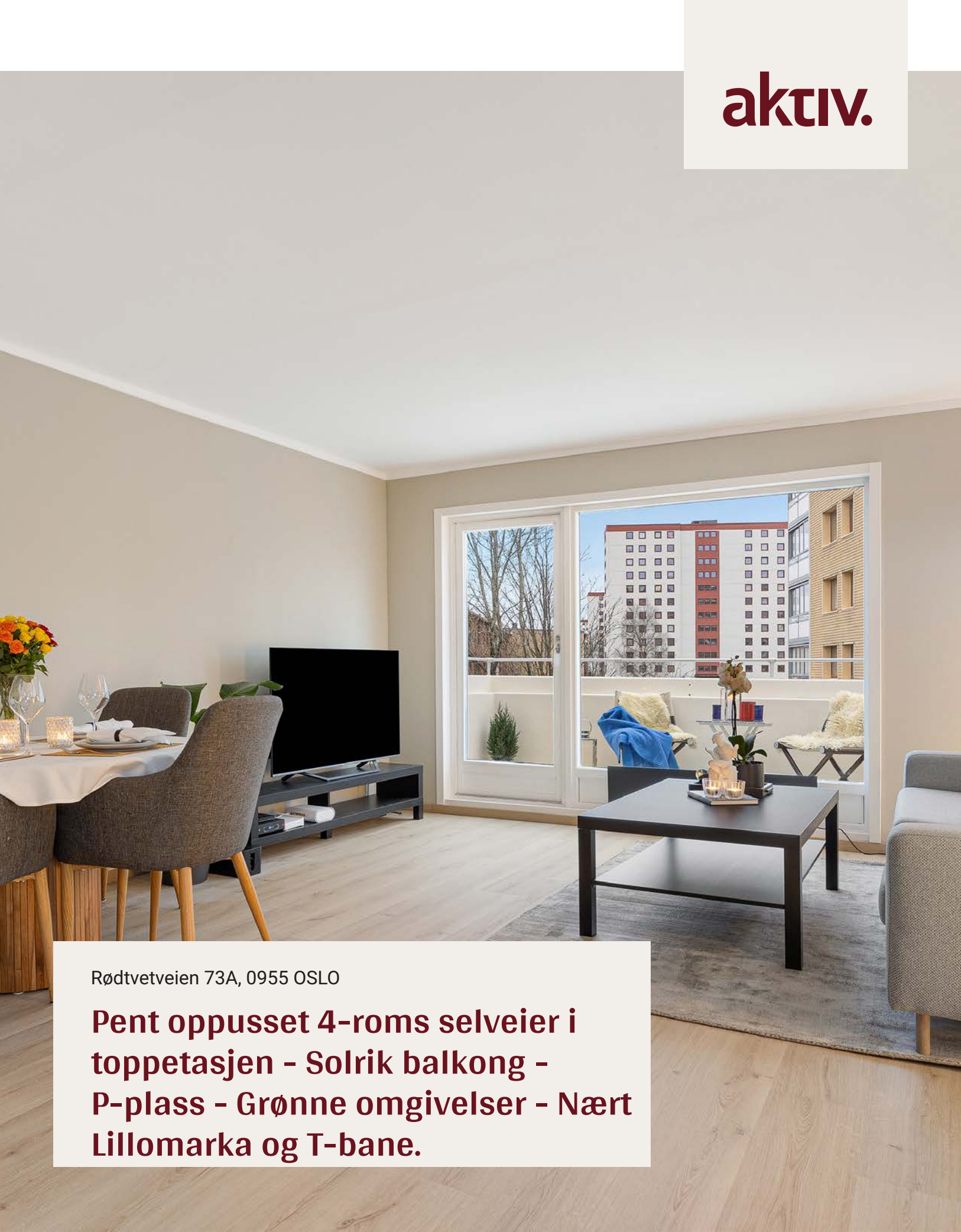




aktiv.

Rødtvetveien 73A, 0955 OSLO

**Pent oppusset 4-roms selveier i
toppetasjen - Solrik balkong -
P-plass - Grønne omgivelser - Nært
Lillomarka og T-bane.**



Eiendomsmegler MNEF

Alexander Søvik

Mobil 982 39 649

E-post alexander.sovik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand. TLF.
64 80 80 05



Eiendomsmegler MNEF

Øyvind Hoftvedt-Sægrov

Mobil 414 15 504

E-post oyvind.saegrov@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Aktiv Eiendomsmegling

Sørumsandvegen Park
1920 Sørumsand

Pent oppusset 4-roms selveier i toppetasjen - Solrik balkong - P-plass - Kort vei til marka.

Velkommen til Rødtvetveien 73 A, en velholdt og tiltalende 4-roms hjørneleilighet i toppetasjen. Beliggenheten er barnevennlig og attraktiv, med kort gangavstand til matbutikk, T-bane, buss, treningssentre som Sats og Fresh, samt idylliske turområder i Lillomarka. Videre kan eiendommen skilte med grønne, velstelte fellesområder, asfaltert parkeringsplass og en egen, solrik og vestvendt balkong på ca. 6 kvm ved stuen.

Leiligheten er pent oppusset i senere år, og fremstår med stilrene farge- og materialvalg og god planløsning. Stuen og kjøkkenet danner et luftig allrom med møbleringsfrihet og unik, naturlig lyssetting. Videre er det et helfliset bad/wc/vaskerom, en pen entré og tre fine soverom. Ett rom har garderobe, og lagringsplass finnes i en utebod og i en kjellerbod.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 4 750 000,-	Tomtstr.:	3613.3 m²
Fellesgjeld:	Kr 1 336,-	Soverom:	3
Omkostn.:	Kr 120 120,-	Antall rom:	4
Total ink omk.:	Kr 4 871 456,-	Gnr./bnr.	Gnr. 90, bnr. 502
Felleskostn.:	Kr 6 355,-	Snr.	19
Selger:	Eirik Løvseth Sueli Løvseth	Oppdragsnr.:	1106250270
Salgsobjekt:	Eierseksjon		
Eierform:	Eierseksjon		
Byggeår:	1985		
BRA-i/BRA Total	64/74 kvm		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	24
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	63
Energiattest	68
Nabolagsprofil	75
Årsmøte referat 07.05.2024	78
Protokoll årsmøte 07.05.2024	90
Årsmøte innkalling 28.04.2025	92
Protokoll årsmøte 08.04.2025	107
Vedtekter	110
Boligopplysninger fra forretningsfører	116
Budskjema	124

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 64 m²

BRA - e: 10 m²

BRA totalt: 74 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 64 m² Entré, bad, stue/kjøkken og 3 soverom

BRA-e: 10 m² Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

6 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.

Arealer er oppgitt uten desimaler etter avrundingsregler. Grunnregelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9

Sjakter, piper, på forede vegger/tekniske vegger og innhugg ved dører og vinduer som går til gulv, er medtatt i arealberegningen.

Utvendig balkong er medtatt som TBA med totalt 6m²

Bod i kjelleren 10m² er medtatt som BRA-e etter ny standard og som s-rom etter gammel standard.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

- Det er satt opp vegg mellom kjøkken og stue. Kjøkkenet er flyttet ut i stuen og tidligere kjøkken er nå soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Kommentar:

- Nytt gulv på bad med ny membran, varmekabel og sluk.
- Vegg mellom stue og soverom.
- Kjøkken er flyttet.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

3613.3 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger sentralt og attraktivt til i grønne og solrike omgivelser, og det er kort gangavstand til matbutikk, T-bane, buss, treningssentre og idylliske turområder i Lillomarka. Fellestomten er pent opparbeidet med gressplen, prydbusker, trær og asfalterte internveier. Det er rikelig med boltreplass på store grøntarealer ved bygningen, og det er satt ut sittebenker til felles anvendelse.

Leiligheten har utgang fra stuen til en vestvendt balkong på ca. 6 kvm. Her er solforholdene gode, og det er grønt, fint utsyn over nabolaget. Balkongen har støpt dekke og tett, støpt rekkverk med hvitlakkert håndløper i metall.

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 90 år, gjeldende fra og med 01.01.1984.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2034 og oppgi enten i henhold til endringer i konsumprisindeksen eller i henhold til endringer i markeds-/tomtepris for gjeldende periode.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Det er mulighet for innløsning av tomten. Første mulighet for innløsning vil bli i 2034.

Fstekontrakt datert

11.10.1983.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et sentralt og barnevennlig boligområde på Rødtvet i Oslo. I

gangavstand finner du blant annet idylliske Vesletjern med fine badeplasser, sittebenker, ildsteder og natursti. Fra tjernet går det videre turløype inn til Alunsjøen og Breisjøen.

Det er et meget godt lysløypenett i Lillomarka som gir utallige muligheter for skiturer om vinteren. I tillegg er det flere populære turmål i form av sportsstuer med servering, deriblant Lilloseter og Sinober. Greibanen ligger nedenfor Vesletjern, med kunstgressbane, grusbane og ballbinge.

Like ved finner du også Apalløkka idrettshall, som igjen ligger i tilknytning til Apalløkka skole. Idrettshallen brukes blant annet til basket, håndball, innebandy og andre arrangementer. Grorud IL har et flott idrettsanlegg, og et godt tilbud innen fotball, ski, turn og tennis. Andre aktivitetstilbud i nærområdet er Lucky Bowl Veitvet, Sats Kalbakken og Fresh Fitness Kalbakken.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kalbakken senter hvor Meny og Rema 1000 holder til. I tillegg ligger Kiwi Rødtvet kun 8 min unna til fots. Grorud senter ligger også i området, med ca. 25 butikker, deriblant Meny, Vinmonopol, bank, apotek og serveringssteder. I tillegg er det kort vei til Linderud Senter, Stovner Senter og Oslo sentrum, med bil eller offentlig kommunikasjon.

Rødtvet har et godt utbygd offentlig transporttilbud via buss og T-bane. Kalbakken T-banestasjon ligger ca. 260 meter fra leiligheten, og det tar ca. 10 minutter å gå til nærmeste bussholdeplass. Med bil tar det ca. 5 min til Grorud, 9 min til Økern, 15 min til Oslo S og 34 min til Oslo lufthavn.

Fra leiligheten tar det under 10 minutter å gå til Rødtvet barneskole, og for elever i ungdomstrinnene tar det ca. 15 min å gå til Apalløkka ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Sandåsveien barnehage er den nærmeste – ca. 450 meter unna.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets- og småhusbyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Sandåsveien barnehage - 7 min gange

Flaen barnehage - 7 min gange

Rødtvet barnehage - 8 min gange

Skoler

Rødttvet skole (1-7 kl.) - 7 min gange

Nordttvet skole (1-7 kl.) - 8 min gange

Grorud skole (1-7 kl.) - 19 min gange

Apalløkka skole (8-10 kl.) - 15 min gange

Goruddalen skole (8-10 kl.) - 20 min gange

Stovner videregående skole (videregående skole) - 10 min kjøring

Sport og trening

Rødttvet skole - 6 min gange

Ballspill

0.5 km

Flaengrenda ballbinge - 8 min gange

Ballspill

0.7 km

SATS Kalbakken - 5 min gange

Fresh Fitness Kalbakken - 6 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Rune Larsen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er en lavblokk med tre etasjer, oppført i 1985. Bygningen er oppført med støpte fundamenter og har bærende konstruksjoner i betong. Fasadene består av betongelementer og utfyllende vegger med plateforblending. Takkonstruksjonen er et flatt oppforet tak som er tekket med folie. Etasjeskillerne er støpte. Gulvet er av betong og fungerer som et skille mot underliggende leilighet/areal. Boligen har toppsving- og fastkarmvinduer med malte trekarmer og isolerglass. Hovedytterdøren er malt, og balkongdøren er en malt dør i tre. Balkongen er vestvendt og har rekkverk av stål og glassfiber. I felles oppgang er det støpte trapper.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å lese rapporten i sin helhet. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- UTVENDIG - Vinduer

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Vinduer har slitasje, spor etter kondens, tørre gummipakning og har brukt opp sin teoretiske levetid.

- Sameiet har vedtatt opptak at felles lån for at vinduer/balkongdør skal skiftes.

- UTVENDIG - Balkongdør

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Balkongdøren har tørre gummipakninger og tetter dårlig mot karmen.

Over halve forventet levetid for balkongdøren er overskredet.

- Sameiet har vedtatt opptak at felles lån for at vinduer/balkongdør skal skiftes.

- INNVENDIG - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

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

- TEKNISKE INSTALLASJONER - Elektrisk anlegg

Avvik: På grunn av alder på anlegget generelt og følgende avvik gis TG2 og anbefaling om el kontroll. Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg og samsvarserklæring for arbeider utført etter byggeåret

Ingen forhold ved eiendommen har fått TG3.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- TEKNISKE INSTALLASJONER - Varmtvannstank

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2021.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Hadde lekkasje rundt sluk. Dette er utbedret

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Atom rørleggerbedrift

Beskrivelse: Nytt gulv på bad, nytt membran, varmekabel, bytte nyttsluk.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja

Beskrivelse: Byttet

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Atom rørleggerbedrift

Beskrivelse: Byttet sluk

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

Ja

Beskrivelse: Det skal byttes vinduer og veranda dør. Dette utføres av dansker og vil medføre økte felleskostnader

Innhold

BRA-i 64 kvm: Entré, bad, stue/kjøkken og 3 soverom

BRA-e 10 kvm: Bod

TBA 6 kvm: Terasse og balkongareal

Kort fortalt

- Velholdt og innbydende 4-roms selveier
- Leilighet fra 1985 i byggets toppetasje
- Barnevennlig og attraktiv beliggenhet
- Parkering på asfaltert parkeringsplass
- Vestvendt, fin balkong på ca. 6 kvm
- Leiligheten er pent overflateoppusset
- Kort vei til turområder i Lillomarka
- Pen entré med dørcalling m/åpner
- Åpen og luftig stue-/kjøkkenløsning
- Tidsmessig, pent og velutstyrt kjøkken
- Helfliset, velholdt bad/wc/vaskerom
- 3 pene soverom, ett med garderobe
- Lagringsplass i kjellerbod og utebod
- Varmt forbruksvann fra felles anlegg
- Sikringsskap med automatsikringer

Standard

Entré

Leiligheten ligger i tredje etasje, og har adkomst via felles trappeoppgang. Vel inne blir vi ønsket velkommen i en pen entré med lysmalte vegger og lyst, tidsmessig laminatgulv. Her er det fin plass til knaggrekker og skohyller, og det er montert dørcalling med åpner ved inngangsdøren.

Kjøkken

Kjøkkenet har et moderne og pent design med god benkeflate og rikelig med

oppbevaringsplass. Innredningen har hvite, glatte fronter og koksgrå laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn og koketopp, samt ventilator, benkestikk og god arbeidsbelysning.

Stue

Stuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet, og sammen danner de et luftig og innbydende allrom med fin møbleringsfrihet. Her kan det innredes med sofagruppe og tv-/mediastasjon, og i overgangen til kjøkkenet er det plass til spisebord. Allrommet har lysmalte vegger mot et lyst, enstavs klikkvinylgulv, og dagslyset strømmer inn via store vinduer i to himmelretninger. Fra stuesonen er det utgang til en vestvendt balkong på ca. 6 kvm med fint, lokalt utsyn.

Bad/wc/vaskerom

Badet fremstår som romslig, velholdt og pent, med lyse fliser på veggene og store, grå fliser på gulv med gulvvarme. Baderomsinnredningen har hvite, glatte fronter og består av en heldekkende servant på en skuffeseksjon, en skapseksjon og to store speil med god belysning. Videre er badet utstyrt med et toalett, mekanisk avtrekk, et dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Soverom og garderobe

Det er tre gode soverom i leiligheten, og alle har store vinduer som sørger for rikt, naturlig lysinnslipp. Veggene på soverommene er malt opp i duse gråtoner, og det er lagt tidsmessig klikkvinyl på gulvene. Det er garderobeskap på hovedsoverommet, og lagringsplass finnes i en disponibel kjellerbod på ca. 10 kvm og i en utebod på ca. 6 kvm.

Innvendige overflater

Gulv: Overflater av klikkvinyl og flis på bad.

Vegger: Overflater av malte plater og flis på bad.

