omfattende enn først antatt. Det var store skader i betongen med korrosjon og sprekker. Det ble avdekket korrosjon på stålkonstruksjonen, klorider i betongen, rust i armeringen og flere bomsoner på grunn av hulrom mellom lagene. Noen balkonger har katodisk beskyttelse (merket med rødt lyn) i taket. Ingen skal borre eller feste noe i taket på balkongen.

Consolvo og Ødegård og Lund AS var grundige, og etter grunnarbeidene med betongen, ble det lagt nytt balkongdekke. Arqdesign leverte nytt rekkverk og monterte innglassingen. Dessverre måtte alle vinduene i innglassingen i Rødtvetveien 24-26-28 byttes, da de hadde riper som følge av en glipp med vaskingen av vinduene.

De nye frontene på rekkverkene er av en annen type enn de gamle. Det måtte derfor monteres nye beslag på alle balkongene i høyblokkene.

Norsol AS har levert markiser og solskjerming. Ny farge på markiseduken, farge 407-926, skal være lik hos alle. Solskjermingen skal ha hvit utside.

Etter flere forespørsler fra beboere, ble det innkjøpt gummilister/vinterlister til innglassingen som den enkelte beboer kan kjøpe på styrets kontor og montere mellom glassene selv.

Balkongprosjektet ble ferdigstilt senere enn estimert, men det hadde flere årsaker.

Dyrehold

Alle husstander i borettslaget plikter å melde fra til styret ved anskaffelse av hund. Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område. Ved lufting av hund skal ekskrementer fjernes.

Lekeplassen

Lekeplassen har vært stengt hele 2024 grunnet riggområde og mye biltrafikk i rotunden i forbindelse med prosjektene.

Utplassering av containere

Containere og bur for el-avfall og farlig avfall ble utplassert i borettslaget i forbindelse med våropprydning i april og høstrydning i oktober. Borettslaget hadde også utplassert bokser til farlig avfall i en uke. Dette er et gratis tilbud fra Oslo kommune.

Styrekontoret er åpent annenhver torsdag

Styrekontoret er åpent annenhver torsdag, og datoene står på oppslagstavlen og borettslagets hjemmeside. Alle er velkomne til å komme på kontoret i kontortiden. Det er etablert betalingsterminal på styrets kontor. Styret har kontantfri betalingsløsning.

Julegrantenning

Årets julegrantenning 1. advent ble arrangert utenfor styrekontoret i RV 37. Det ble servert julegløgg og julenissen kom på scooter med gaver.

Kalendere

Infoskriv desember 2024 og kalendere for 2025 med borettslagets logo og en del viktige telefonnummer påtrykt, ble før jul utlevert til alle beboere.

7. Nettside og Bonabo

Nettsiden til borettslaget er: www.mellomgaarden.no Alle andelseiere anbefales å registrere sin kontaktinfo på <https://www.usbl.no>. Dersom man ønsker varsler fra borettslagets styre på SMS eller e-post så kan man ikke reservere seg mot elektronisk kommunikasjon på denne siden.

Styret er ikke på Facebook selv om det er en del beboere som har laget en gruppe som heter

Mellomgården brl. Ønskes kontakt med styret så kan det sendes e-post til post@mellomgaarden.no

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 23.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Mellomgården Borettslag onsdag 23.04.2025 kl. 18:00 -
Grorud Samfunnshus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Løbet Elshaug

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Løbet Elshaug

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Nils Johan Moen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 27

Antall fremlagte fullmakter: 3

Totalt: 30

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelser og honorarer

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak:

- 4.1 Ordinært honorar til styret er uendret fra forrige periode på kr 275 000,-.
- 4.2 Ekstra honorar til styret i forbindelse med prosjektledelse, byggemøter og befaringer i balkong- og våtromsprosjektet i ordinær arbeidstid. Honoraret er på kr 150 000,- .
- 4.3 Valgkomiteens foreslåtte honorar er kr 3 000,-.
- 4.4 Styrets kontor og administrative oppgaver. Denne godtgjørelsen godkjennes forskuddsvis, og utbetales månedlig til den eller de som har utført arbeidet i henhold til godkjente timelister. Rammen er kr 175.000 i lønn for arbeidsoppgaver knyttet til styrets kontor.
- 4.5 Til orientering så honoreres ekstern styreleder i henhold til egen avtale som gjelder for perioden 2024-2026.

Vedtak:

Forslag til vedtak godkjent. Punktene 4.1, 4.2, 4.3, og 4.4 omhandler godtgjørelse og honorarer.

5. Andre saker

5.1 Utemiljø, dugnad og beboerinvolvering

Forslagstiller: Hanne Gjøs, R20 og Lise Charlotte Aune, R39.

Påmelding til en Utemiljøgruppe

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

Hanne Gjøs, Lise Charlotte Aune og Eskild Robinson Myklebostad meldte seg til Utemiljøgruppe. Andre interesserte kan melde seg til Utemiljøgruppa eller styret.

5.2 Vaskeriprisene settes ned

Forslagstiller Lise Charlotte Aune

Pris for å benytte vaskeriene bør justeres til selvkost. Dagens pris pr vask/tørk på kr 50,- medfører at enkelte ikke bruker vaskeriordningen i borettslaget. Mitt forslag er at enhetsprisen settes til kr 30,-

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

Tilleggsforslag fra styret: Prisen på kr 30,- gjelder til 31.12.2025. I forbindelse med budsjett 2026 får styret fullmakt til å vurdere ny pris fra 1.1.2026.
Forslaget ble vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Knut Christiansen - valgt som styremedlem for ett år i 2024. På valg.
Asbjørn Danielsen - valgt som styremedlem for 2 år i 2023. På valg.
Gro Kvalø - valgt som styremedlem for 2 år i 2023. På valg. Tar gjenvalg

Vedtak:

Valgt ble: Gro Kvalø - for 2 år.
Valgt ble: Asbjørn Danielsen - for 2 år.
Valgt ble: Eskild Robinson Myklebostad - for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Elise Søndergaard Hjelmeset - valgt som varamedlem for ett år i 2024. På valg.
Eskild Robinson Myklebostad - valgt som varamedlem for ett år i 2024. På valg.

Vedtak:

Valgt ble: Elise Søndergaard Hjelmeset - for 2 år.
Valgt ble: Kristine Welde Tranås- for 2 år.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5. mai 2025

Vedtak:

Utgår

6.4 Valg av valgkomite

Anette Berg, Jill W. Mathisen og Gry Syversen - valgt til å sitte i valgkomiteen for ett år i fjor. På valg.

Vedtak:

Valgt ble: Gry Syversen -for 1 år
Valgt ble: Anette Berg - for 1 år
Valgt ble: Knut Christiansen - for 1 år

Etter generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder Wiggo Wollbråten
Styremedlem: Navjyot Nijjer Singh
Styremedlem Gro Kvalø
Styremedlem Asbjørn Danielsen
Styremedlem Eskild Robinson Myklebostad
Varamedlem Agnieszka Almukhtar
Varamedlem Elise Søndergaard Hjelmeset
Varamedlem Kristine Welde Tranås

Marianne L. Elshaug / s/
Møteleder

Nils Johan Moen / s/
Protokollvitne



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Rødtvetveien 20
0955 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Oda Øvergård Buvik

Telefon: 400 18 851
E-post: oda.buvik@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre