

Rødtvetveien 35



Velkommen til

Rødtvetveien 35



Salgsoppgaven produsert 15. oktober 2025

Rødtvet

Lys & romslig 3-roms med 8 kvm innglasset balkong m/fantastisk utsikt og solforhold! Bad fra 2024. V.vann & fyr inkl.

Prisantydning	3 850 000,-
Fellesgjeld	633 284,-
Omkostninger	1 380,-
Totalpris	4 484 664,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 613,-
BRA-i	63 kvm
Totalt BRA	76 kvm
Soverom	2

Etasje	8
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1962

Ansvarlig megler	Joakim Hjelm
Telefon	976 48 322
E-post	j.hjelm@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Lys og innbydende 3-roms leilighet i 8. etasje med fantastisk utsikt over nærområdet. Leiligheten har en romslig og gjennomtenkt planløsning som gir gode møbleringsmuligheter og rikelig med naturlig lys. Her bor du sentralt, med kort vei til flotte turmuligheter, kollektivtransport og dagligvarebutikker

Fremtredende kvaliteter:

- Innglasset balkong på 8 m^2
- Vestvendt med flott utsikt
- Nytt bad i regi av borettslaget 2024
- Heisadkomst
- Disponerer to boder
- Varmtvann, fyring og bredbånd inkl.
- *Mulighet for leie av parkeringsplass
- To romslige soverom, det ene med skyvedørsgarderobe
- Kort vei til T-bane og skole/bhg

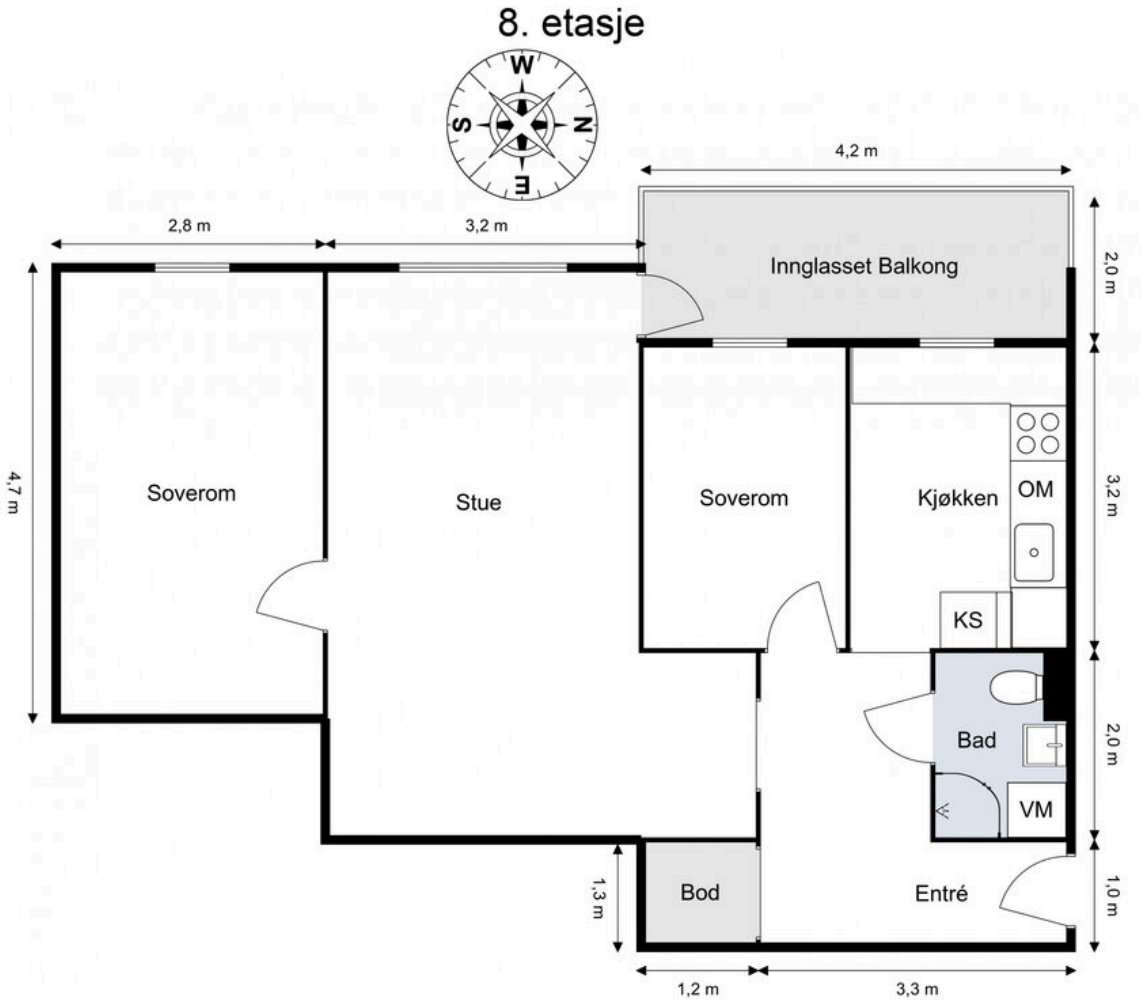
Arealer og innhold

BRA-i:	63 kvm
BRA-e:	5 kvm
BRA-b:	8 kvm
Totalt BRA:	76 kvm

Beskrivelse

8. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Entré, bod, bad/vaskerom, 2 soverom, kjøkken og stue.
BRA-b: 8 kvm. Innglasset balkong.
Total BRA: 71 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod (merket nr. 82) og en bod i trappeoppgang.
Total BRA: 5 kvm.



Forklaring av bilde/rommet




































CANDY
6 GEARS




CANDY
6 GRATIS



Informasjon

Rødtvetveien 35

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0284/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Rødtvetveien 35, 0955 OSLO
Gnr 90, bnr 267 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 261 i Mellomgården Borettslag, org.nr. 921313098

Selgere
Mia Løkken
Trym Even Joakimsen

Kjøpesum og omkostninger
3 850 000,- (Prisantydning)
633 284,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 483 284,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 680,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 484 664,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 493 964,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1962

Etasje
8

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 63 kvm
BRA-e: 5 kvm
BRA-b: 8 kvm
Totalt BRA: 76 kvm

Beskrivelse:

8. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Entré, bod, bad/vaskerom, 2 soverom, kjøkken og stue.
BRA-b: 8 kvm. Innglasset balkong.
Total BRA: 71 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod (merket nr. 82) og en bod i trappeoppgang.
Total BRA: 5 kvm.

Innhold

Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, bad og to soverom.

I tillegg disponerer leiligheten:
- En bod i trappeoppgang i 8. etasje på ca. 2,7 m^2.
- En kjellerbod på ca. 1,9 m^2. Merket med nr. 82.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Stue:
Lys og romslig stue med store vindusflater og utgang til balkong som gir rikelig med naturlig lys og flott utsikt. Rommet har en gjennomtenkt planløsning med gode møbleringsmuligheter, plass til både sofaseksjon med tilhørende møblement og spisebord for hyggelige måltider og sosiale sammenkomster.

Innglasset balkong:
Fra stuen er det utgang til en fantastisk vestvendt, innglasset balkong på ca. 8 kvm. Beliggenheten i 8. etasje gir en nydelig utsikt over nærområdet.

Innglassingen gjør balkongen svært anvendelig gjennom store deler av året og fungerer som en naturlig forlengelse av stuen i sommerhalvåret. Det er god plass til sittegruppe og beplantning som skaper en hyggelig atmosfære.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger adskilt fra stuen og har en lys og tiltalende innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er flislagt over benk og montert belysning under overskapene som gir et godt arbeidslys. Kjøkkenet er utstyrt med integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin, samt opplegg for kjøleskap. Kullfilterventilator er plassert over kokeplassen. Fra kjøkkenet har man også en flott utsikt.

To soverom:
Leiligheten har to soverom, begge av god størrelse. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og nattbord, og en stor skyvedørsgarderobe gir rikelig med oppbevaringsplass. Det andre soverommet egner seg godt som gjesterom, kontor eller barnerom, med rom for dobbeltseng, kontorpult og garderobeskap etter behov.

Bad:
Moderne og tidsriktig baderom, rehabilitert av borettslaget i 2024. Badet er innredet med vegghengt toalett, baderomsinnredning med heldekkende servant, speilskap og dusjvegger. Det er opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk. Himling med malte plater og innfelte downlights. Vegger flislagt, og gulv med fliser og elektrisk gulvvarme.

Entré:
Innbydende entré med plass til oppheng av ytterklær og sko. Det er også rom for skoskap, kommode eller knaggrekke. I enden av entréen finnes en praktisk

innvendig bod, ideell for oppbevaring av yttertøy og personlige eiendeler.
Dørtelefon er praktisk plassert ved inngangsdøren.

Parkering

Det medfølger ikke garasje eller reservert parkeringsplass.
Tildeling av garasje/p-plass skjer etter ansiennitet/ registreringsdato og må søkes om hos styret.

Garasjeplass koster kr 400,- per mnd. Det ikke er lov å lade el-bil.
Årsavgiften for leie av reservert parkeringsplass kr. 3000,-. (Fra 01.01.2024) Dette inkluderer vedlikehold og strøm.
Det ikke er lov å lade el-bil.

Motorsykkelparkering: Sesongavgift (15.april til 15.oktober) for leie av reservert motorsykkelparkering kr. 1250. Uten strøm og betales forskuddsvis Ved interesse, sendes søknad til styret.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Ja, faglært. Totalrenovering av baderom i september 2024, utført av Sans Bygg i regi av borettslaget.

- Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Renovering av balkong utført av Consolvo i 2024. Utført på oppdrag av borettslaget. Vinduer og dør til balkong byttet i 2017 av DVS Entrepenør, på oppdrag av borettslaget.

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Nei. Eventuell kommentar: Kontroll av el-anlegg utført i 2017.

- Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Svar: Ja. Beskriv: Oppgradering av ventilasjonsanlegg i 2021, på oppdrag av borettslag.

- Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Svar: Ja. Beskriv: Vannlekkasje i kjeller i forbindelse med planlagt arbeid april 2025. Ikke påvirket boder eller annet areale og har fremstått som uvesentlig. Det er ikke varslet om skader eller fukt i etterkant.

- Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Svar: Nei. Eventuell kommentar: Ny radiator montert i 2021, etter lekkasje på tidligere radiator.

- Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Svar: Nei. Eventuell kommentar: Siste økning av fellesgjeld i oktober 2025 som følge av renovering av balkong og baderom.

Bygningssakkyndig

Ole-Martin Nielsen

Byggemåte

Utvendig:
Boligblokk bygget i 1962. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av
betong. Yttervegger oppført med betong/murverk og utfyllende bindingsverk av tre. Fasader er utvendig kledd med blikkplater. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie (ikke besiktiget).

Vestvendt innglasset balkong av betongkonstruksjon på ca. 8 m^2. Rekkverk i stålkonstruksjon.
Rekkverkshøyden ble målt til 1,22 m.

Innvendig:
Himlinger med malte plater og betong, stedvis nedforet med downlights.
Vegger med malte plater og betong. Gulv med laminat.
Takhøyden ble målt i stuen til ca. 2,33 m.

Tilstandsgrader:
TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
Tekniske installasjoner / Avløpsrør:
- Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner / Vannbåren varme:
- Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
- Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner / Elektrisk anlegg:
- Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2 Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
Kjøkken / Avtrekk:
- Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Tiltak: Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
- Tekniske installasjoner / Varmtvannstank.
- Våtrom / Tilliggende konstruksjoner våtrom.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Vannbåren radiatorvarme.

Elektrisk gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruk

2023: 6945 kwh

2024: 6323 kwh

Snittpris per måned ink nettleie: ca 750,-

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 613,- pr. mnd.

Inkluderer: A-konto varmtvann, fyring, bredbånd, kapitalkostnader (avdrag og renter) fellesgjeld, kommunale avgifter, vaktmester, renhold av fellesarealer og generelle driftskostnader m.m.

Herav:

Felleskostnader:

Avdrag felleslån: 888,-

Energikostnader varmeanlegg: 959,-

Felleskostnader: 3 158,-

Renter felleslån: 2 608,-

A-konto varmtvann (avregnes en gang pr. år).

Siste delutbetaling på låneopptaket i forbindelse med renoveringen av balkonger og bad ble utbetalt fra banken i slutten av september. Det påvirker felleskostnadene for alle beboere fra og med november 2025. Denne økningen er tatt med i felleskostnadene oppgitt over.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Andre utgifter

Utover det som betales via fellesutgiftene til laget, må det påregnes kostnader for varmtvann, fyring, strøm, internett, kabel-tv, innboforsikring m.m.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 054 650,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 218 601,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har felles avtale via Telenor.

Borettslaget

Om borettslaget

Mellomgården Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 921313098.
Mellomgården Borettslag består av 308 boliger og ingen næringslokaler.
Oslo kommune, v/ Boligbygg Oslo KF, er juridisk andelseier av seks andeler.

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Styrets arbeid:
- Eierskifter: Det har vært 24 eierskifter i 2024. 2 andelseiere fikk garasje i 2024. Pr. 31.12.2024 sto det 34 andelseiere på venteliste for garasje.
- Økte felleskostnader: Den 20. juni 2024 økte borettslagets gjeld når del to av låneopptaket ble lagt til fellesgjelden. Den 20. desember 2024 ble del tre av låneopptaket lagt til fellesgjelden. Økningen i kapitalkostnadene (renter og avdrag) blir utregnet etter fordelingsnøkkel, og betales gjennom felleskostnadene.
- Økte leiekostnader for garasje og reservert parkering: Garasjeleie økte til kr. 400,- pr. mnd. Årsavgiften for parkering økte til kr. 3000,- pr. år. Begge med virkning fra 1.1.2024.
- Vaktmestertjenester og snørydding: Styret inngikk avtale om vaktmestertjenester med Bygårdsservice fra april. Vi har fast vaktmestervikar. I tillegg ble det inngått avtale med Bygårdsservice om fjerning av løv, grus, klippe gress, formbeskjæring av hekker og busker.
- Telenor-endring i tv/bredbåndavtalen: Styret inngikk ny avtale med Telenor om endring i tv/bredbåndsavtalen fra Komplett 50 til Frihet S. Denne nye avtalen gir en besparelse for borettslaget på kr 347 000,- pr. år.

Bad- og rørrehabilitering av vann- og avløpsrør og våtrom
Bad og rørrehabiliteringen har gått som planlagt, og Sans Bygg har holdt fremdriftsplanen.
Det har dukket opp noen endringer, men de har ikke forsinket arbeidet. Det er syv

registrerte tilfluktsrom i kjellere som borettslaget er forpliktet til å forvalte. Firmaet Norfo har utført statuskontroll. Det er montert trykkøkningsanlegg i begge høyblokkene, da vanntrykket var dårlig. Bad- og rørprosjektet er beregnet ferdig 1. april 2025

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

Siste delutbetaling på låneopptaket i forbindelse med renoveringen av balkonger og bad ble utbetalt fra banken i slutten av september. Det påvirker felleskostnadene for alle beboere fra og med november 2025. Det opplyses at denne utregningen allerede er lagt inn under i felleskostnadene som er oppgitt i salgsoppgaven.

Det må alltid påregnes generelt vedlikehold.-
Innkalling + protokoll fra årsmøte 2025 følger vedlagt.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 633 284,-pr. 06.10.2025

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 94927052568, Handelsbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 06.10.2025: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 112
Saldo per 06.10.2025: 170 844 233
Andel av saldo: 633 284
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.09.2053)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 109 156,- pr. 31.12.2024

Vedtekter og husordensregler

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

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

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP589237

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 12 205 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Det vil bli skiltet på felles oppsatte visninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Rødtvet – et rolig og etablert boligområde med grønne omgivelser og kort vei til alt man trenger i hverdagen. Her bor du sentralt, men likevel tilbaketrukket, i et hyggelig nabolag preget av barnefamilier og voksne i alle aldre.

I nærheten ligger vakre Vesletjern – en lokal perle og populært badevann. Her finner du sittebenker, badeplasser, ildsteder og natursti. Tjernet er også et flott utgangspunkt for turer videre inn i Lillomarka, som byr på et mangfold av rekreasjonsmuligheter året rundt – fra turstier, klatreparker og servering på Lilloseter om sommeren, til preparerte skiløyper og lysløyper om vinteren.

I nærområdet finner du flere hyggelige grøntområder og aktivitetsmuligheter. Grorudparken og promenaden langs Alnaelva inviterer til fine turer og trilleturer. På Sandås ligger en liten klatrepark for barn, og ved Grei-banen er det et aktivt fotballmiljø. I tillegg har Apalløkka flerbrukshall tilbud innen håndball, basketball og innebandy. For den treningsglade finnes både SATS på Kalbakken og svømmebasseng på Nordtvet. Det lokale biblioteket på Nordtvet har også jevnlige arrangementer for både store og små.

Dagligvarehandelen er godt ivaretatt med blant annet Kiwi, Rema 1000, Meny og Joker i nærområdet, samt apotek og helsestasjon på Rødtvet. Kalbakken og Grorud senter har i tillegg et godt utvalg av servicetilbud. Når det gjelder mat og takeaway, trekker selgerne frem Stop&Go (asiatisk) og Haveli (indisk) på Kalbakken, samt Tatie (fransk bistro) på Grorud som lokale favoritter.

Det er kort vei til både barnehager og skoler i området. Boligen sokner til Nordtvet skole, og det er også kort avstand til Rødtvet barneskole og Apalløkka ungdomsskole.

Området er godt tilrettelagt for offentlig transport. Blant annet annet 31-bussen

som går døgnet rundt til og fra sentrum. Kalbakken T-banestasjon og Nyland togstasjon med direkte forbindelse til Oslo S på under 10 minutter. Tog fra Grorud stasjon er også et alternativ.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 25.03.1965. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger også ferdigattest for følgende arbeider:
Rehabilitering og innglassing av balkonger datert 12.12.2024.
Rehabilitering av våtrom datert 16.06.2025.
Dokumenter følger vedlagt.

Det foreligger originale byggetegninger, disse stemmer overens med dagens planløsning.
Tegning følger vedlagt.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig etter bestemmelsene i S-754, datert 05.12.1958. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Pågående plan- og byggesaker i område:
- Kalbakkveien 4 - 6 - Utarbeidelse av planforslag
Saksnr-202316398
Kalbakkveien 6 AS foreslår å omregulere Kalbakkveien 4-6 fra byggeområde for kontor, forretning, parkering og bensinstasjon til i hovedsak bolig, forretning og bevertning. På dagens parkeringsplass foreslår planforslaget å etablere ca. 190 boliger i to kvartaler på 4-6 etasjer og et punkthus på 9 etasjer. Første etasje til et av kvartalene og to eksisterende bygg reguleres til blant annet handel. I tillegg skal det etableres et torg foran senteret, en bekk i friområdet og en turvei til øvingsfeltet. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget med forbehold om at arealer til allmennheten økes, høydevirkningen mot Kalbakken reduseres og det sikres bedre bokvalitet i form av økt uteareal og tiltak for små og støyutsatte leiligheter.

- Kakkelovnskroken 1 og 2 - utarbeidelse av planforslag
Saksnummer 202454281 - Reguleringssak
Ambisjonen er å endre området rundt Rødtvet T-banestasjon til å bli et attraktivt, levende og åpent boligområde. I dag oppleves området som delvis industriområde uten nærmiljøtilbud til boligene rundt. Ved å etablere

boligbebyggelse med torg, basishall og fellesarealer som inviterer til aktivitet og sosialt liv, ønsker vi å bidra til å transformere Rødtvet og gjøre det til en inkluderende og bærekraftig del av byen. Planinitiativet har bl.a. en større andel bolig og mindre andel næring enn i planprogrammet med VPOR for Rødtvet. Denne planen vil kunne få virkninger for miljø og samfunn. Den skal derfor konsekvensutredes etter plan og bygningsloven § 4-2, og forskrift om konsekvensutredninger kapittel 2.

- Trondheimsveien 375 med flere - utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 202553831 - Reguleringssak. Mottatt sak: 30.04.2025
Statsbygg ønsker å tilrettelegge for et nytt og moderne kvinnefengsel i området der Bredtveit fengsel og forvaringsanstalt er plassert i dag. Nytt fengselsanlegg vil få en økning på ca. 10 plasser fra dagens 45 plasser. I tillegg vurderes det å plassere 20 overgangsboliger, som i dag er lokalisert sør for planområdet. Det nye anlegget vil få noe større utstrekning enn dagens anlegg mot nord. Fredet fengselsbebyggelse skal bevares.

- Rødtvetveien 69 - Etablering av mobilantenner på tak
Saksnummer: 202462577 - Byggesak. Mottatt sak: 03.12.2024. Status: Tillatelse gitt
- Rødtvetveien 73 A og B - utskifting av dører og vinduer
Saksnummer: 2025/07200 - Byggesak. Mottatt sak: 12.09.2025 (fortsetter i sak: 202557305)

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/90/267:
28.05.1965 - Dokumentnr: 7163 - Bestemmelse om bebyggelse

24.08.2004 - Dokumentnr: 57343 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Obos Nye Hjem AS
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser

02.12.1963 - Dokumentnr: 15992 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:90 Bnr:7

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av

om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler

kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 5 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører (usbl) kr. 3 630,-
Utlegg foto - Interiør og fasade (kveldfoto 4000 kr ekstra) kr. 5 200,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 131 090,- for vederlag og utlegg ved salg til

prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 15. oktober 2025

Ansvarlig megler

Joakim Hjelm, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97648322

Meglerforetaket

Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Christiania Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Rødtvetveien 35

Rødtvetveien 35

Nabolaget Rødtvet - vurdert av 90 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Rødtvet skole (1-7 kl.)	446 elever, 30 klasser	4 min / 0.4 km
Nordtvet skole (1-7 kl.)	417 elever, 27 klasser	10 min / 0.8 km
Grorud skole (1-7 kl.)	325 elever, 19 klasser	21 min / 1.8 km
Apalløkka skole (8-10 kl.)	445 elever, 30 klasser	14 min / 1 km
Groruddalen skole (8-10 kl.)	282 elever, 12 klasser	22 min / 1.9 km
Bjerke videregående skole	464 elever	5 min / 3 km
Stovner videregående skole	700 elever, 45 klasser	10 min / 5.3 km

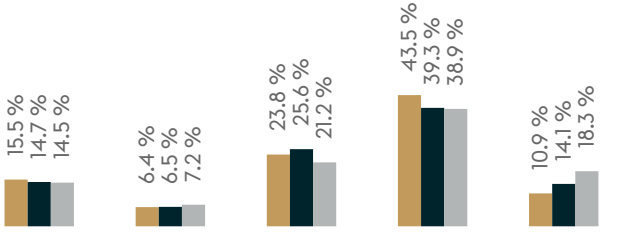
Offentlig transport

Kalbakken	Linje 4, 5	5 min / 0.4 km
Flaen	Totalt 8 ulike linjer	6 min / 0.5 km
Grorud stasjon	Linje L1	23 min / 2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	16 min / 8.9 km
Oslo Gardermoen		31 min

Barnehager

Sandåsveien barnehage (1-5 år)	48 barn	4 min / 0.3 km
Rødtvet barnehage (1-5 år)	126 barn	5 min / 0.4 km
Flaen barnehage (1-5 år)	81 barn	9 min / 0.8 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