Himling: Overflater av malte plater og malt panel på bad.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
- Avløpsrør: Avløpsrør i plast. Avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.
- Ventilasjon: Avtrekk fra kjøkken og bad, med til luft via ventiler i vindu/vegg.
- Varmtvannstank: Varmtvann leveres via fellesanlegg/fyrsentral. Varmtvannstanken er en del av fellesarealene og vedlikeholdes i regi av sameiet.
- Elektrisk anlegg: Elektrisk anlegg med automatsikringer fra 1985. Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg og samsvarserklæring for arbeider utført etter byggeåret. Boligen blir oppvarmet av varmekabler på bad og varmeovner.
- Branntekniske forhold: Boligen har brannalarm og brannslukker.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet

fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2022:

- Nytt gulv på bad med ny membran, varmekabel og sluk.
- Nytt kjøkken
- Vegg mellom stue og soverom.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2024:

- Elektro Sivert ordnet lyspullert på parkeringen
- skift av sirkulasjonspumpe på berederanlegg
- ny oppmerking av beboer parkeringsplasser.

2023:

- Nytt sykkelstativ er satt opp.
- Rensing av ventilasjonsanlegget i blokka og alle leiligheter er utført av Power Celan.
- Det er utført ny kontroll på varmtvannsberederne, vannet er nå veldig varmere.
- Sameiet har fått til bedre avtale med Telenor Tv/internett, bedre hastighet nye rutere og dekodere til alle.
- nytt calling anlegg viser seg å være bra
- Bytte av låskass og skiftet lyskilder

Parkering

Det er parkering på en felles, asfaltert parkeringsplass. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

86015158

Radonmåling

Ifølge NGU sitt aktsomhet kart ligger eiendommen i sikkert området med tanke på

radonholdig grunn. Leiligheten ligger minimum 3.etasjeer over bakkenivå. Radon målinger er ikke påkrevd men anbefales.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

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

Energi

Oppvarming

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med gulvvarme på badet og med panelovner i enkelte rom. Det er naturlig ventilasjon, med unntak av mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Sikringsskapet har automatsikringer, og varmt forbruksvann leveres fra felles anlegg.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Energikarakteren for boligen er G, som indikerer at boligen er lite energieffektiv. Oppvarmingskarakteren viser en høy andel av oppvarmingsbehovet dekket av elektrisitet, olje eller gass.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 750 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

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

Fellesutgifter inkluderer: fellesstrøm, forsikring bygning, varmtvann, renhold i fellesarealer, gressklipping, måking og strøing, tv-br bånd, kommunale avgifter, regnskapsføring, revisjon og forretningsførsel, festekostnader vedr tomt, annen drift og vedlikehold.

Planlagt økning felleskostnader info: Fellesutgifter vurderes løpende ut ifra prisstigning på faste leveranser og fremtidig utbedrings og vedlikeholdsbehov og ble sist øket 01.07.2025 med 5%.

Planlagt økning fellesgjeld info: Sameiet vil låne kr 3 000 000,- til finansiering av utskifting av vinduer og balkongdører. Lånekostnader vil bli tillagt fellesutgifter, men det gis anledning for individuell nedbetaling av andel felles lån. Sameiet har fått innvildet støtte fra Oslo Kommune på 600 000,- til dette. Felles lån for sameiet kan derfor bli noe lavere.

Ved felles lån på 3 000 000,- sameiet vil denne seksjonen få 132 050,- mer i lån og kostnad pr. mnd. er estimert til 1 100,-.

Endringsvarsel felleskostnader info: Selskapet kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 355

Andel Fellesgjeld

Kr 1 336

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

03.11.2025

Andel fellesformue

Kr 46 932

Forkjøpsfrist

2024-12-30T23:00:00Z

Sameiet

Sameienavn

Rødtvetveien 73

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånummer: , DNB

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per : 7.50% pa.

Antall terminer til innfrielse: 240

Saldo per 28-04-2025: kr 3000000

Andel av saldo: kr 132050

Flytende rente

IN-Ordning: Ja

Sameiet har fått støtte fra Oslo kommune på 600 000,- til skifte av vindu/balkongdør.

Lån kan være at blir nedjustert noe.

Sikringsordning fellesgjeld

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

Regnskap/budsjett

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

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (17 163,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (125 750,-)

Vedtatte kostnadsøkninger:

Det er vedtatt å ta opp et lån på 3 000 000,- til finansiering av utskifting av vinduer og balkongdører. Lånekostnadene på ca. 25 000,- per måned vil bli lagt til fellesutgiftene. Fellesutgiftene ble økt med 5% fra 01.07.2025.

Sameiet har fått innvilget støtte fra Oslo Kommune på kr 600 000,- til dette. Lån kan derfor bli noe lavere. Det gis mulighet for individuell nedbetaling av andel felles lån.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Det vil komme opp nye diverse skiltninger.

Det vil bli utført etterkontroller på varmtvannsanlegg og beredere.

Godkjent kameraovervåking er satt på vent.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, og styret skal varsles. I henhold til årsberetning for 2024 er det ikke tillatt med hundelufting eller løs hund i sameiets fellesareal. All hund skal føres i bånd inn og ut av sameiets fellesareal. Hunder skal ikke gjøre fra seg, og hvis uhell skulle

skje, skal dette tas opp.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Trappevask

Ved inn- og utflytting er sameier pliktig til å foreta vask og opprydding fra sin entredør og ut/ned til utgangsdøren.

Vask og opprydding gjelder også utfra sameiers kjellerbod og ut til utgangsdøren.

Avfall

Enhver plikter å pakke sitt avfall på riktig måte.

Poser skal knyttes med dobbel knute.

Papp skal brettes.

Avfall skal ikke settes utenfor avfallsbeholderne.

Saker som ikke kan kastes i avfallsdunkene må selv fraktes til avfallstation eks:

Alnabru forbrenningsanlegg" eller oppbevares av den enkelte sameier imellomtiden.

Hundehold

Hundeeieren er forpliktet til å fjerne hundemøkk på sameiets fellesområde.

Motorvarmere

Reparasjon og vedlikehold av motorvarmere betales av seksjonseier dersom vedkommende beviselig har forårsaket skade.

Dugnad

Dugnad utføres to – 2 ganger i året.

Forretningsfører

Forretningsfører

Nor Forvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 90, bruksnummer 502, seksjonsnummer 19 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/90/502/19:

20.09.1984 - Dokumentnr: 47119 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste
Festetid: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 54,000
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT

11.02.1985 - Dokumentnr: 8487 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV TAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.2025 - Dokumentnr: 1373039 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Gjelder feste
Rettighetshaver: Bankenes Boligmegler AS
Org.nr: 981 129 792
Elektronisk innsendt

20.09.1984 - Dokumentnr: 47119 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 54,000
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT

11.02.1985 - Dokumentnr: 8480 - Bestemmelse om veg
Kan ikke slettes uten samtykke fra eiere og festere av
bnr 24
Overført fra: Knr:0301 Gnr:90 Bnr:502
Gjelder denne registerenheten med flere

11.02.1985 - Dokumentnr: 8487 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 19
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 64/1454
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 26 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest for boligblokk, gnr/bnr, 90/24, Rødtvetveien 73 foreligger, datert 03.02.1988.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at rom i bakkant av kjøkken som er innredet og brukt som soverom ikke er søkt endret hos styre. Rommet er forøvrig angitt som kjøkken på byggetegningene hos kommunen. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.02.1988.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat stikkvei fra offentlig vei.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Bolig m.tilh. anlegg

Følger reguleringsplan Endret reguleringsplan med reg. best. for 90/24 og del av Kalbakken (plan-ID S-2646). Planen regulerer eiendommen til byggeområde for boliger.. 17.01.1983

Følger Kommuneplanen 2015-2030, ikrafttredelse 23.09.2015. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Bebyggelse og anlegg, eksisterende.

Eiendommen berøres av hensynssone H310_2 - Steinsprang, i henhold til kommuneplanen.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Sameiet tillater kun korttidsutleie i inntil 60 døgn per år. Som korttidsutleie regnes utleie eller

utlån i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseierne forplikter seg til å rapportere ethvert

utleie/utlånsforhold med minst 24 timers forhåndsvarsel. Rapportering skal skje per e-post til den enhver tid sittende styreleder med informasjon om utleie-/

utlånsforholdets lengde, samt antall personer som skal bo i leiligheten. Utleie gjennom Airbnb tillates ikke. Beslutning om 60 dagers grense er fattet av årsmøtet 28. april 2025.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). 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. 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.

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

4 750 000 (Prisantydning)

1 336 (Andel av fellesgjeld)

4 751 336 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

118 770 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

120 120 (Omkostninger totalt)

131 020 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

133 820 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 871 456 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 882 356 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 885 156 (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 120 120

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring 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. 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

Det er avtalt fastpris stor kr 35 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7 500,- oppgjørshonorar kr 7 500,- og visninger kr 1 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 13 020,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, pantedokument med urådighet og opplysninger fra forretningsfører. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Alexander Søvik
Eiendomsmegler MNEF
alexander.sovik@aktiv.no
Tlf: 982 39 649

Ansvarlig megler bistås av

Alexander Søvik
Eiendomsmegler MNEF
alexander.sovik@aktiv.no
Tlf: 982 39 649

Øyvind Hoftvedt-Sægrov
Eiendomsmegler MNEF
oyvind.saegrov@aktiv.no
Tlf: 414 15 504

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand, organisasjonsnummer 981129792
Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand

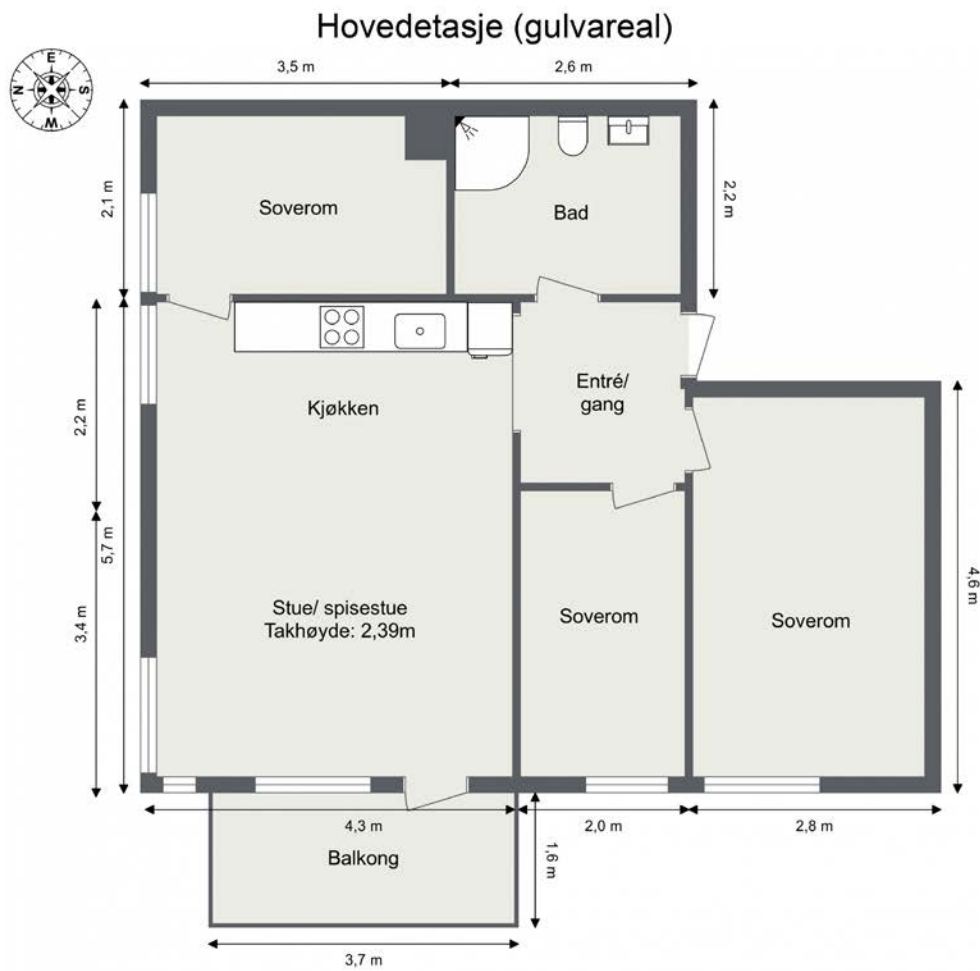
Salgsoppgavedato

28.11.2025

Plantegning



Rødtvetveien 73 A



Planskissen er ikke målbar
Avvik kan forekomme
Kun ment som illustrasjon

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













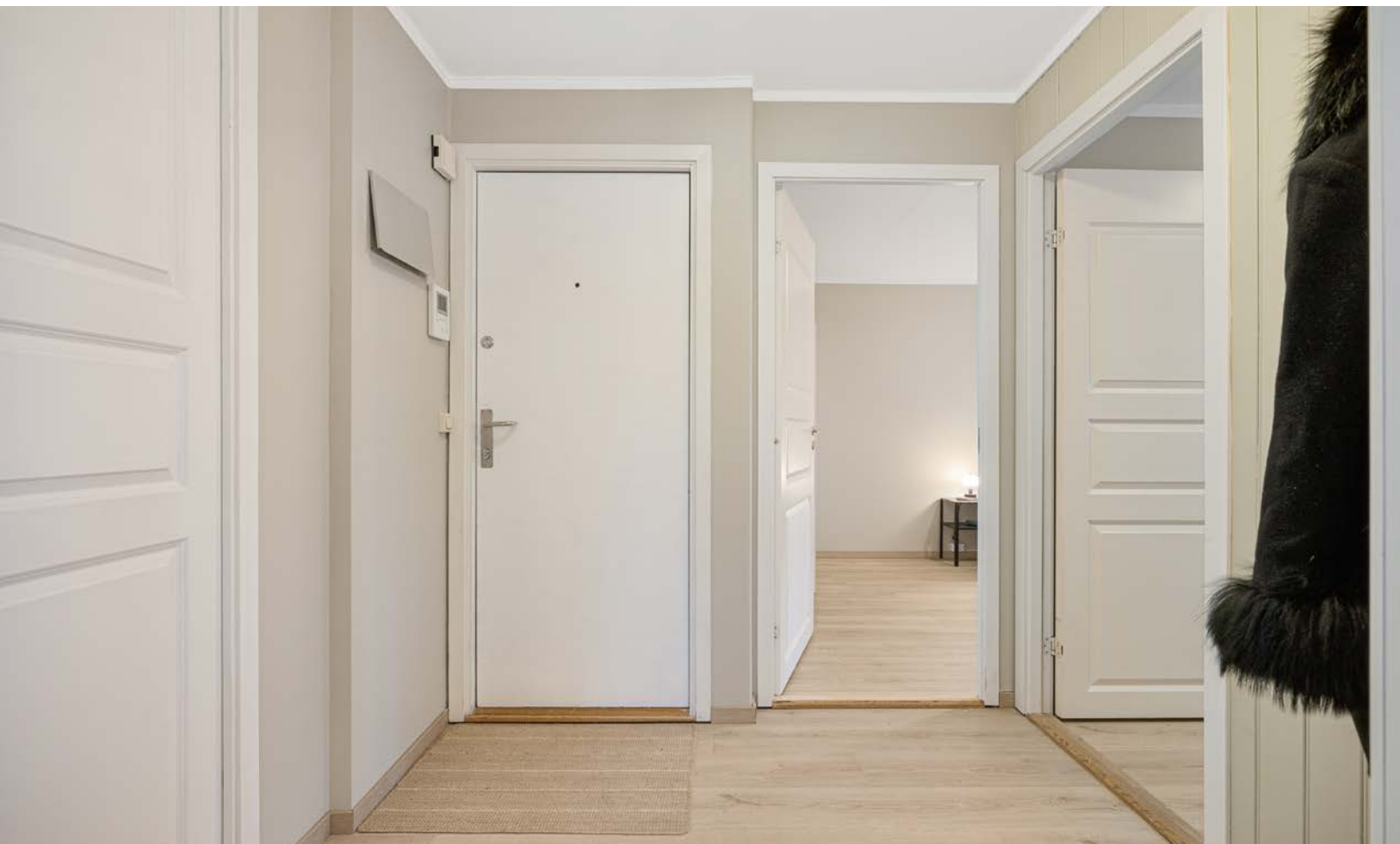






















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Rødtvetveien 73 A, 0955 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 90, bnr. 502, snr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 12.11.2025

Rapportdato: 14.11.2025

Oppdragsnr.: 22396-2140

Referansenummer: IU1892

Autorisert foretak: Stavem Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Larsen

Vår ref: Eirik Løvseth EM1
Lillestrøm



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.

Stavern Taksering as

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig

Rune Larsen

Uavhengig Takstingeniør

rune@stavrentaksering.no

994 09 100



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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Lavblokk med 3 etasjer. Oppført med støpte fundamenter. Bærende konstruksjoner i betong. Fasader med betongelementer og utfyllende vegger med plateforblending. flatt oppforet tak tekket med folie. Støpte etasjeskillere. Støpte trapper i felles oppgang. Boligen holder normal god standard med bl.a. bad med varmekabler, og opplegg for vaskemaskin. Klikkvinyl på gulv i alle oppholdsrom. Lys og pen stue med store vindusflater sikrer gode lysforhold. Utgang fra stue til vest vendt solrik balkong. Kjøkkenløsning med glatte fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass og delvis integrerte hvitevarer. Boligen har avvik som vi har gitt TG2 som en eventuelt kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1985

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Toppssving og fastkarm vinduer. Malte karmen av tre med isolerglass.

Bygningen har malt hovedytterdør.
Bygningen har malt balkongdør i tre.

Balkong og rekkverk av stål og glassfiber. Balkong ligger vestvendt.

Tilstands analyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler av bygget er ikke fremlagt. I følge NS 3600 pkt 24 skal dette opplyses om og gis en TG2. Det er sameiets styre sitt ansvar at det foreligger en vedlikeholdsplan. Lov om burettslag (burettsskapslova) sier i § 5-17 at styret har ansvar for "vedlikehold av eiendommen". Styret har derfor et juridisk ansvar for å sørge for forsvarlig forvaltning, som inkluderer planlagt vedlikehold.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har overflater av klikkvinyl, flis på bad. Vegger har overflater av malte plater, flis på bad. Himlinger har overflater av malte plater, malt panel på bad. Overflater fungerer med dagens tilstand og har normal bruksslitasje, det må være opp til ny eier/eiere å vurdere behov for oppgradering av overflater.

Betong gulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil. Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevhet når rommet er tømt for møbler. Det ble kontrollmålt i stue og soverom. Det ble målt 15mm skjevhet på soverom.

Ifølge NGU sitt aktsomhet kart ligger eiendommen i sikkert området med tanke på radonholdig grunn. Leiligheten ligger minimum 3.etasjer over bakkenivå. Radon målinger er ikke påkrevd men anbefales.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad med flis på gulv og våtroms plater på vegg, malt panel i taket. Rommet er innredet med dusjkabinett, servant i innredning, opplegg for vaskerom og vegg hengt toalett. Badet har fall til sluk 1-150 og oppkant ved dør og nedsenk i dusj + 1-100, høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,5cm. Membran er synlig i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via mekanisk avtrekk, til luft under døren. Det er ikke mulig å kontrollere fall på gulv eller skader på gulvet under vaskemaskin og innredninger. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom soverom og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Måling i denne vegg utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate, delvis integrerte hvitevarer som kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er ikke montert automatisk vann stopper, det var ikke et krav i byggeåret men bør monteres for å forhindre større vannskader. Kjøkkenventilator montert i overskap med kanal til tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.

Avtrekk i fra kjøkken og bad, til luft med ventiler i vindu/vegg.

Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie.

Elektrisk anlegg med automatsikringer. Boligen blir oppvarmet av varmekabler på bad og varmeovner. På grunn av alder på anlegget generelt og følgende avvik gis TG2 og anbefaling om el kontroll. Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg og samsvarserklæring for arbeider utført etter byggeåret Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig. Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egen erklæring. Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

Boligen har brannalarm og brannslukker. Utstyr er ikke testet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

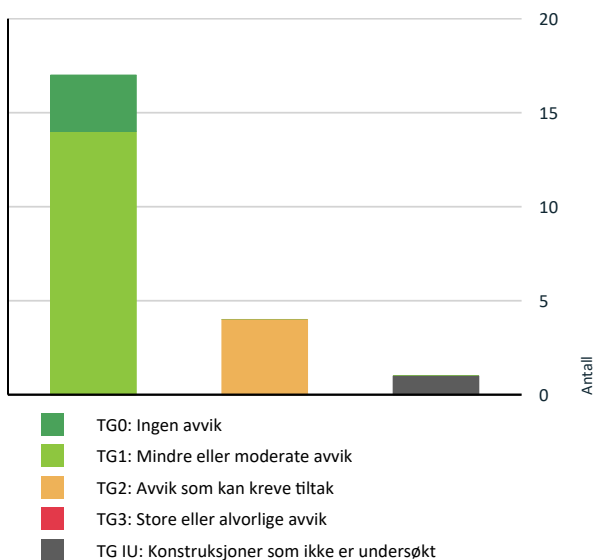
Boligbygg med flere boenheter

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

Det er satt opp vegg mellom kjøkken og stue. Kjøkkenet er flyttet ut i stuen og tidligere kjøkken er nå soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler. Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Vinduer har slitasje, spor etter kondens, tørre gummipakning og har brukt opp sin teoretiske levetid.

! Utvendig > Balkongdør

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Balkongdøren har tørre gummipakninger og tetter dårlig mot karmen.

Over halve forventet levetid for balkongdøren er overskredet.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Boligen blir oppvarmet av varmekabler på bad og varmeovner.

På grunn av alder på anlegget generelt og følgende avvik gis TG2 og anbefaling om el kontroll.

Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg og samsvarserklæring for arbeider utført etter byggeåret. Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.

Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.

Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**

1985

Anvendelse

Benyttes som bolig

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Renovert i senere tid

UTVENDIG

Vinduer

Toppsving og fastkarm vinduer. Malte karmen av tre med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer har slitasje, spor etter kondens, tørre gummipakning og har brukt opp sin teoretiske levetid.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.



Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Balkongdøren har tørre gummipakninger og tetter dårlig mot karmen.

Over halve forventet levetid for balkongdøren er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong og rekkverk av stål og glassfiber. Balkong ligger vestvendt.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv har overflater av klikkvinyll, flis på bad.

Vegger har overflater av malte plater, flis på bad.

Himlinger har overflater av malte plater, malt panel på bad.

Overflater fungerer med dagens tilstand og har normal bruksslitasje, det må være opp til ny eier/eiere å vurdere behov for oppgradering av overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong gulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil.

Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler. Det ble kontrollmålt i stue og soverom.

Det ble målt 15mm skjevhet på soverom.

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.

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.

TG 0 Radon

Ifølge NGU sitt aktsomhet kart ligger eiendommen i sikkert området med tanke på radonholdig grunn.

Leiligheten ligger minimum 3.etasje over bakkenivå. Radon målinger er ikke påkrevd men anbefales.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad med flis på gulv og våtroms plater på vegg, malt panel i taket.

Rommet er innredet med dusjkabinett, servant i innredning, opplegg for vaskerom og vegg hengt toalett. Badet har fall til sluk 1-150 og oppkant ved dør og nedsenk i dusj + 1-100, høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,5cm. Membran er synlig i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via mekanisk avtrekk, til luft under døren.

Det er ikke mulig å kontrollere fall på gulv eller skader på gulvet under vaskemaskin og innredninger.



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel. Plater på vegg er av eldre årgang og det anbefales derfor å fortsette bruk av dusjkabinett.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varme.

Rommet har forskriftsmessig fall til sluk 1-150 + oppkant og nedsenk i dusj + 1-100, høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,5cm.

Årstall: 2022

Kilde: Faktura e.l

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Membran er synlig i sluket.

Årstall: 2022

Kilde: Faktura e.l



Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er ventilasjon, avtrekk via mekanisk avtrekk, til luft under dør..

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom soverom og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate, delvis integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er ikke montert automatisk vann stopper, det var ikke et krav i byggeåret men bør monteres for å forhindre større vannskader.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator montert i overskap med kanal til tak.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk i fra kjøkken og bad, til luft med ventiler i vindu/vegg.

TG IU Varmtvannstank

Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg

Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

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.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Boligen blir oppvarmet av varmekabler på bad og varmeovner.

På grunn av alder på anlegget generelt og følgende avvik gis TG2 og anbefaling om el kontroll.

Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg og samsvarserklæring for arbeider utført etter byggeåret

Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.

Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.

Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

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

Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.

1985

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker 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 På grunn følgende avvik gis TG2 og anbefaling om el kontroll.
Det mangler samsvarserklæring for el anlegget.
Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.

Generell kommentar

El anlegget er ved visuell vurdering i god stand men er utenfor takstmannens fagfelt.



 **Utstyr for varsling og slukking av brann**

Tilstandsrapport

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

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

Boligen har brannalarm og brannslukker.
Utstyr er ikke testet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

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)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje	64	10		74	6
SUM	64	10			6
SUM BRA	74				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, stue/kjøkken	Bod	

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.

Arealer er oppgitt uten desimaler etter avrundingsregler. Grunnregelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9

Sjakter, piper, på forede vegger/tekniske vegger og innhugg ved dører og vinduer som går til gulv, er medtatt i arealberegningen.

Utvendig balkong er medtatt som TBA med totalt 6m²

Bod i kjelleren 10m² er medtatt som BRA-e etter ny standard og som s-rom etter gammel standard.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er satt opp vegg mellom kjøkken og stue. Kjøkkenet er flyttet ut i stuen og tidligere kjøkken er nå soverom.

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

Kommentar: Nytt gulv på bad med ny membran, varmekabel og sluk.

Vegg mellom stue og soverom.

Nytt kjøkken

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Takhøyde i stue: 239cm

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	64	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.11.2025	Rune Larsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	90	502		19	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Rødtvetveien 73 A							
Hjemmelshaver Løvseth Eirik, Mortensen Roar, Løvseth Sueli							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sameiet har en rolig og tilbaketrukket beliggenhet i et barnevennlig boligområde på Rødtvet i Oslo. Fra leiligheten er det gangavstand til flere gode servicetilbud, offentlig kommunikasjon og flotte turområder året rundt.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18. Ta E6 til Rv191 i Bydel Alna. Ta avkjøringen 40 fra E6. Fortsett på Rv191 til målet i Grorud. Rødtvetveien 73A

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.11.2025	
2	25.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangperiode 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/IU1892>

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 Sørumsand	
Oppdragsnr.	
1106250270	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sueli Løvseth	Eirik Løvseth
Gateadresse	
Rødtvetveien 73A	
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	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1106250270

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

Beskrivelse

Hadde lekkasje rundt sluk. Dette er utbedret

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt gulv på bad, nytt membran, varmekabel, bytte nyttsluk.

Arbeid utført av

Atom rørleggerbedrift

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Byttet

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

Byttet sluk

Arbeid utført av

Atom rørleggerbedrift

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

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

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

Nei

Document reference: 1106250270

- 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
Beskrivelse

Det skal byttes vinduer og veranda dør. Dette utføres av dansker og vil medføre økte felleskostnader
- 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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1106250270

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: 1106250270

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sueli Løvseth	4eb7d9cb3f0572c184af9 5dfa5ab51e5b507218c	10.11.2025 17:47:57 UTC	Signer authenticated by One time code

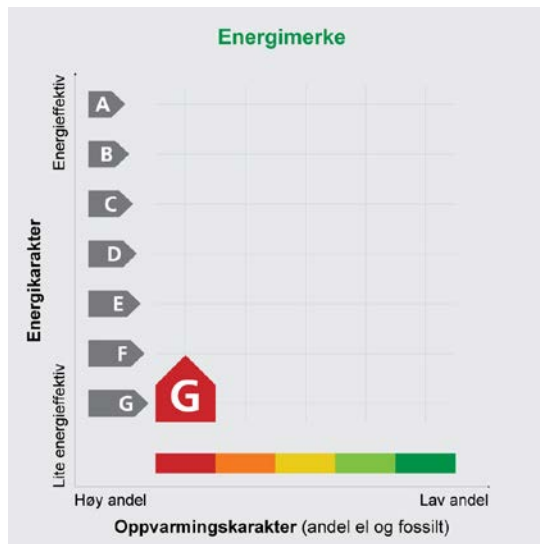
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eirik Løvseth	873479dcb421acbfd827e 5f66c347dcf2e798cde	10.11.2025 17:43:22 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1106250270

- 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>

Adresse	Rødvetveien 73A
Postnr	0955
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	90
Bnr.	502
Seksjonsnr.	19
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1217736
Dato	21.01.2021

Innmeldt av Håkon Bekkeli



Energiaattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

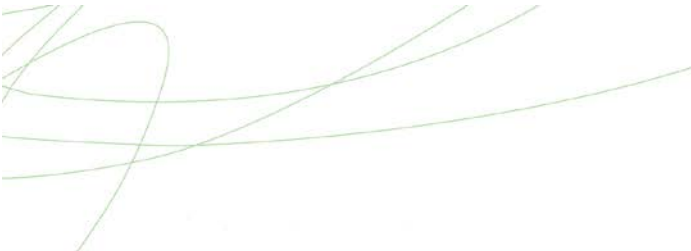
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

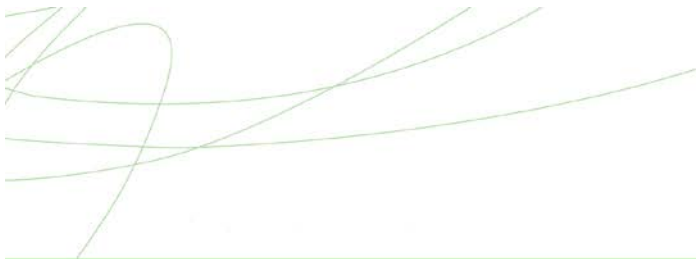
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Tetting av luftlekkasjer
- Utskifting av vindu
- Montereurstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

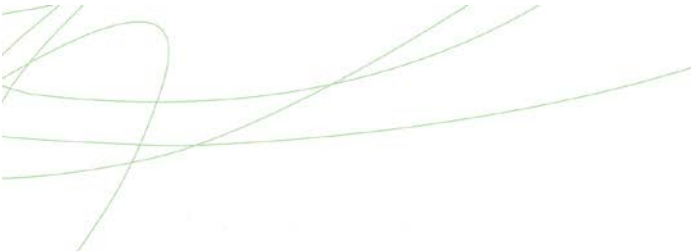


Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1985
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	64
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Rødtvetveien 73A

Postnr/Sted: 0955 Oslo

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 21.01.2021 19:13:49

Energimerkenummer: A2021-1217736

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Håkon Bekkeli

Gnr: 90

Bnr: 502

Seksjonsnr: 19

Festenr:

Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 7: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Nabolagsprofil

Rødttvetveien 73A - Nabolaget Rødttvet - vurdert av 90 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Kalbakken Linje 4, 5	3 min 0.3 km
Flaen Linje FB1, 4B, 5B, 31, 68, 126, 380, 390	4 min 0.4 km
Grorud stasjon Linje L1	22 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 9.3 km
Oslo Gardermoen	31 min

Skoler

Rødttvet skole (1-7 kl.) 446 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Nordttvet skole (1-7 kl.) 417 elever, 27 klasser	8 min 0.7 km
Grorud skole (1-7 kl.) 325 elever, 19 klasser	19 min 1.6 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 445 elever, 30 klasser	15 min 1.1 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 282 elever, 12 klasser	20 min 1.7 km
Bjerke videregående skole 464 elever	6 min 3.4 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	10 min 5.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Naboskapet

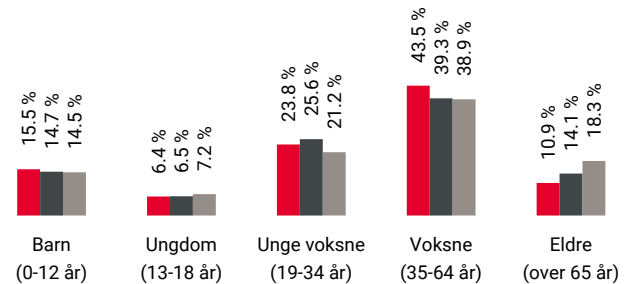
Godt vennskap 69/100



Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rødttvet	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	7 min 0.6 km
Flaen barnehage (1-5 år) 81 barn	7 min 0.6 km
Rødttvet barnehage (1-5 år) 126 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Meny Kalbakken PostNord	6 min 0.5 km
Rema 1000 Kalbakken Post i butikk, PostNord	7 min 0.5 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 naboen 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