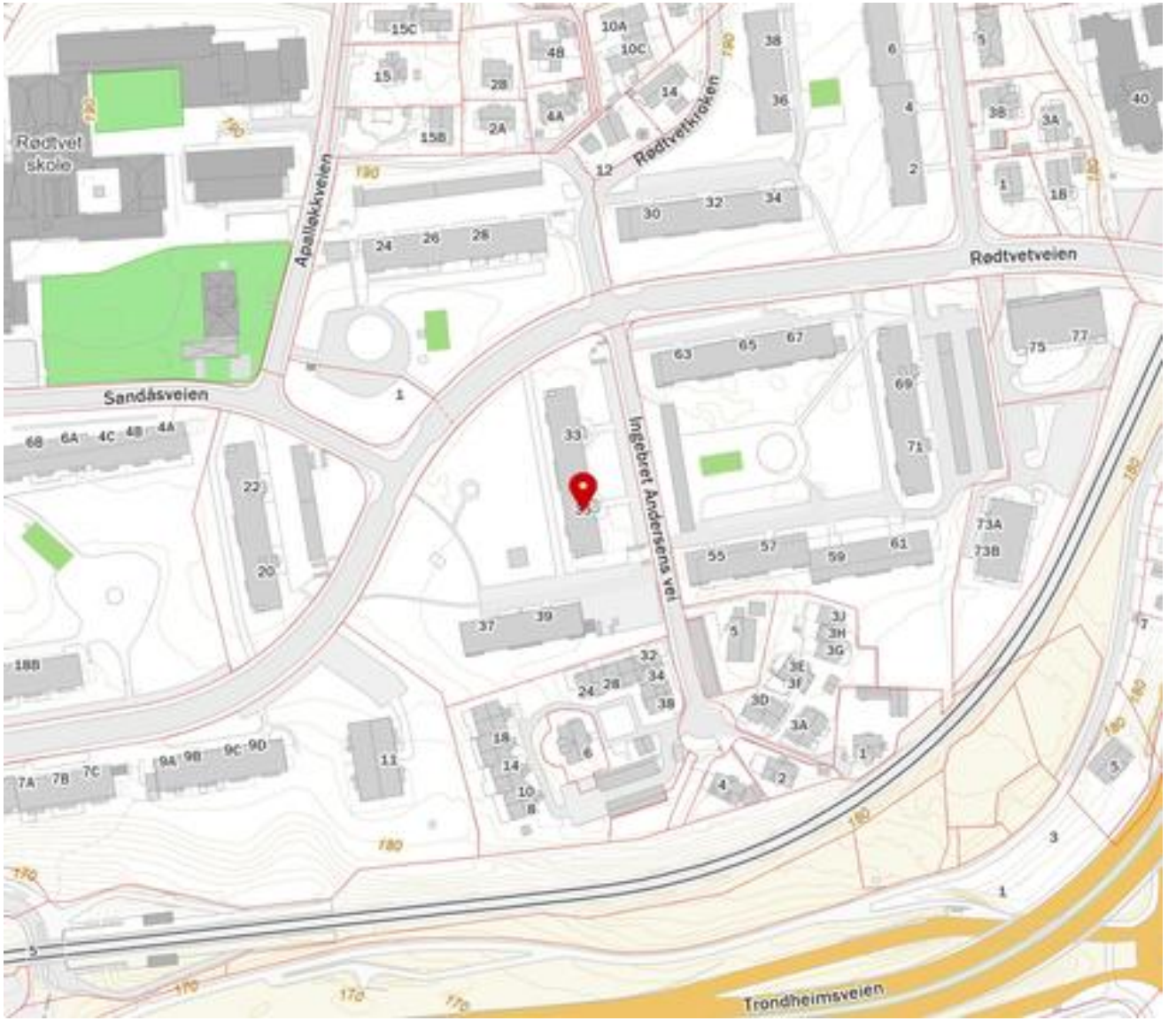
Sport

Rødtvet skole	3 min
OBOS-hallen	9 min
SATS Kalbakken	7 min
Fresh Fitness Kalbakken	8 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Støynivået
Lite støynivå 80/100



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

Tilstandsrapport

Borettslagsleilighet

Rødtvetveien 35 , 0955 OSLO

OSLO kommune

gnr. 90, bnr. 267

Andelsnummer 261

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 06.10.2025 **Rapportdato:** 15.10.2025 **Oppdragsnr.:** 13350-3075 **Referansenummer:** WL6500

Foretak: NIELSEN TAKST OG ENERGIRÅDGIVER AS **Takstingeniør:** Ole-Martin Nielsen

TAKSTSAMVIRKE AS

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

Nielsen Takst og Energirådgiver

Nielsen Takst og Energirådgiver ble etablert i 2024 og tilbyr tjenester som verditakst, reklamasjonstakst, tilstandsrapport, energirådgivning av enebolig og fritidsbolig. Med fagbrev som rørlegger og ingeniørutdanning innen bygg, samt flere års erfaring fra byggdrift i kommunal sektor, har jeg en solid faglig bakgrunn som gir meg mulighet til å levere grundige og solide vurderinger. Som energirådgiver fokuserer jeg på praktiske og økonomiske løsninger for å oppnå lavere energikostnader og et bedre inneklima.

Rapportansvarlig

Ole-Martin Nielsen

post@nielsen-takst.no

917 70 137

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Rødtvetveien 35 , 0955 OSLO
Gnr 90 - Bnr 267
301 OSLO

NIELSEN TAKST OG ENERGIRÅDGIVER AS
Hagastuveien 21B
1734 HAFSLUNDSØY

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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

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

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

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1962. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Borettslagsleilighet - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Vestvendt innglasset balkong av betongkonstruksjon på ca. 8 m². Rekkverk i stålkonstruksjon. Rekkverkshøyden ble målt til 1,22 m.

Boligblokk bygget i 1962. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk og utfyllende bindingsverk av tre. Fasader er utvendig kledd med blikkplater. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater og betong, stedvis nedforet med downlights. Vegger med malte plater og betong. Gulv med laminat. Takhøyden ble målt i stuen til ca. 2,33 m.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom:
Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, baderomsinnredning med heldekkende servant, speilskap og dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Fliser over benkeplaten. Lys under overskap. Integrert med platetopp, stekeovn, micro og oppvaskmaskin. Opplegg for kjøleskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannbåren radiatorvarme. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Borettslagsleilighet

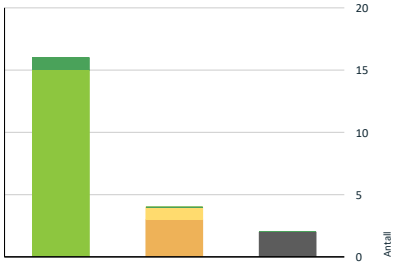
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Rødtvetveien 35 , 0955 OSLO
Gnr 90 - Bnr 267
301 OSLO

NIELSEN TAKST OG ENERGIRÅDGIVER AS
Hagastuveien 21B
1734 HAFSLUNDSØY

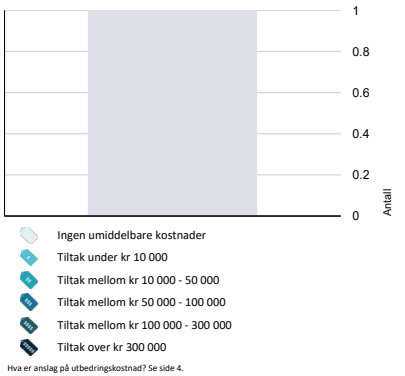
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Borettslagsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > 8. etasje > bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Kjøkken > 8. etasje > kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Tilstandsrapport

BORETTSLAGSLEILIGHET

Byggeår
1962

Kommentar
Hentet fra Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2 -lags isolerglass, prod. 2017. Utvendig aluminiumsbeslag.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør.

TG 1 Balkongdør

Balkongdør med 2-lags isolerglass, prod. 2017. Utvendig aluminiumsbeslag.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt innglasset balkong av betongkonstruksjon på ca. 8 m². Rekkverk i stålkonstruksjon. Rekkverkshøyden ble målt til 1,22 m.

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1962. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong.
Yttervegger oppført med betong/murverk og utfyllende bindingsverk av tre. Fasader er utvendig kledd med blikkplater. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malt betong og malte plater, nedforet himling i stue med downlights. Vegger med malte plater og betong. Gulv med laminat. Takhøyden ble målt i stuen til ca. 2,33 m.

- Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene. Dette anses som mindre avvik.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

TG 1 Innvendige dører

Rødtvetveien 35 , 0955 OSLO
Gnr 90 - Bnr 267
301 OSLO

NIELSEN TAKST OG ENERGIRÅDGIVER AS
Hagastuveien 21B
1734 HAFSLUNDSØY

Tilstandsrapport

Glatte innerdører.