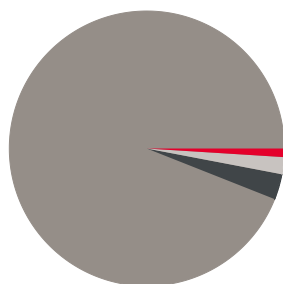
Støynivået

Lite støynivå 80/100

Sport

⚽ Rødtvet skole	6 min	🚶
Ballspill	0.5 km	
⚽ Flaengrenda ballbinge	8 min	🚶
Ballspill	0.7 km	
🚴 SATS Kalbakken	5 min	🚶
🚴 Fresh Fitness Kalbakken	6 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

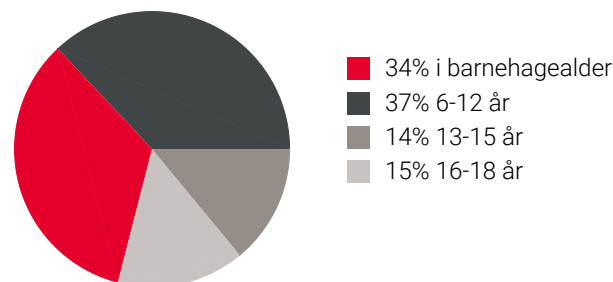
16 min 🚶



Apotek 1 Kalbakken

7 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



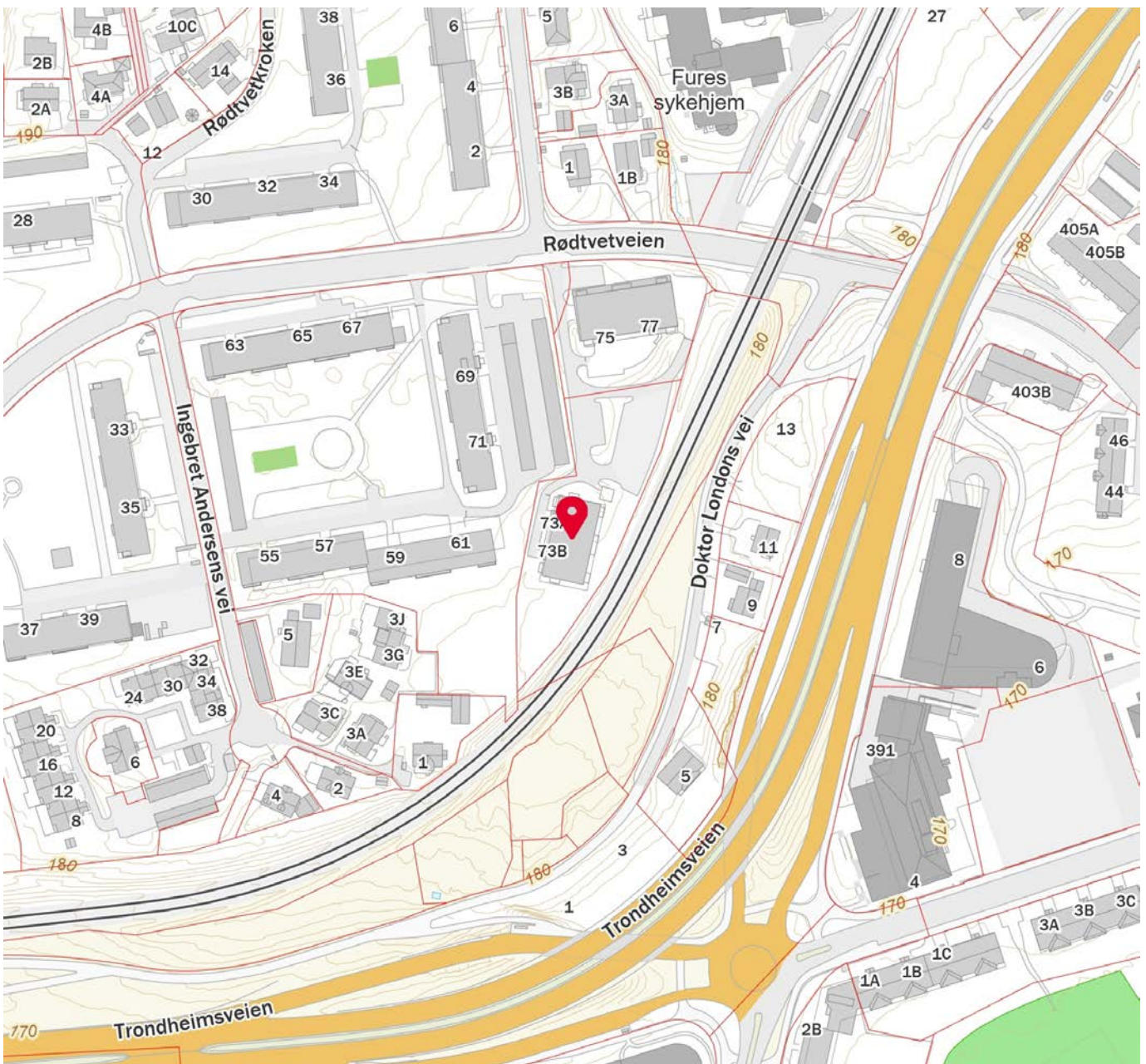
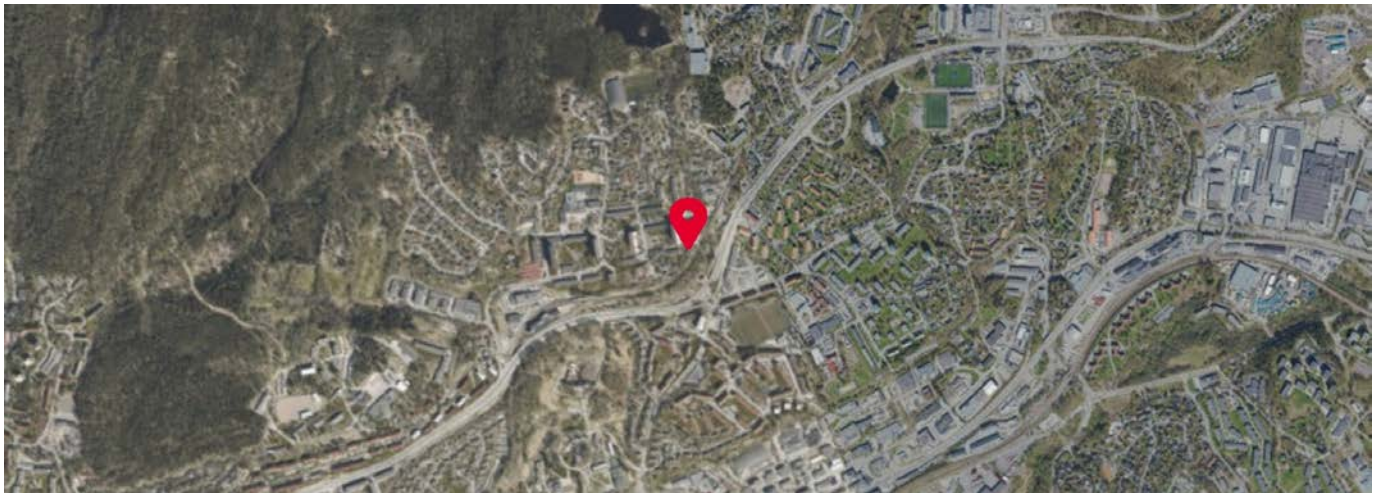
0%

54%

■ Rødtvet
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

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



BOLIGSAMEIET RØDTVETVEIEN 73

Seksjonseiere
Boligsameiet Rødtvetveien 73
0955 Oslo

ÅRSMØTE

Det innkalles herved til ordinært årsmøte:

Tirsdag 7. mai 2024 KL. 18.00

Møtet avholdes i underetasjen i oppgang B. Ta med stol.

- | | |
|--|--|
| 1. Konstituering | Regnskap med balanse for 2023 og budsjett for 2024 |
| a) Godkjenning av innkallingen | |
| b) Valg av møteleder | |
| c) Valg av referent | |
| d) Valg av seksjonseier til å undertegne protokollen | |
| 2. Styrets årsberetning 2023 | |
| 3. Regnskap for 2023 | |
| | 4. Innkomne forslag: se vedlegg |
| | 5. Valg av styre: |
| | a) Styrets leder |
| | b) 2 styremedlemmer |
| | 6. Godtgjørelse til styret og valg av revisor |

Seksjonseiere som ønsker å stille med fullmakt, må innlevere skriftlig og datert fullmakt, bruk gjerne den vedlagte.

Seksjonseierens ektefelle, samboer eller annet medlem av sameierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Det samme gjelder leier av boligseksjon.

Oslo, 25. april 2024

Styret i Sameiet Rødtvetveien 73

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til å opptre på mine vegne

til _____

ved det ordinære årsmøtet i Sameiet Rødtvetveien 73 den 7. mai 2024

Sted.....dato.....2024

Underskrift eier av seksjon nr..... i Sameiet Rødtvetveien 73

FRAMMØTESEDDEL Medtas i utfyllt stand til årsmøtet i Sameiet Rødtvetveien 73

Navn: _____ Seksjon _____

VELKOMMEN TIL ÅRSMØTE 2024

ÅRSBERETNING

Styrets årsberetning for 2023
til årsmøte 2024 tirsdag 7.mai kl.1800

Årsmøtet blir som vanlig avholdt i underetasjen oppgang B.

Innledning

På bakgrunn av høy prisvekst og økte kommunale avgifter har det også i 2023 vært viktig å få oppsparte midler til fremtidige prosjekter. Nytt sykkelstativ er satt opp. Rensing av ventilasjonsanlegget i blokka og alle leiligheter er utført av Power Celan. Leiligheter med motoriserte vifter på kjøkken må bytte ut disse til lovlig kjøkkenhete uten motor. Det er utført ny kontroll på varmtvannsberederne, vannet er nå veldig varmere. Sameiet har fått til bedre avtale med Telenor Tv/internett, bedre hastighet nye rutere og dekodere til alle. Sikkerheten med nytt calling anlegg viser seg å være bra, fortsett å «**ikke slipp inn fremmende**» dersom vedkommende ikke skal til deg eller om du ikke vet hvem vedkommende skal til. Postkasseskilt må være korrekt. Det har vært vannlekkasjer fra bad også dette året, det er viktig at eiere tar bad og vannlekkasjer på alvor. Styret velger å gi det nye innleide vaskefirma muligheten med videre vask i gangene. Soppelhåndteringen er bra, noen utfordringer hvor enkelte ikke river/bretter pappen godt nok før den kastes, problemet medfører tett. Klager fra bekymret naboer som plages av sigarett røyk inn i andres leiligheter - styret jobber med saken -se sameiets vedtekter. Prioriteres - det er behov og kommer ny oppmerking av beboer parkeringsplasser. Prioriteres - som nevnt i forrige årsmøte er tiden inne og behov for større prosjekt som å skifte ut alle vinduer og balkongdører, dette kommer opp i årsmøtet.

Dugnad tirsdag 7.mai kl.1800. Hold av denne dagen, velkommen. ☺

Med høye prisstigninger har alt blitt dyrere, strøm og kommunale utgifter. For å henge med må vi følge inflasjonen så det blir økt husleie i år på 5%. som er mer normalt og lavere enn i fjor. Styret har holdt styremøter og jobbet med aktuelle saker, hatt utfordringer og vært i kontakt med hyggelige eiere og beboere som viser godt samarbeid med sterkt ønske om et godt bofelleskap i sameiet. Det fremkommer frem i regnskapet fra Nor Forvaltning AS hva som er jobbet med, inntekter og utgifter 2023.

Blokka består av 26 boenheter alle betaler vi husleie som går til utvendig og innvendig vedlikehold fremtidige prosjekter kommunale og faste avgifter. For å opprettholde god standard og økt leilighetsverdi er vi alle avhengige av å stå sammen for å unngå forfall.

Prioriterte saker

- nytt sykkelstativ til bruk for sykler og el sparkesykler
- Det er utført rensing av ventilasjonssystemet i blokka og alle leiligheter med godt resultat utført av avløpsrens Power Celan
- kontroll av varmtvannsberedere er ok, etter ønske er vannet nå veldig varmere
- ny bedre avtale med Telenor Tv/internett + ny rutere og dekodere til alle7

1.0 Nytt sykkelstativ

Som lovet har Sameiet fått montert nytt flott å kraftigere sykkelstativ som står klart til bruk for sykler og el sparkesykler. Styret ønsker alle velkommen til å bruke dette.

2.0 Rensing av ventilasjonsanlegget

Det er utført rensing av ventilasjonsanlegget i blokk og alle leiligheter med god virkning. Bedre avtrekk og renere luft utført av Power Celan. Styret takker alle for godt samarbeid. De av dere som har ulovlig avtrekksvifte på kjøkkenet eller motorisert vifte på bad må bytte denne ut med lovlig kjøkken hette uten motor og bytte til ventil uten motor på bad. Det er viktig at du har riktig kjøkken hette «uten» motor for å gi riktig avtrekk og ventilasjon til andre og i din egen leilighet.

3.0 Varmtvann

Etter avtale er det utført elskjekk og kontroll på varmtvannsberedere. Berederne er bra og med ønske om varmere vann er varmtvannet nå veldig varmere.

4.0 Telenor Tv/internett/hastighet

Sameiet har fått til bedre avtale med Telenor Tv/internett, med større hastighet + nye rutere og dekodere til alle. Hvis du betaler for internett fra Telenor fra før kan du nå skrote denne regningen ved å si opp den private avtalen din. Den som ikke har fått nytt utstyr tar kontakt med Telenor for det.

5.0 Vannlekkasjer fra bad

Det har vært vannlekkasjer fra bad hvor vann renner ned. Faren for at dette gjentar seg er stor. Styret anbefaler eiere med gammelt bad om å oppgradere til nytt badegulv med godkjent membran. Styret påminner eiere med gammelt badegulv om å opplyse sine leietakere om *at det ikke er lov å sole vann eller dusje rett på badegulvet* - da renner vannet ned til naboen og det kan koste deg dyrt. Eier av boligen må se til at sin leietaker er godt informert om dette.

5.1 VIKTIG - pass på at sluket ditt ikke er tett for da renner vannet utover badegulvet.

Å rense sluket ofte er en god regel for å slippe oversvømmelse på bad. Flere vannlekkasjer gjør at forsikringen øker, som igjen vil kunne gi ytterligere økt husleie. Bad med godkjent membran må opplyses ved salg av bolig, om det ikke er godkjent bad blir det tap i leilighetsverdien og få ønsker å kjøpe leilighet som ikke har tett badegulv.

6.0 Video Call anlegg og låssystem fungerer bra – trygghet og sikkerhet forbedret

Gode tilbakemeldinger fra beboere som føler seg tryggere. Det viser seg det nye video-Call anlegget fungerer bra og sikkerheten til alle er forbedret. Det nye låsesystemet med brikker har vist seg mer økonomisk, ingen sylindere byttet. Fortsett å *«ikke slipp inn fremmende som ringer på hvis vedkommende ikke skal til deg»*

6.1 Navn tavler. Navn tavlene endres av styret ved nye beboere, feil på navn tavla si ifra til styret.

7.0 Nytt innleid vaskefirma

Styret velger å gi det nye vaskefirma muligheten med videre vask i gangene inntil videre, det er ønskelig med tilbakemeldinger fra beboere om vaskingen.

8.0 Postkasseskilt må være postens plastskilt

postkasseskiltene må være ryddige og korrekte i tråd med posten og sameiets retningslinjer. Alle skilt må ha beboers navn utfyllt med «**postens postkasse skilt**». Styret ber eier om å si ifra til sine leietakere om å ordne sine postkasser. Postkasseskiltene er å få kjøpt hos alle nøkler/låsforhandlere og det kan bestilles på skiltbutikken.posten.no (se til at du velger riktig skiltstørrelse til din postkasse).

9.0 Brett papp - ikke sett annen søppel utenfor søppelbeholderne

Søppel håndteringen fungerer bra dere er flinke. Noen utfordringer når enkelte ikke river/bretter pappen godt nok før den kastes. Problemet medfører at det blir tett slik at vi ikke får kastet papp. Fortsett å brette bedre slik at det ikke blir stygt og søplete. Det er ikke muligheter for å sette søppel eller annet gods utenfor søppelhåndteringen da det ikke kommer noen for å hente. Større søppel må du selv frakte til annen avfallshåndtering. Brønnen er veldig stor så hvis den virker full så er det fordi noe sperrer at den er tett.

Hvis du ser søppel på uteplassen - vær snill å bidra, ta opp søppelet og kast det ☺

10.0 Klager fra naboer om plagsom sigarett røyk

Sameiet har utfordringer med at det foregår røyking på veranda og utenfor inngangspartier og vinduer. Dette er ikke greit å leve med. Det har kommet klager fra beboere at sigarett røyken kommer inn i leiligheter. Mange er sterkt astmatiske og allergiske og blir sykere av dette. Dette er svært viktig og alvorlig da sigarett røyk har store skadevirkninger. Røyk skal foregå på seder der røyk ikke vil trekkes inn i ventilasjonsanlegget eller være til skade og ulempe for øvrige beboere i sameiet. ***Det vises også til vedtektene der det skal tas hensyn ved røyking.*** Dette sammen med sameiets regler gjør at røyking for beboere kan kun foregå utenfor gjerdet fra veranda plassen god avstand fra blokka. Røyking fra beboere har vært store problemer for enkeltes helse som må respekteres. Flere har forståelse og nå tatt nye grep som styret og sameiet er veldig glade for.

11.0 Husleie - med høye prisstigninger har alt blitt dyrere, strøm og kommunale utgifter.

For å henge med må vi følge inflasjonen så det blir økt husleie i år på 5%. som er mer normalt og lavere enn i fjor. Styret har holdt styremøter og jobbet med aktuelle saker, hatt utfordringer og vært i kontakt med hyggelige eiere og beboere som viser godt samarbeid og sterkt ønske om et godt bofelleskap i sameiet, det er hyggelig. Det kommer frem i regnskapet fra Nor Forvaltning AS hva som er jobbet med, inntekter og utgifter 2023.

12.0 Utskifting av alle vinduer og verandadører - prioriteres

Blokka ble bygget 1983. Vinduer og dører er 15 år på overtid og forfaller. Som nevnt fra årsmøtet i fjor er tiden nå inne for å skifte ut alle vinduer og balkongdører. Styret vil høre stemningen og det vil bli gjort befaringer med pristilbud innen 2024. Styret sier mer om dette i årsmøtet.

13.0 Oppmerking parkeringsplasser - prioriteres

Det er behov og kommer ny oppmerking av beboer parkeringsplasser denne sommer 2024. Alle vil få beskjed i god tid, ber alle om å være oppmerksomme på e-post/SMS fra styret når dette skal skje for da MÅ alle biler flyttes.

14.0 Dugnad bra gjennomført 2023 ☺

På grunn av flinke folk i sameiet fikk vi det rent og pent i sommer 2023. Styret takker dere som var med for godt gjennomført arbeid, hadde det ikke vært for dere så hadde ikke felleskapet hatt det rent og pent, så tusen takk til dere. Det er ofte de samme som står på vært år for at vi alle skal ha det rent og pent. Dere som ikke er med, blir notert og vi ser frem til neste dugnad at dere er med og viser interesse i felleskapet «sammen rent og pent». ☺



14.1 Dugnad **tirsdag 14.mai kl. 18.00. Vi sees** ☺

Husk å flytte bilen din.

Styret ber alle om å sette av et par timer denne dagen og være med - jo flere vi er sammen, renere og bedre får vi det. Det er obligatorisk og fortjent at alle i sameiet fortjener å ha det ryddig rent og pent, men det blir ikke rent og pent av seg selv - det er nettopp DU som gjør det rent og pent for alle oss andre – la oss håpe den som ikke var med sist er med i år ☺

Enkel dugnad som alle klarer

- feie opp sand på uteområdet og parkeringsplassen
- feie løv på plen og plukke søppel på sameiets område

Det kommer Container + el-bur til elektrisk avfall + container til sand og løv

- Det kommer containere samme dag som dugnad **tirsdag 14 mai.**
- En container for avfall + el-bur for elektrisk avfall + container for sand og løv
- Avfall få kastes riktig for å ikke få bot med regning fra renovasjonsetaten.
- **Kast riktig - vanlig avfall i den store container - elektrisk avfall i container buret, sand og løv i den tredje containeren**

Viktig

- Ikke legg mer i containeren når du ser den er helt full - plasser heller tingene utenfor til neste container kommer. ☺
- Store møbler går ikke i containerne, ikke kast det - det må vi eiere frakte selv til Brobekk forbrenningsanlegg.

14.4 Avfall kjemikaler

- **Det er ikke tillatt å kaste maling og andre kjemikaler** - dette må du frakte selv til Brobekk forbrenningsanlegg.

14.3 Bøter etter feil sortering (kast) i containerne i fjor

Sameiet fikk store bøter i fjor på grunn av feil kast hvor og en beboer blant annet ble sett å kaste brannsluknings apparat og andre elektriske artikler feil. Det er lett å gjøre feil - se til at dere kaster riktig.

Dette klarer vi ☺

Tusen takk til

Nor Forvaltning AS, PKF Beckman Lundevall Revisjon AS.

Styret er som vanlig godt fornøyd og takker alle for en effektivitet og god innsats.

En helt fortjent og spesiell takk til **Paul Normann** som alltid stiller opp for oss og gir det lille ekstra. Vi alle setter virkelig stor pris på deg og ditt arbeid, tusen takk Paul. 😊

Nor Eiendomsforvaltning AS. Alnaparkveien 11, 1081 Oslo. Tlf: 22 16 45 30.

E-post: post@forvaltning.no

Styret består av 3 personer.

Styremedlem Randi Myhre, Styremedlem Geir Rune Hjelen. Styreleder Tore Arnesen

Styreleder gir en spesiell takk til våre positive og dyktige styremedlemmer for god innsats og godt samarbeid. Godt jobba 😊

Vi ser frem til nye muligheter og forbedringer 2024 - godt møte alle sammen. 😊

Sammen skaper vi et godt sameie med våre 26 leiligheter og hyggelig naboer både i dag og i årene som kommer. Vi sammen skaper glede og trygghet med respekt for hverandre som bidrar til hyggelige naboer, et godt felleskap. Felles for oss alle er ønske om å skape et bofelleskap som er godt å leve i. Vi alle setter spor. 😊

Med vennlig hilsen

Tore Arnesen

Styreleder

E-post: tore.ar3@online.no

(Ny epost kommer)

STYRET

Boligsameiet Rødtvetveien 73

Styremedlem Randi Myhre, Styremedlem Geir Rune Hjelen, Styreleder Tore Arnesen

Forretningsfører Nor forvaltning AS, Paul Normann

Revisor PKF Beckman Lundevall Revisjon AS

Eventuelle styresaker sendes skriftlig til styrets E-post eller legges i styreleders postkasse

ÅRSREGNSKAP
BOLIGSAMEIET RØDTVEDTVN 73

RESULTATREGNSKAP

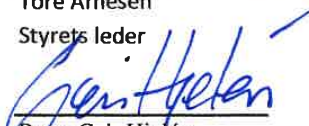
	Noter	2023	Budsjett 2023	2022	Budsjett 2024
<u>DRIFTSINNTEKTER</u>					
Fellesinntekter		1 252 506	1 252 543	1 178 418	1 333 160
<u>Sum driftsinntekter</u>		<u>1 252 506</u>	<u>1 252 543</u>	<u>1 178 418</u>	<u>1 333 160</u>
<u>DRIFTSKOSTNADER</u>					
Styrehonorarer	1	37 000	37 000	37 000	40 000
Arbeidsgiveravgift		5 217	5 217	5 217	5 640
Kommunale avgifter		232 530	236 000	196 982	268 000
Gårdslys	2	103 321	150 000	143 904	120 000
Renhold		74 565	80 000	75 728	80 000
Snørydding		77 491	70 000	66 860	85 000
Kabel-TV		128 497	130 000	117 410	135 000
Rep/vedlikehold	3	147 817	200 000	122 706	200 000
Forretningsfører		52 471	52 470	49 269	55 100
Revisjon	4	13 000	12 000	11 750	14 000
Forsikringspremier		105 438	105 500	94 892	146 000
Festeavgift		139 500	139 500	139 500	139 500
Bankgebyrer		2 498	4 800	4 216	3 000
Andre kostnader	5	13 112	22 850	16 671	20 000
<u>Sum driftskostnader</u>		<u>1 132 458</u>	<u>1 245 337</u>	<u>1 082 106</u>	<u>1 311 240</u>
<u>DRIFTSRESULTAT</u>		<u>120 048</u>	<u>7 206</u>	<u>96 312</u>	<u>21 920</u>
<u>FINANSPOSTER</u>					
Renteinntekter bank		79	100	95	100
Annen finansinntekt		10 309	7 700	7 215	10 000
<u>Netto finansposter</u>		<u>10 387</u>	<u>7 800</u>	<u>7 310</u>	<u>10 100</u>
<u>ÅRSRESULTAT</u>		<u>130 435</u>	<u>15 006</u>	<u>103 623</u>	<u>32 020</u>
<u>Overføringer:</u>					
Overført til egenkapital	6	130 435		103 623	
<u>Sum overføringer</u>		<u>130 435</u>		<u>103 623</u>	

**ÅRSREGNSKAP
BOLIGSAMEIET RØDTVEDTVN 73**

BALANSE

	Noter	2023	2022
<u>EIENDELER</u>			
<u>Omløpsmidler</u>			
Kundefordringer		0	12 447
Forskuddsbetalte kostnader		79 810	73 279
Bankinnskudd		857 566	725 215
<u>Sum omløpsmidler</u>		<u>937 376</u>	<u>810 940</u>
<u>SUM EIENDELER</u>		<u>937 376</u>	<u>810 940</u>
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
<u>Egenkapital</u>			
Egenkapital 1/1		779 718	676 095
Årets resultat	6	130 435	103 623
<u>Egenkapital 31/12</u>		<u>910 153</u>	<u>779 718</u>
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Leverandørgjeld		4 500	0
Forskudd fra sameiere		11 700	11 700
Annen kortsiktig gjeld		11 024	19 523
<u>Sum kortsiktig gjeld</u>		<u>27 223</u>	<u>31 223</u>
<u>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</u>		<u>937 376</u>	<u>810 940</u>

For styret i Sameiet Rødtvetveien 73
Oslo, 08.04.2024


Tore Arnesen
Styrets leder

Rune Geir Hjelén
Styremedlem


Randi Myhre
Styremedlem

Paul Normann
Forretningsfører

ÅRSREGNSKAP
BOLIGSAMEIET RØDTVEDTVN 73

NOTER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. Unntaksreglene for små foretak er brukt for alle poster der det foreligger slik adgang.

Fellesinntekter føres til inntekt i den perioden leien gjelder

Sameiet er ikke pliktig til OTP.

Sameiet består av 26 seksjoner

Note 1 Styrehonorar

Utbetaling styrehonorar i 2023	37 000
	37 000

Note 2 Gårdslvs

Består hovedsakelig av strøm til varmt vann og motorvarmere

Note 3 Rep/vedlikehold

Gartertjenester	58 265
Ventilasjonsrens	35 750
Sykkelkarkering plasser	34270
Bytte av låskass og skiftet lyskilder	8 226
Service brannventilasjon	3 938
Rørleggerarbeid	2 788
Rekvista	4 581
	147 817

Note 4 Revisjonshonorar

Kostnadsført revisjonshonorar utgjør for 2023 kr 13 000-, Alle beløp er inkludert MVA.

Note 5 Andre kostnader

Konsulenthonorar	4 077
Kontorrekvisita	3 625
Porto og Data/EDB-kostnad purring til beboer	1 861
Purregebyr	80
Ligningsoppgaver	3 469
	13 112

Note 6 Egenkapital

Egenkapital 1/1	779 718
Årets resultat	130 435
Egenkapital 31/12	910 153



PKF ReVisjon AS
Sandakerveien 114A
0484 Oslo

+47 22 78 28 00
post@pkf.no
pkf.no

Org./revisor nr. 983 773 370
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet
Boligsameiet Rødtvedtn 73

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2023

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Rødtvedtn 73 som viser et overskudd på kr 130 435. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap 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 boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultat 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 boligsameiet slik det kreves i lov, forskrift 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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 boligsameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet

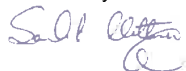
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 8. april 2024

PKF ReVisjon AS



Sanchit Chattree

statsautorisert revisor

BOLIGSAMEIET RØDTVETVEIEN 73

Vedlegg 1:

Styret foreslår at det utredes og påbegynnes prosess vedr utskifting av vinduer og balkongdører. Styret innhenter tilbud samt utarbeider tidsplan for gjennomføring. Vinduer og balkongdører er fra byggets opprinnelse og det er derfor behov for utskifting i nærmeste fremtid da levetiden nærmer seg slutten. Vinduene er både trekkfulle og uøkonomiske. Styret ser at en utskifting vil medføre et løft av bygningen samt bedre bokvalitet i for av bedre økonomi gjeldene oppvarming. Styret vil komme tilbake med nærmere plan for gjennomføring og forslag til finansiering når tilbud fra aktuelle leverandører er innhentet.

Forslag til vedtak; styret innhenter tilbud på utskifting av vinduer og balkongdører og legger dette frem for årsmøte til beslutning.

BOLIGSAMEIET RØDTVETVEIEN 73

Seksjonseiere
Boligsameiet Rødtvetveien 73

0955 Oslo

PROTOKOLL

fra ordinært årsmøte avholdt mandag 7. mai 2024 kl 18.00 i underetasjen i oppgang B.

Tilstede var:

5 i flg fremmøtesedler pluss 1 fullmakt. Totalt 6 stemmeberettigede.
Fra forretningsfører møtte Paul Normann.

TIL BEHANDLING FORELÅ:

1. KONSTITUERING:

- a) Innkallingen med dagsorden ble enstemmig godkjent og årsmøtet ble erklært lovlig satt.
- b) Til å lede møtet ble Paul Normann valgt.
- c) Til å være referent ble Paul Normann valgt.
- d) Til å medundertegne protokollen ble Tore Arnesen og Veronica Lindersson valgt.

2. STYRETS ÅRSBERETNING 2023:

Styrets årsberetning 2023 ble opplest/gjennomgått og generelt diskutert.
Årsberetningen ble enstemmig godkjent.

3. REGNSKAP FOR 2023 OG BUDSJETT FOR 2024:

Resultatregnskapet ble gjennomgått og kommentert, balanse pr 31.12.2023 ble gjennomgått, og hovedinnholdet i revisjonsberetningen lest opp.
Regnskapet for 2023 ble enstemmig godkjent.

Budsjettet ble gjennomgått og kommentert.
Budsjettet for 2024 ble lest / godkjent.

BOLIGSAMEIET RØDTVÆTVEIEN 73

4. INNKOMNE FORSLAG:

Styret foreslår at det utredes og påbegynnes prosess vedr utskifting av vinduer og balkongdører. Styret innhenter tilbud samt utarbeider tidsplan for gjennomføring. Vinduer og balkong-dører er fra byggets opprinnelse og det er derfor behov for utskifting i nærmeste fremtid da levetiden nærmer seg slutten. Vinduene er både trekkfulle og uøkonomiske. Styret ser at en utskifting vil medføre et løft av bygningen samt bedre bokvalitet i for av bedre økonomi gjeldene oppvarming. Styret vil komme tilbake med nærmere plan for gjennomføring og forslag til finansiering når tilbud fra aktuelle leverandører er innhentet.

Vedtak; styret innenheter tilbud på utskifting av vinduer og balkongdører samt forslag til finansiering og legger dette frem for neste årsmøte som sak til beslutning.

5. VALG AV STYRE OG REVISOR:

Sammensetning etter valget ble:

Styrets leder:	Tore Arnesen	enstemmig valgt	
Styremedlem:	Randi Myhre	enstemmig valgt	
Styremedlem:	Geir Hjelen	enstemmig valgt	Alle valgt for et år.