- Det vil normalt være noe bruksslitasje på dører. Dette anses som mindre avvik.

Andre innvendige forhold

Vannbåren radiatorvarme. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

8. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, baderomsinnredning med heldekkende servant, speilskap og dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

8. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

- Det er forskjeller i lydressonansen ved banketest og stålkantdragning over flisene. Det kan være at lydforskjellene kommer av slipp i limdekningen, flytsparkel e.l. Dette har betydning for skjærspenninger i underlaget som kan føre til riss i fuger. Det ble ikke avdekket noen svakheter ved flisene på befaringsdagen.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

8. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Det er målt 14 mm høydeforskjell til sluk fra dørterskel. Høy dørterskel med synlig membran oppbrett.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

8. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse. Oppussingsåret tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

8. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, baderomsinnredning med heldekkende servant, speilskap og dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

8. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

8. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

8. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Fliser over benkeplaten. Lys under overskap. Integrert med platetopp, stekeovn, micro og oppvaskmaskin. Opplegg for kjøleskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

8. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av kobber og rør i rør. Fordelerskap plassert på bad. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Rødtvetveien 35 , 0955 OSLO
Gnr 90 - Bnr 267
301 OSLO

NIELSEN TAKST OG ENERGIRÅDGIVER AS
Hagastuveien 21B
1734 HAFSLUNDSØY

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og kjøkken. Tilluft via luftespalter i vinduer.

TG IU Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning

TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren radiatorvarme.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i trappeoppgang. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Spørsmål til eier

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

   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? Sjekk samtidig

Tilstandsrapport

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
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 Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr 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

Rødtvetveien 35 , 0955 OSLO
Gnr 90 - Bnr 267
301 OSLO

NIELSEN TAKST OG ENERGIRÅDGIVER AS
Hagastuveien 21B
1734 HAFSLUNDSØY

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Borettslagsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
8. etasje	63	3	8	74	
Kjeller		2		2	
SUM	**63**	**5**	**8**		
SUM BRA	**76**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
8. etasje	Entré, bod, bad/vaskerom, 2 soverom, kjøkken, stue	Bod	Innglasset balkong
Kjeller		Kjellerbod mrk med nr. 82	

Kommentar

Fellesareal:

- En bod i trappeoppgang i 8. etasje på ca. 2,7 m².
- En kjellerbod på ca. 1,9 m². Merket med nr. 82.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se selgers egenerklæring.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Borettslagsleilighet	63	0

Rødtvetveien 35 , 0955 OSLO
Gnr 90 - Bnr 267
301 OSLO

NIELSEN TAKST OG ENERGIRÅDGIVER AS
Hagastuveien 21B
1734 HAFSLUNDSØY

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.10.2025	Ole-Martin Nielsen	Takstingeniør
	Mia Løkken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	90	267		0	12205.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Rødtvetveien 35, 0955 Oslo

Hjemmelshaver
Mellomgården Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
921313098			Løkken Mia Marie, Joakimsen Trym Even

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
261

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring ASA	95418971			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	13.10.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	13.10.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	15.10.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Rødtvetveien 35 , 0955 OSLO
Gnr 90 - Bnr 267
301 OSLO

NIELSEN TAKST OG ENERGIRÅDGIVER AS
Hagastuveien 21B
1734 HAFSLUNDSØY

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på 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

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

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
6. okt. 2025

Oppdragsnummer
21-0284/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rødtvetveien 35, 0955 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Mia Løkken, Trym Even Joakimsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
25. august 2017

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP589237
Forsikret i: IF Skadeforsikring NUF

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av baderom i september 2024, utført av Sans Bygg i regi av borettslaget.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av baderom i september 2024, utført av Sans Bygg i regi av borettslaget.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av baderom i september 2024, utført av Sans Bygg i regi av borettslaget.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Renovering av balkong utført av Consolvo i 2024. Utført på oppdrag av borettslaget. Vinduer og dør til balkong byttet i 2017 av DVS Entrepenør, på oppdrag av borettslaget.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Kontroll av el-anlegg utført i 2017.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja

Beskriv: Oppgradering av ventilasjonsanlegg i 2021, på oppdrag av borettslag.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja

Beskriv: Vannlekkasje i kjeller i forbindelse med planlagt arbeid april 2025. Ikke påvirket boder eller annet areale og har fremstått som uvesentlig. Det er ikke varslet om skader eller fukt i etterkant.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Ny radiator montert i 2021, etter lekkasje på tidligere radiator.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport/salgsoppgave ved salg av leilighet i 2017. Ny måling utført av takstmann ved salg i 2025.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar: Siste økning av fellesgjeld i oktober 2025 som følge av renovering av balkong og baderom.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

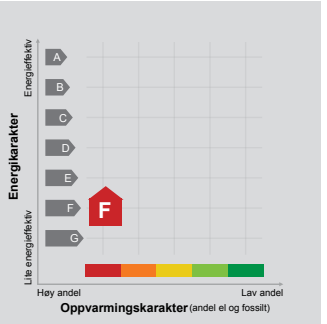
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 21-0284/25

ENERGIATTEST

Adresse	Rødtvetveien 35
Postnummer	0955
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	90
Bruksnummer	267
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80227205
Bruksenhetsnummer	H0802
Merkenummer	Energiattest-2025-177674
Dato	08.10.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 6 634 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

6 634 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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)

- Bruk varmtvann fornuftig
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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



INNKALLING 2025

Mellomgården Borettslag

Onsdag 23.04.2025 kl. 18:00
Grorud Samfunnshus

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

usbl

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Mellomgården Borettslag

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelser og honorarer

5 Andre saker

5.1 Utemiljø, dugnad og beboerinvolvering

5.2 Vaskeriprisene settes ned

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5. mai 2025

6.4 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelser og honorarer

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

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

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

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

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

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

5. Andre saker

5.1 Utemiljø, dugnad og beboerinvolvering

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

Påmelding til en Utemiljøgruppe

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

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

5.2 Vaskeriprisene settes ned

Forslagstiller Lise Charlotte Aune

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

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

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

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

6. Valg

Sittende styre består av:

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

Valgkomitéens innstilling til styret for 2025/2026 er:
Styremedlem: Gro Kvalø - 2 år (gjenvalg)
Styremedlem: Eskild Robinson Myklebostad -2 år (ny, rykker opp fra vara)
Varamedlem: Elise S. Hjelmeset -2 år (gjenvalg) RV20 leilighets nr. 35
Varamedlem: Kristine Welde Tranås - 2 år (ny) RV33 leilighets nr. 1104

Valgkomiteen (innstilling):
Gry Syversen (gjenvalg)
Annette Berg (gjenvalg)
Knut Christiansen (ny)

6.1 Valg av medlemmer til styret

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

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

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

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5. mai 2025

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

6.4 Valg av valgkomite

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

Disponible midler

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

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

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

Balanse 2024 Mellomgården Borettslag

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

Balanse 2024 Mellomgården Borettslag

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

Sted:_____ Dato:_____

Wiggo Vollbråten
Styreleder

Knut Christiansen
Styremedlem

Navjyot Nijjer Singh
Styremedlem

Gro Kvalø
Styremedlem

Asbjørn Danielsen
Styremedlem

605 Mellomgården Borettslag Org. nr 921313098

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

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

Noter årsregnskap 2024 Mellomgården Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

Konto 3999 gjelder igjensatt søppel fra beboere

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Noter årsregnskap 2024 Mellomgården Borettslag

Note 4 - Varige driftsmidler

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

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

Bygningene ble oppført i perioden 1962-1964 og senere påkostet i perioden 1987-1989 og i 1999.
Balkongene ble rehabilitert i perioden 1997-1999.
Borettslagets eiendom er forsikret i If skadeforsikring. Polisenummer SP589237.

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

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

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

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

Konto 6650: Prosjektene "Sanitæranlegg" og "Balkong"

Noter årsregnskap 2024 Mellomgården Borettslag

Note 9 - Andre honorar

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

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

Note 10 - Andre kostnader

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

Note 11 - Aksjer og andeler

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

Note 12 - Egenkapital

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

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

Noter årsregnskap 2024 Mellomgården Borettslag

Note 13 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

605 Mellomgården Borettslag Org. nr. 921313098

Garasjeregnskap

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

Note 14 - Pantstillelser

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

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

Resultat og balanse med noter for Mellomgården Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Mellomgården Borettslag

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Mellomgården Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Årsmelding 2024 - Mellomgården Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Valgkomite
Annette Berg
Gry Syversen
Jill Mathisen

Virksomhetens art

Mellomgården Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av borettslagsloven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Mellomgården Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 921313098.
Mellomgården Borettslag består av 308 boliger og ingen næringslokaler. Oslo kommune, v/ Boligbygg Oslo KF, er juridisk andelseier av seks andeler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Mellomgården Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtale nr. SP589237. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.
Egenandelen i 2024 på borettslagets forsikring i If Skadeforsikring NUF er kr 8000.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.
Mellomgården Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

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

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

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

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

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

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

Styrets arbeid

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

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

Økte felleskostnader
Den 20. juni 2024 økte borettslagets gjeld når del to av låneopptaket ble lagt til fellesgjelden.
Den 20. desember 2024 ble del tre av låneopptaket lagt til fellesgjelden. Økningen i kapitalkostnadene (renter og avdrag) blir utregnet etter fordelingsnøkkel, og betales gjennom felleskostnadene.

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

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

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

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

Informasjonsmøte 3. september i Grorud Samfunnshus for lavblokkene
Temaet var informasjon om gjennomføringen av rør og våtromsrehabiliteringen for lavblokkene.
Morten Bolstad fra Obos prosjekt presenterte bad/rør rehabiliteringen sammen med Sans bygg.
Prosjektgruppen i styret informerte om styrets arbeide i prosjektet.

Bad- og rørrehabilitering av vann- og avløpsrør og våtrom
Bad og rørrehabiliteringen har gått som planlagt, og Sans Bygg har holdt fremdriftsplanen.
Det har dukket opp noen endringer, men de har ikke forsinket arbeidet.
Det er syv registrerte tilfluktsrom i kjellere som borettslaget er forpliktet til å forvalte.
Firmaet Norfo har utført statuskontroll.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

A/L MELLOMGÅRDEN BORETTSLAG



MELLOMGÅRDEN BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER

med endringer av 23.04.2021.

1. Ytre orden.

1.1. Biler må kun parkeres på anviste parkeringsplasser.

1.2. Alt husholdningsavfall legges i søppelcontainere og containere for kildesortering. Alt avfall forøvrig må beboerne fjerne for egen regning.

1.3. Banking og lufting av tepper, sengeklær m.v. må ikke foretas på åpne balkonger eller fra vinduer.

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

1.5. Tilhold i kjellere, trapper og inngangsparti er forbudt.

1.6. Fotballsparking, ballslåing o.l. må ikke foregå på eiendommen.

1.7. Det er forbudt å mate fugler utendørs.

1.8. Det er ikke tillatt å montere vannkran i forhavene

1.9. Det er ikke tillatt å plassere søppelsekker eller lignende med avfall på borettslagets fellesområde uten skriftlig tillatelse fra styret. Utplassering av søppelsekker eller lignende uten styrets godkjenning, medfører umiddelbart fjerning av søppelsekkene for andelseiers regning, samt et administrasjonsgebyr på kr. 700,-.

2. Fellesrom.

2.1. Andelseier plikter å holde seg orientert om oppslag fra styret som henges på oppslagstavlen.

2.2. Det er forbudt å plassere private gjenstander, så som barnevogner, sykler, sko og sportsgjenstander i fellesrom, forganger og oppgangspartier. Det er ikke tillatt med gulvtepper eller

gjenstander, som eksempel sko, skohyller, blomsterpotter og stearinlysholdere på gulv i forganger og trappeganger.

2.3. I den kalde årstid må alle kjellervinduer og dører være forsvarlig lukket. Leieren plikter å holde de rom hvor det er vannledning og avløpsrør så oppvarmet at frysing unngås.
Det er strengt forbudt å ta inn i kjelleren ting som kan tenkes å være befengt med veggdyr, sopp eller råte.

2.4. Vask av forganger og vinduer i trappeavsats utføres av andelseier etter tur. Andelseier som er bortreist, skal sørge for at vask blir utført av andre i henhold til reglene.

2.5. Alle kjellerboder skal være forsvarlig låst med hengelås.

2.6. Det er forbudt å oppbevare brannfarlige gjenstander i fellesrom og kjellerboder. Det er forbudt å oppbevare gassbeholdere i kjellerboder, kjellerganger og forganger. Umerkede sykler som står parkert i fellesrom i kjeller eller på dertil avsatt sykkeloppbevaring, vil bli kastet etter forhåndsvarsel ved oppslag uten erstatningsansvar for borettslaget.

2.7. Det er ikke tillatt å benytte vaskeriene på søndager og helligdager. Brudd på regelen vil medføre skriftlig advarsel, og man kan miste retten til å bruke vaskeriet.

2.8. Det er røykeforbud og forbud mot bruk av fyrstikker/bart lys i kjeller, oppgang, heis og vaskeri.

3. Indre orden

3.1. Leieboerne er selv ansvarlig for indre vedlikehold av leiligheten. I tillegg er leieboerne ansvarlig for enhver skade som måtte oppstå på eiendommen som følge av vaskemaskin i leiligheten eller annen vasking på badet.

3.2 Det må utvises forsiktighet ved flytting og transport av møbler. Benyttes ikke ansvarlig flyttebyrå, er leieren selv ansvarlig for enhver skade påført eiendommen som følge av flyttingen.

3.3. Uten lagets samtykke er det forbudt å sette opp plakater og skilt. Det er heller ikke tillatt å montere antenner på balkongen. Dyr må ikke holdes i leiligheten hvis det er til sjenanse for laget og/eller leieboerne. Hvis leieboer ønsker å holde hund, må spesielt søknadsskjema sendes styret.

3.4. Mellom kl. 2300 og 0700 skal det være ro i leiligheten.
T.V., musikkanlegg og musikkinstrumenter skal brukes slik at naboene ikke sjeneres. Spesielle selskapeligheter forhåndsvarsles naboene.
Det er kun tillatt med banking, boring av hull etc. i "banketidene" som er:

Hverdager:	fra kl. 08.00-20.00
Lørdag og dager før helligdager:	fra kl. 09.00-15.00
Søndag og helligdager:	BANKING IKKE TILLATT

Det er tillat med grilling på balkongene og i haveleilighetene forutsatt at det brukes elektrisk eller gass grill.
Det er ikke tillatt med kull eller engangsgrill pga. brannfare ved bruk av åpen flamme og tennvæske. Lagring av gassbeholdere og propanbeholdere er forbudt i kjellerboder, kjellerganger og forganger.

3.5. All kommunikasjon mellom styret og andelseier under en saksbehandling skal foregå pr. post eller e-post til styrets adresse.

Som husordensregler gjelder også de særskilte instrukser som til enhver tid er gitt i eiendommen for behandling av teknisk utstyr som sentralvarmeanlegg, vannklosett, elektrisk vaskeri, fellesantenne o.l.

NB !
Leieboeren blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Leieboeren er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans husstand, framleier eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten (husleielovens §§ 20 og 22). Erstatningsplikten gjelder også skader som sistnevnte påfører eiendommen.

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Nils Johan Moen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 27
Antall fremlagte fullmakter: 3
Totalt: 30

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelser og honorarer

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

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

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

5. Andre saker

5.1 Utemiljø, dugnad og beboerinvolvering

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

Påmelding til en Utemiljøgruppe

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

5.2 Vaskeriprisene settes ned

Forslagstiller Lise Charlotte Aune

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

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

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

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

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

Vedtak:

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

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

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

Vedtak:

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

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5. mai 2025

Vedtak:

Utgår

6.4 Valg av valgkomite

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

Vedtak:

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

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

Marianne L. Elshaug / s/
Møteleder

Nils Johan Moen / s/
Protokollvitne

Boligopplysninger:

Mellomgården Borettslag	**Vår ref.:**	605/261	**Fødselsdato eier:**	10.01.1992
Rødtvetveien 35	**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**	14.10.1995
0955 OSLO	**Eiere:**	Mia Marie Løkken, Trym Even Joakimsen		
Organisasjonsnr: 921 313 098	**Andelsnr:**	261		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **7 231**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	747
	Energikostnader varmeanlegg	959
	Felleskostnader	3 158
	Renter felleslån	2 367

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	633 284	Gjeld siste årsoppg.:	549 579
Klient ajourf. lån:	170 844 233	Klient gj. s. årsoppg.:	148 262 671

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94927052568, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 06.10.2025: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 112

Saldo per 06.10.2025: 170 844 233

Andel av saldo: 633 284

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Wiggo Wollbråten

Adresse: c/o AHW AS
Pilestredet 29 B

Postnr/-sted: 0166 OSLO

Telefon: Mob.: 92830140

E-post: post@mellomgaarden.no

5: Restanse felleskostnader pr. 06.10.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	549 579	Andre inntekter:	5 204
Annen formue:	109 156	Utgifter:	21 652		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	6 300
Andelsnr:	261	Partialobligasjonsnr:	261

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1961

Gårds/bruksnr: 90/265

Boligopplysninger:

Mellomgården Borettslag	**Vår ref.:**	605/261	**Fødselsdato eier:**	10.01.1992
Rødtvetveien 35	**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**	14.10.1995
0955 OSLO	**Eiere:**	Mia Marie Løkken, Trym Even Joakimsen		
Organisasjonsnr: 921 313 098				

8: Bygning/eiendom

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	4737.4

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP589237

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0802

Etasje:	8	Oppvarmingstype:	Sentralvarme
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Beboerne betaler a konto varmt vann. Det avregnes en gang pr. år, pr 30.6. for perioden 1.7.-30.6. Det avregnes ikke ved flytting. Brunata leser av og avregner forbruk, Usbl fakturerer skyldig/utbetaler til gode beløp. Avregningen foreligger som regel mot slutten av året.
Avtalen med Brunata er sagt opp, Ingen avregning med Brunata etter 1.7.2023. Styret vurderer ny leverandør.

Parkering/Garasje: Parkeringsplasser (Ute) tar styret i Mellomgården seg av selv - her har Usbl ingenting registrert.
Det er vedtatt egne retningslinjer for parkeringsplasser.
Garasjeplasser faktureres av Usbl. Det er p.t. venteliste for garasje og p-plass. Årsavgift (pr. 15.05.24) p-plass kr 3000,-. og garasje kr 400,- pr mnd. Borettslaget har ikke elbil ladere, men det er etablert mange elbil ladeplasser i Rødtvetveien.

Vedtak på ord genfors 20.4.2023. Vedtatt rehabilitering av rør- og baderom. Styret inngår avtale med SansBygg som entreprenør. Vedtatt låneopptak på kr 92 000 000. Det vil medføre økt fellesgjeld og økte felleskostnader (kapitalkostnader). Pr. juni 2025 gjenstår det en utbetaling på lånet. Planlagt oppstart i begynnelsen av 2024 og ferdigstillelse innen utløpet av 2025. Vedtak på ord.genfors 20.4.2023. Vedtatt rehabilitering av dagens balkonger med bl a nye rekkverk og innglassing. Styret inngår avtale med Consolvo AS som entreprenør. Vedtatt låneopptak på kr 57 069 000,-. Det vil medføre økt fellesgjeld og økte felleskostnader (kapitalkostnader). Planlagt oppstart i løpet av 2023 og ferdigstillelse innen utløpet av 2024. Se innkalling til ordinær generalforsamling 20.4.2023.

Det er ikke intern forkjøpsrett i borettslaget.

Borettslaget har egen nettside www.mellomgarden.no
Her finnes mye informasjon om borettslaget.
E-post til styret: post@mellomgaarden.no. Mobil: 92 68 66 87

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

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

Boligopplysninger:

Mellomgården Borettslag	**Vår ref.:**	605/261	**Fødselsdato eier:**	10.01.1992
Rødtvetveien 35	**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**	14.10.1995
0955 OSLO	**Eiere:**	Mia Marie Løkken, Trym Even Joakimsen		

Organisasjonsnr: 921 313 098

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

VEDTEKTER

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

§ 1 Borettslagets firma og formål

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

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

§ 1.2 ***Ansvarsbegrensning***
Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

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

§ 2. Andeler, andelseiere og eierskifter

§ 2.1 ***Andeler***
Borettslaget består av 308 andeler, hver andel pålydende kr. 100.- fullt innbetalt. Det skal være knyttet en andel til hver bolig.
Hver andelseier kan bare eie en andel. Flere personer kan eie en andel sammen.
Den som er registrert som sameier i en andel anses som eier av en andel og kan ikke erverve ytterligere en del av en andel eller ytterligere en andel. Dette gjelder også ektefeller, registrerte partnere eller personer i annen form for husstandsfelleskap.
Dersom en person som eier en andel sammen med en eller flere andre ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor i leiligheten, og man må følge reglene for overlating av bruk, se § 3. En ektefelle, registrert partner eller personer i annen form for husstandsfelleskap som ikke er registrert som sameier i en andel, kan bare erverve en andel dersom vedkommende skal benytte leiligheten andelen er knyttet til som sin bolig eller kan få godkjent bruksoverlatelse, se § 3.

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

§ 2.2 ***Eierskifte***
Styret skal godkjenne nye andelseiere.
Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
Andelen kan ikke gyldig overdras eller erverves uten sammen med borettsinnskuddet og boretten til den leilighet som er knyttet til andelen.
Skriftlig søknad om godkjenning av erververen skal sendes styret også i de tilfeller da godkjenning ikke kan nektes.
Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

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

Andelseier kan ikke disponere både garasje og parkeringsplass.

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

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

§ 3. Bruk av andelen

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

§ 3.2 ***Overlating av bruken til andre***

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

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

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

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

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

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

§4 Bruksrett og vedlikehold

§ 4.1 ***Andelseiers bruk***

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

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

Mellom kl. 23.00 – 07.00 skal det være ro i leiligheten. Musikkanlegg og musikkinstrumenter skal brukes slik at naboen ikke sjeneres. Spesielle selskapeligheter skal forhåndsvarsles naboene.
Det er forbudt med banking, boring etc. i leiligheten bortsett fra

hverdager	kl. 08.00 – 20.00

lørdager og dager før helligdag	kl. 09.00 – 15.00
søndag og helligdager	**BANKING IKKE TILLATT**

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

Det er ikke tillatt med parabolantenne eller tilsvarende.

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

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

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

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

Beboers HMS ansvar
Utføre nødvendig ettersyn og vedlikehold av det elektriske anlegget.
Montere og bruke elektrisk utstyr i henhold til bruksanvisning.
Kontrollere at brannverntiltak i leiligheten er i orden og evt. melde i fra til boligselskapet ved mangler.
Sikre forsvarlig utført arbeid ved reparasjoner og andre endringer i leiligheten.
Melde i fra til styret ved feil eller mangler som kan gå utover naboer eller som skal følges opp av boligselskapet.

Bruk av forhagene i Rødtvetveien 24-26-28
Borettslagets husordensregler gjelder også forhagene. Dessuten skal nedenfor nevnte vedtekter inntil videre spesielt gjelde bruken av forhagene. Borettslaget forbeholder seg rett til å omarbeide, utvide eller innskrenke disse.
Hver av andelshaverne skal være forpliktet til å utføre beplantning av den del av forhagene som faller innenfor de ytre grenser som er bestemt.
Borettslaget kan pålegge brukerne av forhagene vedlikeholdsplikt når det anses nødvendig.
Tørking eller lufting av tøy og lufting av hunder er ikke tillatt i forhagene.
Borettslaget forbeholder seg rett til å bestemme høyden på den beplantning som skal skje rundt forhagene.

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

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

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av forrige andelseier.
Oppfyller ikke andelseieren sin vedlikeholdsplikt eller reparere skade som han plikter å utbedre, kan laget sette leiligheten i stand for andelseieres kostnad. Laget har adgang til å foreta inspeksjon og kontroll med at vedlikeholdsplikten blir oppfylt.

§ 4.4 ***Borettslagets vedlikeholdsplikt***
Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.
Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går på boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden har oppstått som følge av misbruk fra en annen andelseier. Laget har ikke plikt til å betale slik skade, men sørge for å få det reparert.

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

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

§ 5 Felleskostnader

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

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

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

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

§ 6 Mislighold

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

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

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

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

§ 7 Generalforsamling

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

§ 7.2 ***Deltakelse på generalforsamling***
Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
Hver andel har en stemme selv om den eies av flere.
Hver andelseier har kun én stemme, selv om vedkommende eier flere andeler.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlinger, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.
Hver andelseier kan ha med seg ett ekstra husstandsmedlem som også har talerett.
Leietagere av bolig har rett til å delta på generalforsamling med uttalerett.

§ 7.3 ***Fullmektig og rådgiver***
Andelseier har rett til å møte ved fullmektig som skal fremlegge skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten gjelder bare førstkommende generalforsamling, med mindre noe annet tydelig fremgår. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.
Andelseier har rett til å ta med rådgiver.
Rådgiver har rett til å uttale seg bare hvis generalforsamlingen gir tillatelse.

§ 7.4 ***Ordinær generalforsamling***
Skal avholdes hvert år innen utgangen av mai måned.

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

§ 7.6 ***Innkallelse til generalforsamlinger***
Med minst **8** dagers og høyst ***20*** dagers varsel sender styret skriftlig innkallelse til andelseiere på kjent adresse.
Med innkallelse til ordinær generalforsamling skal følge årsregnskap, styreberetning og revisjonsberetning.
Ekstraordinær generalforsamling kan, hvis det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst ***3*** dager. Fristen løper fra innkallelsen er sendt.
Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen.
Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal innen 1. mars sendes til styret.

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

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

§ 7.7 ***Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling***
- Konstituering.
- Godkjennelse av styrets årsberetning.
- Godkjennelse av styrets regnskapsoversikt for foregående år.
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer.
- Valg av tre medlemmer til valgkomité, hvorav den ene utpekes som leder.
- Eventuelt valg av revisor.
- Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 7.8 ***Møteledelse – flertallskrav – protokoll***
Generalforsamlinger ledes av styreleder med mindre forsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver å være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.
Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Under møtelederes ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som fattes av generalforsamlingen.
Protokollen underskrives av møteleder og to tilstedeværende andelseiere som velges av generalforsamlingen. Protokollen skal holdes tilgjengelig for andelseierne.

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

§ 8 Styret

§ 8.1 ***Medlemmer og valg***
Borettslaget skal ha 5 styremedlemmer, som må være myndige.

Styreleder velges særskilt.
I tillegg kan velges inntil 3 varamedlemmer.
Alle velges for 2 år av gangen.
Hvis et styremedlem trer ut i perioden, utpeker styret et varamedlem til styremedlem.
Styremedlemmer og varamedlemmer velges med alminnelig flertall av de avgitte stemmer på generalforsamlingen.
Forretningsfører eller noen styret har undertegnet forretningsmessig kontrakt med, kan ikke være styremedlem. Denne bestemmelsen gjelder ikke for en eventuell ekstern styreleder.

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

§ 8.3 ***Styrets oppgaver og myndighet***
Styret skal lede virksomheten i laget i henhold til lov, vedtekter og generalforsamlingsvedtak. Styret representerer borettslaget utad og tegner dets firma.

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

I den daglige drift forpliktes borettslaget utad ved undertegning av 2 styremedlemmer i fellesskap, der styreleder fortrinnsvis er det ene medlemmet.
Styret kan gi styremedlemmer eller forretningsfører rett til å tegne lagets firma, men slik fullmakt kan når som helst trekkes tilbake.

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

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

§ 9 Diverse

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

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

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

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

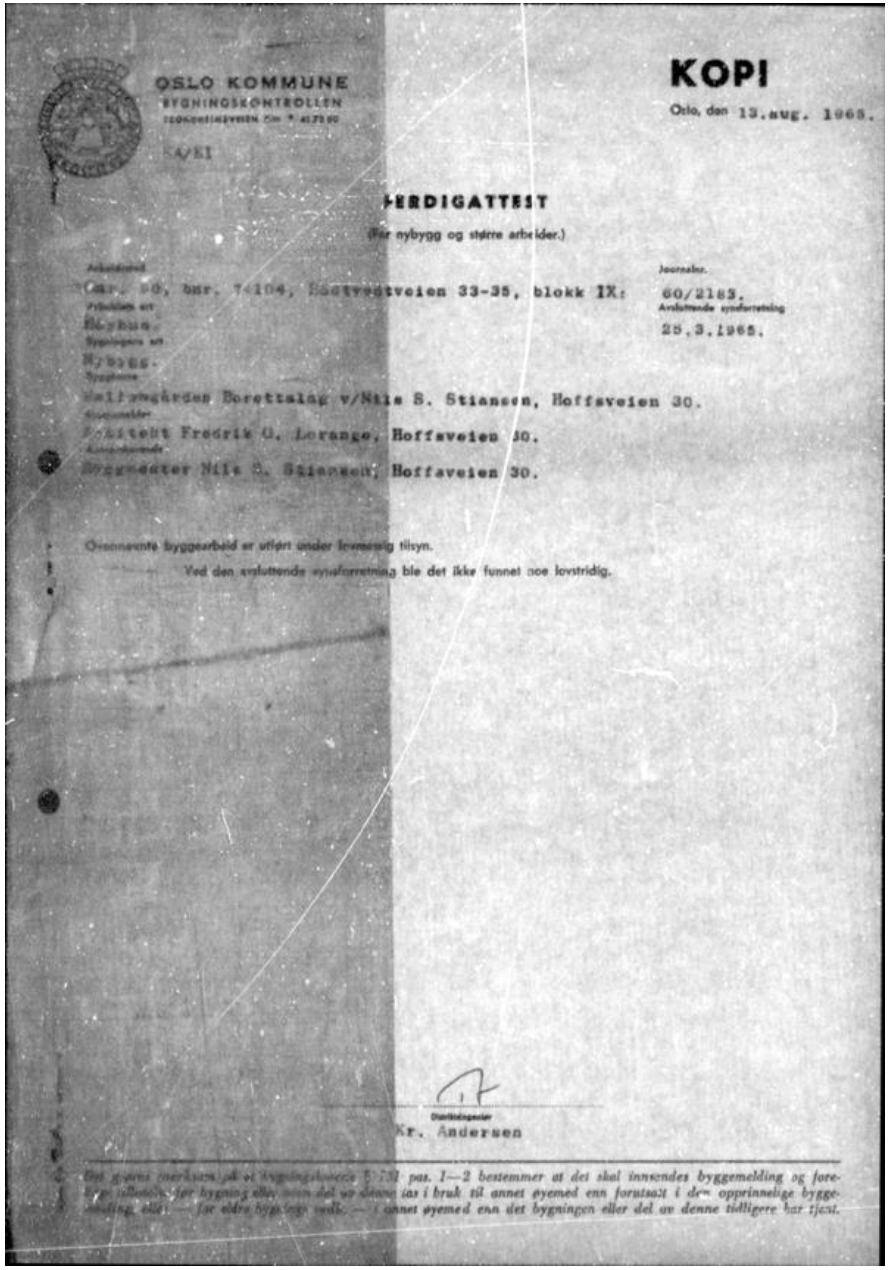
§ 9.5 ***Bruk av forsikring - dekning av egenandel***
Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseier på annen måte kan holdes erstatningsansvarlig for, skal andelseiers forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før lagets forsikring benyttes.
Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseier erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.
Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen i andelseiers husstand eller personer som andelseier har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

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

§ 10 VEDTEKTER

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

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



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TEKNOLOGISKVEIEN Tlf. 46 73 00

KA/KI

KOPI

Oslo, den 13.aug. 1965.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidsted: Gnr. 30, bnr. 7-104, Hoffsveien 33-35, blokk IX.

Journalnr.: 60/2183.

Avsluttende synsforretning: 25.3.1965.

Tiltakets art: Rekkehus.

Bygningens art: Nybygg.

Tiltakshaver: Vollsmyråsen Borettslag v/Nils S. Stiansen, Hoffsveien 30.

Arkitekt: Arkitekt Fredrik G. Lorange, Hoffsveien 30.