Revisor PKF velges.

6. GODTGJØRELSE TIL STYRET:

Styrets godtgjørelse ble satt til kr 40 000,-. Styrets godtgjørelse ble enstemmig godkjent.

Møteleder takket for fremmøtet og erklærte møtet for hevet kl 19.15

Gjennomlest og godkjent.

Veronica Lindersson/s/
Seksjonseier

Tore Arnesen/s/
Styreleder

Paul Normann/s/
Møteleder

BOLIGSAMEIET RØDTVETVEIEN 73

Seksjonseiere
Boligsameiet Rødtvetveien 73
0955 Oslo

ÅRSMØTE

Det innkalles herved til ordinært årsmøte:

Mandag 28. april 2025 KL. 18.00

Møtet avholdes i underetasjen i oppgang B. Ta med stol.

- | | |
|--|--|
| 1. Konstituering | Regnskap med balanse for 2024 og budsjett for 2025 |
| a) Godkjenning av innkallingen | |
| b) Valg av møteleder | |
| c) Valg av referent | 4. Innkomne forslag: se vedlegg |
| d) Valg av seksjonseier til å undertegne protokollen | |
| 2. Styrets årsberetning 2024 | 5. Valg av styre: |
| | a) Styrets leder |
| | b) 2 styremedlemmer |
| 3. Regnskap for 2024 | 6. Godtgjørelse til styret og valg av revisor |

Seksjonseiere som ønsker å stille med fullmakt, må innlevere skriftlig og datert fullmakt, bruk gjerne den vedlagte.

Seksjonseierens ektefelle, samboer eller annet medlem av sameierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Det samme gjelder leier av boligseksjon.

Oslo, 10. april 2025
Styret i Sameiet Rødtvetveien 73

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til å opptre på mine vegne

til _____

ved det ordinære årsmøtet i Sameiet Rødtvetveien 73 den 28. april 2025

Sted.....dato.....2025

Underskrift eier av seksjon nr..... i Sameiet Rødtvetveien 73

FRAMMØTESEDDEL Medtas i utfylt stand til årsmøtet i Sameiet Rødtvetveien 73

Navn: _____ Seksjon _____

VELKOMMEN TIL ÅRSMØTE 2025

ÅRSBERETNING

Styrets årsberetning for 2024
til årsmøte 2025 mandag 28.april kl.1800

Årsmøtet blir som vanlig avholdt i underetasjen oppgang B.

Innledning

På bakgrunn av høy prisvekst og økte kommunale avgifter er det vært viktig å få oppsparte midler til fremtidige prosjekter. I årsmøtet 2023 og 2024 ble det varslet nye vinduer og verandadører. Eiere som gjenstår å ha motoriserte vifter på kjøkken må bytte disse ut til lovlig kjøkkenhete uten motor. Ventilene i stue og soverom er ment for å være åpne for å få riktig ventilasjon og sunt innemiljø. Det er ulovlig å blende og tette ventiler. Eiere som har kjøpt det slik må ordne det. Elektro Sivert ordnet lyspullert på parkeringen, kontroll på varmtvannsbereder og viftebryter, sirkulasjonspumpe byttet. Det er et økt varmtvannforbruk dette året. Tenk på hverandre å ikke sløs med varmtvannet. Eierne plikter å se til at det ikke bor flere enn avtalt i kontrakt. Sikkerheten med nytt calling anlegg er bra, fortsatt å «ikke slipp inn fremmede» Styret ber eier om å si ifra til sin leietaker å kjøpe riktig postkasseskilt, ikke papirlapper. Søppelhåndteringen må enkelte bli flinkere til å brette og rive papp. Styret ber eier om å si ifra til sin leietaker om røyking og følge sameiets vedtekter. Det er ny oppmerking av beboer parkeringsplasser. Det er økt trafikk innenfor bommen i blokka, ikke er tillatt å kan medføre bot. Bilkjøring på plen er ikke tillatt, må respekteres.

Styret påminner om at det ikke er tillatt å lufte hund eller ha løs hund i sameiets fellesareal. Resterende kapp av trær på vent. Klager på el sparkesykler inn i fellesområdet og ganger er ikke tillatt. Sårene på plen ved parkeringsplassen i vinter ble reparert av snø avdelingen.

På årsmøtet 2023 og 2024 ble det varslet at tiden inne for nye vinduer og balkongdører til alle. Et større prosjekt å nødvendig behov å skifte ut alle vinduer og balkongdører. Styret har vært med på 3 befaringer.

Dugnad 7.mai kl.1800. Hold av denne dagen, velkommen. ☺ Styret ber eier om å si ifra til sin leietaker om å bli med på dugnad.

Feiebil for sand kommer 8.mai. Ikke parker bilen under arbeid denne dagen, parker ute i gaten noen timer.

Prisstigninger og alt blir dyrere fra strøm til kommunale utgifter osv. for å henge med fortsetter vi å følge inflasjonen, det blir økning av fellesutgiftene på 5% uavhengig av rehabilitering nye vinduer og verandadører.

Styret har holdt styremøter, jobbet med aktuelle saker, hatt utfordringer og vært i kontakt med hyggelige eiere og beboere som viser godt samarbeid med sterkt ønske om et trivelig godt og rolig bofelleskap i sameiet.

Det fremkommer mer i regnskapet fra Nor Forvaltning AS hva som er jobbet med, inntekter og utgifter 2024. Blokka består av 26 boenheter alle betaler vi husleie som går til utvendig og innvendig vedlikehold fremtidige prosjekter kommunale og faste avgifter og avtaler.

For å opprettholde god standard og økt leilighetsverdi er vi alle avhengige av å stå sammen for å unngå forfall. Styret ber eiere om å fortsette å bidra å gjøre det beste for sameiet og felleskapet.

Til eiere som fremdeles ikke har skiftet ut gammelt badegulv til godkjent membran anbefales det å gjøre det nå da vannlekkasje blir dyrt fremover.

Saker 2025

- *det blir utskiftinger av alle nye vinduer og verandadører til alle leiligheter*
- *det vil komme opp nye diverse skiltninger*
- *det blir utført etterkontroller på varmtvannanlegg og beredere*
- *godkjent kameraovervåking på vent*
- *Rest kapp av trær på vent.*
- *Diverse vedlikehold*

1.0 Styret påminner - Telenor Tv/internett/hastighet

Styret påminner om bedre avtale med Telenor Tv/internett, større hastighet, nye rutere og dekodere til alle. Betaler du for internett fra Telenor fra før kan du nå skrote den regningen ved å si opp den private avtalen din. Problemer kontakt Telenor.

2.0 Parkering og trafikk utenfor blokka

Dette året er det økt biltrafikk innenfor bommen i blokka hvor styret har måttet si ifra. Det er ikke tillatt å parkere bak eller foran bommen. Kun for synlig av å pålessing/stigning. Ber alle om å respektere dette. Ikke la motor stå å gå på tomgang, slå av motoren.

2.1 Bil på gresset

Det er ikke lov å snu bilen på gressplen det ødelegger plen. Ber alle om å holde avstand og ikke kjøre bilen inn på gresset.

3.0 Hundehold

Styret påminner om all hundelufting eller løs hund i sameiets fellesareal ikke tillatt. Sameiet har også vært plaget av hundelufting fra andre borettslag. All hund skal føres i bånd inn og ut av sameiets fellesareal ned til rødvetveien. Hunder skal ikke gjøre fra seg, hvis uhell skulle skje tas dette opp.

4.0 Nytt sykkelstativ

Det er ikke lov å parkere el sparkesykkel inne i sameiets ganger eller fellesarealet. Sameiet har montert nytt kraftig sykkelstativ som er til bruk for sykler og el sparkesykler.

5.0 Styret har meldt om ulovlig avtrekksvifte med motor på kjøkken

Eiere som har ulovlig motorisert avtrekksvifte på kjøkkenet eller motorisert vifte på bad må bytte ut disse til lovlig kjøkken hette uten motor, og bytte til ventil uten motor på bad.

Du må ha riktig kjøkken hette «uten» motor for å få et riktig ventilasjonssystem til å fungere som det skal å gi et godt innneklima i din egen leilighet og til alle andre. Kontakt styret for riktig informasjon.

5.1 Ventiler i stue og soverom må være åpne

Alle ventiler i stue og soverom må være åpne for at avtrekk og utskifting av luft med ventilasjonsanlegget skal få et sunt og godt innneklima. Med stengte eller blendede ventiler vil gi et dårlig innneklima og forstyrrer ventilasjonsanlegget for alle. Det er forbudt å blende ventilene i stue og soverom som er ment for å være åpne som styrer hele ventilasjonssystemet i blokka. Se vedtekter

6.0 kontroll på varmtvannsberedere

- Nok en kontroll på varmtvannsberederne, vannet er varmt nok.
- Sirkulasjonspumpen byttet

6.1 Økt varmtvann forbruk 2025

Det har vært et økt varmtvann forbruk dette året. Tenk på hverandre å ikke sløs for mye med varmtvannet, da blir det kaldt. Berederne har oftere blitt tømt for varmtvann i helger. Styret ber også eier om å snakke med sin leietaker - å sørge for at det ikke bor flere i leiligheten enn den du leier ut til og har leieavtale med. For mange i en liten leilighet tømmer vannet for alle. Om noe skulle skje og det bor flere eller større slitasje går dette på eiers ansvar.

6.2 Vannlekkasjer fra bad

Styret ber nå eier med gammelt bad om å oppgradere til nytt badegulv med godkjent membran. Påminner også eier om å opplyse sin leietaker **«det er ikke er tillatt å søle vann eller dusje rett på badegulvet»** hvis vannet renner ned til naboen vil det koste eier veldig dyrt.

Eier av boligen må selv se til at sin leietaker er godt informert:

- a) **VIKTIG med gammelt badegulv**
- b) sluket må sees til ofte å ikke bli tett for da renner vannet utover badegulvet for så ned til nabo
- c) å rense sluket ofte er en regel for å slippe oversvømmelse på bad
- d) bad med godkjent membran må opplyses ved salg av bolig, om det ikke er godkjent badegulv blir det tap i leilighetsverdien.
- e) Få ønsker å kjøpe leilighet som ikke har tett badegulv.

Oppgrader til nytt badegulv med godkjent membran, unngå dyre kostnader å vanskelig vedlikehold.

7.0 Lysene ved søppelhåndteringen

Elektro Sivert har ordnet lyspullertene på parkeringen slik at det ble lys slik det skal være

8.0 Video Call anlegg og låssystem fungerer bra – trygghet og sikkerhet forbedret

Fortsett å «ikke slipp inn fremmede» hvis vedkommende ikke skal til deg

8.1 Navn tavler.

Navn tavlene endres av styret ved nye beboere. Ny beboer eller feil på navn tavla, si ifra til styret.

9.0 Innleid vaskefirma

Ikke helt fornøyd med vaskingen. Utskifting kan bli nødvendig.

10.0 Postkasseskilt må være postens plastskilt

Styret ber eiere om å si ifra til sin leietaker å kjøpe riktig postkasseskilt.

Skiltene skal være ryddige og korrekte i tråd med posten og sameiets retningslinjer:

- alle skilt skal ha beboers navn utfyllt med **«postens postkasse skilt»**. **Ikke papirlapper.**
- styret ber eier om å si ifra til sin leietaker om å ordne sin postkasse.

- skiltene er å få kjøpt i de fleste nøkkel/låsbutikker eller kan bestilles på skiltbutikken.posten.no (husk riktig skiltstørrelse til din postkasse).

11.0 Brett pappen bedre – ikke sett annen søppel utenfor søppelbeholderne

Søppel håndteringen fungerer bra. Det er enkelte som ikke bretter pappen godt nok før den kastes. Hvis det kastes for stort så blir problemet at det blir tett. Fortsett å brett bedre.

- Det er ikke muligheter for å sette søppel eller annet gods utenfor søppelhåndteringen, det kommer ingen for å hente.
- Større søppel må du selv frakte til annen avfallshåndtering.
- Brønnen er veldig stor så hvis den virker full så er det fordi noe sperrer, den er tett.

*Hvis du ser søppel på uteplassen - vær snill å bidra å ta opp søppelet og kast det.
Her er det også viktig at eier av boligen snakker med sin leietaker. Tusen takk 😊*

12.0 Plagsom sigarett røyk

Styret ber eiere av leilighet om å si ifra til sine leietakere om røyking å følge sameiets vedtekter. Det foregår røyking på veranda og utenfor inngangspartier og vinduer. Dette er ikke greit å leve med. Sigarett røyken kommer inn i leiligheter, mange er sterkt astmatiske og allergiske og blir sykere av dette. Dette er svært viktig og alvorlig da sigarett røyk har alvorlig store skadevirkninger. Røyk skal foregå på seder der røyk ikke trekkes inn i ventilasjonsanlegget soverom og til skade og ulempe for øvrige beboere i sameiet. **Det vises til vedtektene der det skal tas hensyn ved røyking.** Dette sammen med sameiets regler gjør at røyking for beboere kan kun foregå utenfor gjerdet fra veranda plassen god avstand fra blokka. Røyking fra beboere har vært store problemer for enkeltes helse som må respekteres. Flere eiere har forståelse og nå tatt nye grep av eget hensyn til sin egen leilighet ikke ødelegges og hensyn til sameiet ved å si opp beboere, som styret og sameiet er veldig glade for.

13.0 Utskifting av alle vinduer og verandadører 2025

Vinduer og dører er 15 år på overtid og forfaller. Som varslet i årsmøtet 2023 og 2024 er tiden nå inne for å skifte ut alle vinduer og balkongdører. Dette blir en sann glede med mye bedre isolering mindre forbruk av strøm å ikke minst veldig lydisolert. 3 lags vinduer vedlikeholdsfritt så vil vi kunne søke om støtte. Med styret er det utført 3 befaringer med 3 forskjellige profesjonelle aktører. Mer om dette og fremdrift kommer i årsmøtet.

14.0 Oppmerking parkeringsplasser

Det er utført oppmerking av beboer parkeringsplasser. Nå er det enklere for alle å parkere. Styret takker for godt samarbeid med alle beboere når dette ble utført.

15.0 Dugnad bra gjennomført 2024

På grunn av flinke folk i sameiet fikk vi det rent og pent i sommer 2024. Styret takker dere som var med for godt gjennomført arbeid. Hadde det ikke vært for dere så hadde ikke felleskapet hatt det rent og pent, tusen takk til dere. Det er ofte de samme som står på vært år for at vi alle skal ha det rent og pent. Dere som ikke er med, blir notert og vi ser frem til neste dugnad at dere er med og viser interesse i felleskapet «sammen rent og pent». 😊



15.1 Dugnad onsdag 7.mai kl. 18.00. Vi sees 😊

Husk å flytte bilen din.

Styret ber alle om å sette av et par timer denne dagen og være med – jo flere vi er sammen renere og bedre får vi det. Det er obligatorisk og fortjent at alle i sameiet fortjener å ha det ryddig rent og pent,

men det blir ikke rent og pent av seg selv – det er nettopp DU som gjør det rent og pent for alle oss andre – vi ser frem til å se den som ikke var med sist er med i år ☺

15.2 Feiebil 8 januar - ALLE BILER MÅ FJERNES NÅR ABEID PÅGÅR

Dagen etter dugnad kommer det feiebil som tar opp all sanden på sameiets område.

For at dem skal få gjort jobben kan det ikke stå parkerte biler når arbeid pågår denne dagen.

Parker noen timer ute i gaten/Rødtvetveien.

15.3 Enkel dugnad som alle klarer

- 1) feie opp sand på uteområdet og parkeringsplassen
- 2) feie løv på plen og plukke søppel på sameiets område

15.4 Det kommer Container + el-bur til elektrisk avfall + container til sand og løv

- Det kommer containere samme dag som dugnad **onsdag 7 mai**.
- En container for avfall + el-bur for elektrisk avfall + container for sand og løv.

Kast riktig

- 1) vanlig avfall i den store container
- 2) elektrisk avfall i container buret
- 3) sand og løv i den tredje containeren

Viktig

- a) Ikke legg mer i containeren når du ser den er full – plasser heller tingene utenfor til neste container kommer.
- b) Store møbler går ikke i containerne, ikke kast det
- c) store møbler må vi eiere frakte selv til Brobekk forbrenningsanlegg.

Avfall kjemikaler

- a) Det er ikke tillatt å kaste maling og andre kjemikaler
- b) Kjemikaler maling osv må du frakte selv til Brobekk forbrenningsanlegg.

Dette klarer vi ☺

16.0 Husleie - prisstigninger på strøm og kommunale utgifter osv.

For å henge med fortsetter vi å følge inflasjonen, det blir økning av fellesutgifter på 5% som normalt fra 1. juli.

Dette er uavhengig av nye vinduer og verandadører som kommer. Styret har holdt styremøter og jobbet med aktuelle saker og hatt utfordringer og vært i kontakt med hyggelige eiere og beboere som viser godt samarbeid og sterkt ønske om et godt bofelleskap i sameiet, det er hyggelig. Det kommer frem i regnskapet fra Nor Forvaltning AS hva som er jobbet med, inntekter og utgifter 2024.

Tusen takk til

Nor forvaltning AS, PKF Beckman Lundevall Revisjon AS.

Styret er godt fornøyd og takker alle for en effektivitet og god innsats.

*Det skal bemerkes en helt fortjent og spesiell takk til **Paul Normann** som alltid stiller opp for oss og gir det lille ekstra. Vi setter virkelig stor pris på deg og ditt arbeid, tusen takk Paul. ☺*

Nor Eiendomsforvaltning AS. Alnaparkveien 11, 1081 Oslo. Tlf: 22 16 45 30.

E-post: post@forvaltning.no

Styret har holdt styremøter, jobbet med aktuelle saker, hatt utfordringer og vært i kontakt med hyggelige eiere og beboere som viser godt samarbeid med sterkt ønske om et trivelig godt og rolig bofelleskap i sameiet.

Styret består av 3 personer.

Styremedlem Randi Myhre, Styremedlem Geir Rune Hjelen. Styreleder Tore Arnesen

Styreleder gir en spesiell takk til våre positive og dyktige styremedlemmer for god innsats og godt samarbeid. Godt jobba ☺

Vi ser frem til nye muligheter og forbedringer 2025 - godt møte alle sammen. ☺

Sammen skaper vi et godt sameie med våre 26 leiligheter og hyggelig naboer både i dag og i årene som kommer. Vi sammen skaper glede og trygghet med respekt for hverandre som bidrar til hyggelige naboer, et godt felleskap. Felles for oss alle er ønske om å skape et bofelleskap som er godt å leve i. Vi alle setter spor. ☺

Med vennlig hilsen

STYRET

Tore Arnesen

Styreleder

E-post: tore.ar3@online.no

(Ny epost kommer)

STYRET

Boligsameiet Rødtvetveien 73

Styremedlem Randi Myhre, Styremedlem Geir Rune Hjelen, Styreleder Tore Arnesen

Forretningsfører Nor forvaltning AS, Paul Normann

Revisor PKF Beckman Lundevall Revisjon AS

Eventuelle styresaker sendes skriftlig til styrets E-post eller legges i styreleders postkasse

ÅRSREGNSKAP
BOLIGSAMEIET RØDTVEDTVN 73

RESULTATREGNSKAP

	Noter	2024	Budsjett 2024	2023	Budsjett 2025
<u>DRIFTSINNTEKTER</u>					
Fellesinntekter		1 333 182	1 333 160	1 252 506	1 399 863
Renteinntekt på individuell lån		0	0	0	83 000
Ekstra innbetaling fellesinntekter		0	0	0	3 000 000
<u>Sum driftsinntekter</u>		<u>1 333 182</u>	<u>1 333 160</u>	<u>1 252 506</u>	<u>4 482 863</u>
<u>DRIFTSKOSTNADER</u>					
Styrehonorarer	1	40 000	37 000	37 000	45 000
Arbeidsgiveravgift		5 640	5 217	5 217	6 345
Kommunale avgifter		267 983	268 000	232 530	305 500
Gårdsllys	2	105 965	120 000	103 321	106 000
Renhold		64 706	80 000	74 565	68 000
Snørydding		85 673	85 000	77 491	90 000
Kabel-TV		140 233	135 000	128 497	169 800
Rep/vedlikehold	3	130 580	200 000	147 817	200 000
Utskifting av vinduer		0	0	0	3 000 000
Forretningsfører		55 095	55 100	52 471	57 355
Revisjon	4	14 250	14 000	13 000	14 800
Forsikringspremier		146 167	146 000	105 438	168 100
Festeavgift		139 500	139 500	139 500	139 500
Bankgebyrer		2 718	3 000	2 498	2 750
Andre kostnader	5	20 381	20 000	13 112	21 000
<u>Sum driftskostnader</u>		<u>1 218 891</u>	<u>1 307 817</u>	<u>1 132 458</u>	<u>4 394 150</u>
<u>DRIFTSRESULTAT</u>		<u>114 291</u>	<u>25 343</u>	<u>120 048</u>	<u>88 713</u>
<u>FINANSPOSTER</u>					
Renteinntekter bank		34	100	79	50
Annen finansinntekt		11 425	10 000	10 309	11 400
Renteutgifter		0	0	0	83 000
<u>Netto finansposter</u>		<u>11 459</u>	<u>10 100</u>	<u>10 387</u>	<u>-71 550</u>
<u>ÅRSRESULTAT</u>		<u>125 750</u>	<u>35 443</u>	<u>130 435</u>	<u>17 163</u>
<u>Overføringer:</u>					
Overført til egenkapital	6	125 750		130 435	
<u>Sum overføringer</u>		<u>125 750</u>		<u>130 435</u>	

**ÅRSREGNSKAP
BOLIGSAMEIET RØDTVEDTVN 73**

BALANSE

	Noter	2024	2023
<u>EIENDELER</u>			
<u>Omløpsmidler</u>			
Kundefordringer		0	0
Forskuddsbetalte kostnader		49 212	79 810
Bankinnskudd		1 017 022	857 566
<u>Sum omløpsmidler</u>		<u>1 066 234</u>	<u>937 376</u>
<u>SUM EIENDELER</u>		<u>1 066 234</u>	<u>937 376</u>
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
<u>Egenkapital</u>			
Egenkapital 1/1		910 153	779 718
Årets resultat	6	125 750	130 435
<u>Egenkapital 31/12</u>		<u>1 035 903</u>	<u>910 153</u>
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Leverandørgjeld		13 626	4 500
Forskudd fra sameiere		16 705	11 700
Annen kortsiktig gjeld		0	11 024
<u>Sum kortsiktig gjeld</u>		<u>30 331</u>	<u>27 223</u>
<u>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</u>		<u>1 066 234</u>	<u>937 376</u>

For styret i Sameiet Rødtvetveien 73
Oslo, 22.03.2025

Sign. _____
Tore Arnesen
Styrets leder

Sign. _____
Rune Geir Hjelén
Styremedlem

Sign. _____
Randi Myhre
Styremedlem

Sign. _____
Paul Normann
Forretningsfører

ÅRSREGNSKAP
BOLIGSAMEIET RØDTVEDTVN 73

NOTER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. Unntaksreglene for små foretak er brukt for alle poster der det foreligger slik adgang.

Fellesinntekter føres til inntekt i den perioden leien gjelder

Sameiet er ikke pliktig til OTP.

Sameiet består av 26 seksjoner

Note 1 Styrehonorar

Utbetaling styrehonorar i 2024	40 000
	40 000

Note 2 Gårdslys

Består hovedsakelig av strøm til varmt vann og motorvarmere

Note 3 Rep/vedlikehold

Gartertjenester	73 614
Elektro arbeid på utelys	22 536
skift av sirkulasjonspumpe på berederanlegg	16 860
Ny merking linjer	11 050
Service brannventilasjon	4 890
Rekvista	1 631
	130 580

Note 4 Revisjonshonorar

Kostnadsført revisjonshonorar utgjør for 2024 kr 14 250-, Alle beløp er inkludert MVA.

Note 5 Andre kostnader

Konsulenthonorar	11 091
Kontorrekvisita	3 039
Porto og Data/EDB-kostnad purring til beboer	3 091
Ligningsoppgaver	3 160
	20 381

Note 6 Egenkapital

Egenkapital 1/1	910 153
Årets resultat	125 750
Egenkapital 31/12	1 035 903

Til årsmøtet i
Boligsameiet Rødtvedtn 73

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2024

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Rødtvedtn 73 som viser et overskudd på kr 125 750. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultat 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 boligsameiet slik det kreves i lov, forskrift 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.

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 boligsameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet

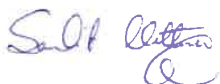
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 22. mars 2025

PKF REVISJON AS



Sanchit Chattree
statsautorisert revisor

Sak 1.

Utskifting av vinduer og balkongdører.

Vinduer og balkongdører er fra bryggets opprinnelse i 1980 og detb er derfor behov for utskifting. Levetid for vinduer og balkongdører er overskredet og styret anser det for nødvendig vedlikehold at utskifting gjennomføres. Styret har derfor innhentet flere tilbud fra ulike leverandører og erfarer at kostnad vil ligget på ca kr 3 000 000,- Sameiet vil søke om støtte til utskifting og totalkostnad vil derfor kunne reduseres.

Styret foreslår at det tas opp lån på kr 3 000 000,- til gjennomføring av utbedringer i garasjen.

Kostnader for betjening av lån gjeldene renter, avdrag og omkostninger vil tillegges innbetaling av fellesutgifter (seksjonsutgift) pr mnd.

Lån vil bli individualisert slik at seksjonseiere som ønsker å innfri sin andel av sameiets lån kan gjøre dette. Individualisering vil være mulig når alt arbeider vedr utbedringer er sluttført, nærmere informasjon om dette vil bli sendt ut senere. Seksjonseiere som innfrir sin andel av sameiets lån, vil ikke få tillagt lånekostnader på fellesutgiftene.

Forslag til vedtak.

Boligsameiet Rødtvetveien 73 låner kr 3 000 000,- til finansiering av utskifting vinduer og balkongdører samt dertil nødvendige reparasjoner og vedlikehold. Lån tas opp i DNB og ansvarsforhold for lånet vil være etter gjeldene regler i Eierseksjonsloven med solidarisk ansvar. Nedbetalingstid på lån er 20 år som annuitetslån til markedsrente.

Lånekostnad for sameiet er ca. kr 25 000,- pr mnd. vil fordeles etter eierbrøk. Lånekostnader tillegges innbetaling av fellesutgifter (seksjonsutgift). Lånekostnader vil kunne endres etter rentenivå, nå ca. 7,5 %. Eventuelt udisponert lån og finansiering tillegges sameiets egenkapital etter gjennomføring av prosjektet.

Sameiet Rødtvetveien 73

	Lån kr:	3000000	25000
Seksjon nr.	Fordelingsnøkkel	Fordeling lån	Kost pr mnd
1	50	103164	860
2	64	132050	1100
3	50	103164	860
4	50	103164	860
5	50	103164	860
6	50	103164	860
7	64	132050	1100
8	50	103164	860
9	50	103164	860
10	64	132050	1100
11	64	132050	1100
12	50	103164	860
13	50	103164	860
14	64	132050	1100
15	64	132050	1100
16	50	103164	860
17	50	103164	860
18	64	132050	1100
19	64	132050	1100
20	50	103164	860
21	50	103164	860
22	64	132050	1100
23	64	132050	1100
24	50	103164	860
25	50	103164	860
26	64	132050	1100
Sum	1454	3000000	25000

Sak 2:

STYREFORSLAG, ENDRING AV SAMEIETS VEDTEKTER

1. Ved utleie:

Kun antall personer nevnt i kontrakten skal bo. Flytter flere inn skal det umiddelbart meldes til styret med navn kontaktinfo. Av hensyn til sikkerhet ved brann skal styret alltid være informert om antall beboere

2. Ved salg av leilighet:

Omformulere nåværende vedtekt:

kjøper av leilighet **skal** undersøkes og godkjennes av styret. *Begrunnet "i særskilte uheldige situasjoner kan det i verstefall være uønskede kjent aktør(er) eller person(er)".*

3. "spesielle" aktører som alltid skal få nei til kjøp av leilighet så langt det er mulig:

- Boligbygg Oslo KF sosialetaten.
- Oslo kommune, Nav og andre tilnærmet like aktører. (Se pkt.5).

5. Andre aktører:

Tilnærmet like aktører med hensikt å leie ut til vanskeligstilte skal alltid få nei til kjøp av leilighet da det vil ødelegge både prisvekst på leilighetene og trivsel i sameiet.

4. Forbudt med utleie fra AirBnb:

Air Bnb har rykte som ikke ønskes å plante i sameiet Rødtvetveien 73. Det er trafikk ut og inn med stadig nye forskjellige folk, vanskelig å sette seg inn i alle ordensregler. Eierseksjonslovens regler om utleie tillegges vedtektene:

Sameiet tillater kun korttidsutleie i inntil 60 døgn per år. Som korttidsutleie regnes utleie eller utlån i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseierne forplikter seg til å rapportere ethvert utleie-/utlånsforhold med minst 24 timers forhåndsvarsel. Rapportering skal skje per e-post til den enhver tid sittende styreleder med informasjon om utleie-/utlånsforholdets lengde, samt antall personer som skal bo i leiligheten.

5. Elsparkesykkel:

Etter flere ulykker og branner er det forbudt med oppbevaring av el sparkesykkel og elsykkel i leilighet eller i sameiets kjellerbod/ganger i fare for brann. El sparkesykler og el sykler skal oppbevares og låses ute i sameiets sykkelparkering.

STYRET

Boligsameiet Rødtvetveien 7

BOLIGSAMEIET RØDTVETVEIEN 73

Seksjonseiere
Boligsameiet Rødtvetveien 73

0955 Oslo

PROTOKOLL

fra ordinært årsmøte avholdt mandag 28. april 2025 kl 18.00 i underetasjen i oppgang B.

Tilstede var:

6 i flg fremmøtesedler pluss 1 fullmakt. Totalt 7 stemmeberettigede.

Fra forretningsfører møtte Paul Normann.

TIL BEHANDLING FORELÅ:

1. KONSTITUERING:

- a) Innkallingen med dagsorden ble enstemmig godkjent, og årsmøtet ble erklært lovlig satt.
- b) Til å lede møtet ble Paul Normann valgt.
- c) Til å være referent ble Paul Normann valgt.
- d) Til å medundertegne protokollen ble Tore Arnesen og Gøran Bjørklund valgt.

2. STYRETS ÅRSBERETNING 2024:

Styrets årsberetning 2024 ble opplest/gjennomgått og generelt diskutert.

Årsberetningen ble enstemmig godkjent.

3. REGNSKAP FOR 2024 OG BUDSJETT FOR 2025:

Resultatregnskapet ble gjennomgått og kommentert, balanse pr 31.12.2024 ble gjennomgått, og hovedinnholdet i revisjonsberetningen lest opp.

Regnskapet for 2024 ble enstemmig godkjent.

Budsjettet ble gjennomgått og kommentert.

Budsjettet for 2025 ble lest / godkjent.

BOLIGSAMEIET RØDTVETVEIEN 73

4. INNKOMNE FORSLAG:

Sak 1. Utskifting av vinduer og balkongdører.

Vinduer og balkongdører er fra bryggets opprinnelse i 1980 og detb er derfor behov for utskifting. Levetid for vinduer og balkongdører er overskredet og styret anser det for nødvendig vedlikehold at utskifting gjennomføres. Styret har derfor innhentet flere tilbud fra ulike leverandører og erfarer at kostnad vil ligget på ca kr 3 000 000,- Sameiet vil søke om støtte til utskifting og totalkostnad vil derfor kunne reduseres.

Styret foreslår at det tas opp lån på kr 3 000 000,- til gjennomføring av utbedringer i garasjen.

Kostnader for betjening av lån gjeldene renter, avdrag og omkostninger vil tillegges innbetaling av fellesutgifter (seksjonsutgift) pr mnd.

Lån vil bli individualisert slik at seksjonseiere som ønsker å innfri sin andel av sameiets lån kan gjøre dette. Individualisering vil være mulig når alt arbeider vedr utbedringer er sluttført, nærmere informasjon om dette vil bli sendt ut senere. Seksjonseiere som innfrir sin andel av sameiets lån, vil ikke få tillagt lånekostnader på fellesutgiftene.

Vedtak.

Boligsameiet Rødtvetveien 73 låner kr 3 000 000,- til finansiering av utskifting vinduer og balkongdører samt dertil nødvendige reparasjoner og vedlikehold. Lån tas opp i DNB og ansvarsforhold for lånet vil være etter gjeldene regler i Eierseksjonsloven med solidarisk ansvar. Nedbetalingstid på lån er 20 år som annuitetslån til markedsrente.

Lånekostnad for sameiet er ca. kr 25 000,- pr mnd. vil fordeles etter eierbrøk. Lånekostnader tillegges innbetaling av fellesutgifter (seksjonsutgift). Lånekostnader vil kunne endres etter rentenivå, nå ca. 7,5 %. Eventuelt udisponert lån og finansiering tillegges sameiets egenkapital etter gjennomføring av prosjektet.

Sak 2. Styreforslag, endring av sameiets vedtekter.

1. Ved utleie:

Kun antall personer nevnt i kontrakten skal bo. Flytter flere inn skal det umiddelbart meldes til styret med navn kontakinfo. Av hensyn til sikkerhet ved brann skal styret alltid være informert om antall beboere

Vedtak: vedtatt mot en stemme.

2. Ved salg av leilighet:

Omformulere nåværende vedtekt:

kjøper av leilighet skal undersøkes og godkjennes av styret. Begrunnet "i særskilte uheldige situasjoner kan det i verstefall være uønskede kjent aktør(er) eller person(er)".

Vedtak: vedtatt mot en stemme, en stemme var blank.

3. "spesielle" aktører som alltid skal få nei til kjøp av leilighet så langt det er mulig:

- Boligbygg Oslo KF sosialetaten.

- Oslo kommune, Nav og andre tilnærmet like aktører. (Se pkt.5).

Vedtak: behandlet under sak 2.

4. Andre aktører:

Tilnærmet like aktører med hensikt å leie ut til vanskeligstilte skal alltid få nei til kjøp av leilighet da det vil ødelegge både prisvekst på leilighetene og trivsel i sameiet.

Vedtak: behandlet under sak 2.

BOLIGSAMEIET RØDTVETVEIEN 73

5. Forbudt med utleie fra AirBnb:

Air Bnb har rykte som ikke ønskes å plante i sameiet Rødtvetveien 73. Det er trafikk ut og inn med stadig nye forskjellige folk, vanskelig å sette seg inn i alle ordensregler. Eierseksjonslovens regler om utleie tillegges vedtektene:

Sameiet tillater kun korttidsutleie i inntil 60 døgn per år. Som korttidsutleie regnes utleie eller utlån i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseierne forplikter seg til å rapportere ethvert utleie-/utlånsforhold med minst 24 timers forhåndsvarsel. Rapportering skal skje per e-post til den enhver tid sittende styreleder med informasjon om utleie-/utlånsforholdets lengde, samt antall personer som skal bo i leiligheten. Utleie gjennom Airbnb tillates ikke.

Vedtak: forslag vedtatt, en stemme var blank.

6. Elsparkesykkel:

Etter flere ulykker og branner er det forbudt med oppbevaring av el sparkesykkel og elsykkel i leilighet eller i sameiets kjellerbod/ganger i fare for brann. El sparkesykler og el sykler skal oppbevares og låses ute i sameiets sykkelparkering.

Vedtak: vedtatt enstemmig.

5. VALG AV STYRE OG REVISOR:

Sammensetning etter valget ble:

Styrets leder:	Tore Arnesen	enstemmig valgt	
Styremedlem:	Randi Myhre	enstemmig valgt	
Styremedlem:	Geir Hjelen	enstemmig valgt	Alle valgt for et år.

Revisor PKF velges.

6. GODTGJØRELSE TIL STYRET:

Styrets godtgjørelse ble satt til kr 45 000,-. Styrets godtgjørelse ble enstemmig godkjent.

Møteleder takket for fremmøtet og erklærte møtet for hevet kl 19.30

Gjennomlest og godkjent.

Gøran Bjørklund/s/
Seksjonseier

Tore Arnesen/s/
Styreleder

Paul Normann/s/
Møteleder



VEDTEKTER FOR SAMEIET RØDTVETVEIEN 73

(Jfr. Lov om eierseksjoner av 16.07.2017)

§ 1 - FORMÅL

Sameiet Rødtvetveien 73 er et administrasjonsorgan stiftet for eierne av leiligheter på festet tomt, gnr. 90 bnr. 502 Rødtvetveien 73, 0955 Oslo, med formål å ivareta medlemmenes interesser.
Organisasjonsnummer: 974 478 633

§ 2 - FELLESUTGIFTER

Eiere av leiligheter har etter sin kjøpekontrakt plikt til å være medlem av sameiet og betale de beløp som av styret fastsettes til dekning av fellesutgifter.

Fellesutgiftene omfatter blant annet festeavgift, eiendomsskatt, vannavgift, renholdsavgift, forsikringspremie, elektrisk strøm i oppganger, kjeller, oppvarming av vann, godtgjørelse til forretningsfører, snøbrøyting, gressklipping og utvendige vedlikeholdsavgifter.

De antatte fellesutgifter fordeles på sameierne etter leilighetstype med et fast beløp som skal betales den 1. pr. måned. Beløpet fastsettes på grunnlag av budsjett som fremlegges på årsmøte.

Strøm til motorvarmere betales via felleskostnadene.

§ 3 - STYRET

Sameiet skal ha et styre som velges på årsmøte og skal bestå av minimum 3 - maksimum 5 personer.

Ett av styrets medlemmer skal være regnskapsfører.

Både personlige eiere av leiligheter og deres ektefeller/samboere er valgbare, men ikke samtidig. Styret må bestå av minst en representant fra hver oppgang.

Funksjonstiden for styret er ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Gjenvalg er tillatt.

Styrets medlemmer skal ha en rimelig godtgjørelse for sitt arbeid. Denne fastsettes av årsmøtet.

Styret ansetter eventuell forretningsfører og sørger sammen med denne for forsvarlig regnskapsførsel.

Styret velger kontaktperson som skal være ansvarlig for godkjenning av bilag, som videresendes til regnskapsfører.

§ 4 - ÅRSMØTE

Årsmøte er sameiets øverste myndighet. Årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med et varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Forslag som ønskes behandlet av årsmøtet må være innsendt skriftlig til styret senest 8 dager før møtet.

Årsmøtet behandler:

1. Valg av ordstyrer
2. Årsberetning
3. Regnskap og budsjett
4. Innkomne forslag
5. Valg av revisor
6. Valg av styre

Det føres protokoll for årsmøtet. Kopi sendes samtlige eiere.

§ 5 - EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10-del av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkallelse skjer med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møte og de saker som vil bli behandlet.

§ 6 - STEMMERETT

Hver seksjon kan avgi en stemme.

§ 7 - MISLIGHOLD

Hvis en sameier misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende etter nærmere bestemmelser i § 38 og § 39 i lov om eierseksjoner pålegges å flytte og å selge seksjonen. Til omkostninger sameiet måtte ha i denne forbindelse samt til dekning av eventuell udekket andel av fellesomkostninger kan sameiet benytte seg av den i oppdelingsbegjæringen forbeholdte panterett, stor kr. 10.000,-, med prioritet etter 85% av den til enhver tid gjeldende lånetakst.

§ 8 - VEDLIKEHOLD FELLESAREAL

Styret sørger for det utvendige vedlikehold av bygningen og videre vedlikehold av fellesrom samt plikter å holde i orden de felles ledninger og innredninger som er nødvendige til forsyning av elektrisk strøm, vann, avløp m.v., samt sørge for at fellesrom er tilstrekkelig opplyst og oppvarmet. Fryser eller andre elektriske apparater til eget bruk tilkoblet sameiets strømmnett er ikke tillatt i boder.

Styret avgjør hvilke vedlikeholdsarbeider som er nødvendige. Gjelder det arbeider til et større beløp skal saken på forhånd være lagt frem på et sameiermøte.

Den enkelte sameier har et medansvar for at fellesarealer holdes forsvarlig ved like. Feil og mangler på fellesareal som den enkelte sameier ikke kan rette opp selv skal meldes skriftlig til styret.

• Trappevask

Trappevask i sameiet utføres hver uke av innleid firma.

Ved inn- og utflytting er sameier pliktig til å foreta vask og opprydding fra sin entredør og ut/ned til utgangsdøren. Vask og opprydding gjelder også utfra sameiers kjellerbod og ut til utgangsdøren.

• Dugnader

Etter vedtak på årsmøtet 30.04.2012 gjeninnføres dugnader i sameiet.

Dugnad utføres to – 2 ganger i året.

- **Avfall**

Sameiet har to avfallsbeholdere. Den ene er til restavfall, matavfall og plast. Den andre er til papp og papir. Enhver plikter å pakke sitt avfall på riktig måte. Poser skal knyttes med dobbel knute. Papp skal brettes. Avfall skal ikke settes utenfor avfallsbeholderne

Ved hver vår dugnad bestilles det container. Saker som ikke kan kastes i avfallsdunkene må selv fraktes til avfallstation eks: Alnabru forbrenningsanlegg" eller oppbevares av den enkelte sameier imellomtiden.

§ 9 - ORDENSREGLER

Enhver sameier plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende husordensregler og plikter ved utleie av leilighet å gjøre leietaker kjent med disse.

- **Utgangsdører/kjellerdører**

Utgangsdørene holdes låst hele døgnet.

Kjellerdører skal holdes låst og lyset slukket.

- **Hundehold**

Hunder skal holdes i bånd når de ferdes på fellesområdet.

Hundeeieren er forpliktet til å fjerne hundemøkk på sameiets fellesområde.

Det skal ikke være lov å ha mer enn en hund pr. leilighet. Søknad sendes styret ved anskaffelse av flere hunder.

- **Plassering av sykler, kjelker osv.**

Sykler, kjelker osv. skal ikke plasseres i oppgangene.

Etter flere ulykker og branner er det forbudt med oppbevaring av el sparkesykkel og elsykkel i leilighet eller i sameiets kjellerbod/ganger i fare for brann. El sparkesykler og el sykler skal oppbevares og låses ute i sameiets sykkelparkering.

- **Parkering**

Hver sameier parkerer sin bil på oppmerket plass. Øverste parkeringsplass er beregnet på gjester.

Gjester må ha en parkeringsslapp liggende synlig i frontruten ellers vil bilen uten varsel bli fjernet.

Inn- og utkjøring foran oppgangene er kun tillatt for av- og pålasting. Motoren skal slås av.

Gressplen skal ikke benyttes som snuplass. Porten skal lukkes etter utkjørsel.

- **Ro i leilighetene**

Det skal være alminnelig ro og orden i sameiet etter kl. 23.00.

Banking og boring tillates ikke etter kl 21.00 på hverdager. På lørdager, søndager og helligdager skal det ikke bankes eller borres.

Leilighetene skal brukes på en slik måte at andre ikke unødvendig sjeneres av støy. Vis hensyn.

Ved selskapelighet etter kl 23.00 skal det tas særlig hensyn til naboer. Ved større selskapeligheter skal naboer varsles.

- **Grilling røyking**

Grilling er ikke tillatt på balkongene pga. stor brannfare. Grilling kan foretas ute på fellesarealets nedeste del, slik at grillukt ikke er til sjenanse for andre sameiere. Etter bruk skal plassen ryddes. Engangsgriller må ikke plasseres direkte på gressplen. Benkeplassen skal ryddes etter bruk og "plassen er sone fri område" røykfritt. Det skal ikke grilles på benken, heller ikke bruk av bord grill.

Det er ønskelig at folk tar hensyn ved røyking ute på veranda siden alle boliger ligger tett oppe på hverandre og beboere får dette rett inn i stuen.

- **Parabol**

Parabol antenne er ikke tillatt å montere i sameiet.

- **Tørking og lufting av tøy**

Ved tørking og lufting av tøy og tepper må ikke disse henges over balkongkanten. Risting og banking av tøy og tepper er heller ikke tillatt utover balkongkanten.

- **Kjøkkenventilator**

Det må ikke kobles elektrisk/motorisert kjøkkenventilator på sameiets fellesavtrekksanlegg.

§ 10 - FRAFLYTTING

Ved salg eller utleie av en leilighet skal skriftlig melding leveres styret.

Kjøper av leilighet skal undersøkes og godkjennes av styret. Begrunnet "i særskilte uheldige situasjoner kan det i verstefall være uønskede kjent aktør(er) eller person(er)".

§ 11 - SKILTING

All skilting på postkasser og utvendige ringeknapper skal være ensartet. Enhver sameier eller leietaker plikter å ha navnskilt på sin entredør.

§ 12 - MOTORVARMERE

Reparasjon og vedlikehold av motorvarmere betales av seksjonseier dersom vedkommende beviselig har forårsaket skade.

§ 13 - Utleie av leilighet

Eier av seksjon har ansvar ovenfor Sameiet og dets valgte styre for oppfølging av sameiets vedtekter ved utleie av eiers seksjon. Eier må påse at leietaker forholder seg til de vedtatte regler. Dette gjelder for trappevask, dugnad, vedlikehold, jfr. §8 og § 9.

Ved utleie skal melding sendes styret på forhånd. Meldingen skal inneholde ny adresse til eier, leierens navn og varighet av utleie. Styret kan gripe inn og nekte utleie ved gjentakende korttidsutleie. Slik nektelse kan bare foretas når det foreligger saklig grunn til det.

Ved utleie anbefales bruk av standard kontrakt.

Ved hvert skifte av leietaker skal det betales et gebyr på kr 500,- til sameie.

Sameiet tillater kun korttidsutleie i inntil 60 døgn per år. Som korttidsutleie regnes utleie eller utlån i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseierne forplikter seg til å rapportere ethvert utleie-/utlånsforhold med minst 24 timers forhåndsvarsel. Rapportering skal skje per e-post til den enhver tid sittende styreleder med informasjon om utleie-/utlånsforholdets lengde, samt antall personer som skal bo i leiligheten.

Kun antall personer nevnt i kontrakten skal bo. Flytter flere inn skal det umiddelbart meldes til styret med navn kontaktinfo. Av hensyn til sikkerhet ved brann skal styret alltid være informert om antall beboere

For øvrig gjelder bestemmelser i Lov om Eierseksjoner nr 65 av 16. juni 2017.

Nor Forvaltning AS
Alnaparkveien 11
1081 Oslo

Vår referanse:
1106250270

Vår saksbehandler:
Alexander Søvik

Telefon:
982 39 649

Vår dato:
03.11.2025

Megleropplysninger på Rødtvetveien 73A - gnr. 90, bnr. 502, snr. 19 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Eirik Løvseth	Rødtvetveien 73A, 0955 Oslo	02.02.1969
Sueli Løvseth	Rødtvetveien 73A, 0955 Oslo	20.08.1982

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på				
Styreleder	Navn	Tlf.	E-post.	
Informasjon om eiendommen				
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune
Sameiets org.nr:			Tomten er ☐ eiet ☐ festet	
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:	
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?	
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☐ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☐ Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.			
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.	

Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?		☐ Ja ☐ Nei		Plassens nummer:	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?		☐ Ja ☐ Nei		Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr
Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?		☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?	
Fremleie/godkjenning					
Er fremleie tillatt?		☐ Ja ☐ Nei		Evt. vilkår for fremleie?	
Kreves styregodkjenning av ny eier?		☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):		Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:
1					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?			☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?			Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?		
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?			Kr		
Har sameiet formue?		☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja: Hva er total formue?	Seksjonens andel formue?
				Kr	Kr
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.		Kr	Er det restanse?		☐ Ja ☐ Nei
		Hvis ja, restanse kr			
Forfallsdato:		Fellesutgiftene inkluderer:			
Avregnes fellesutg.?		☐ Ja ☐ Nei		Er det planlagt endringer av fellesutg.?	
				☐ Ja ☐ Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:		kr		Når trer eventuell endring i kraft?	Dato
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:				Seksjonens renteutgifter kr:	

Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier			
Skriv her:			

For Nor Forvaltning AS

Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post alexander.sovik@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

Alexander Søvik
Eiendomsmegler MNEF
alexander.sovik@aktiv.no



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene 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. AVTREKKSVENTILATER 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 73A
0955 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Alexander Søvik**Telefon:** 982 39 649
E-post: alexander.sovik@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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre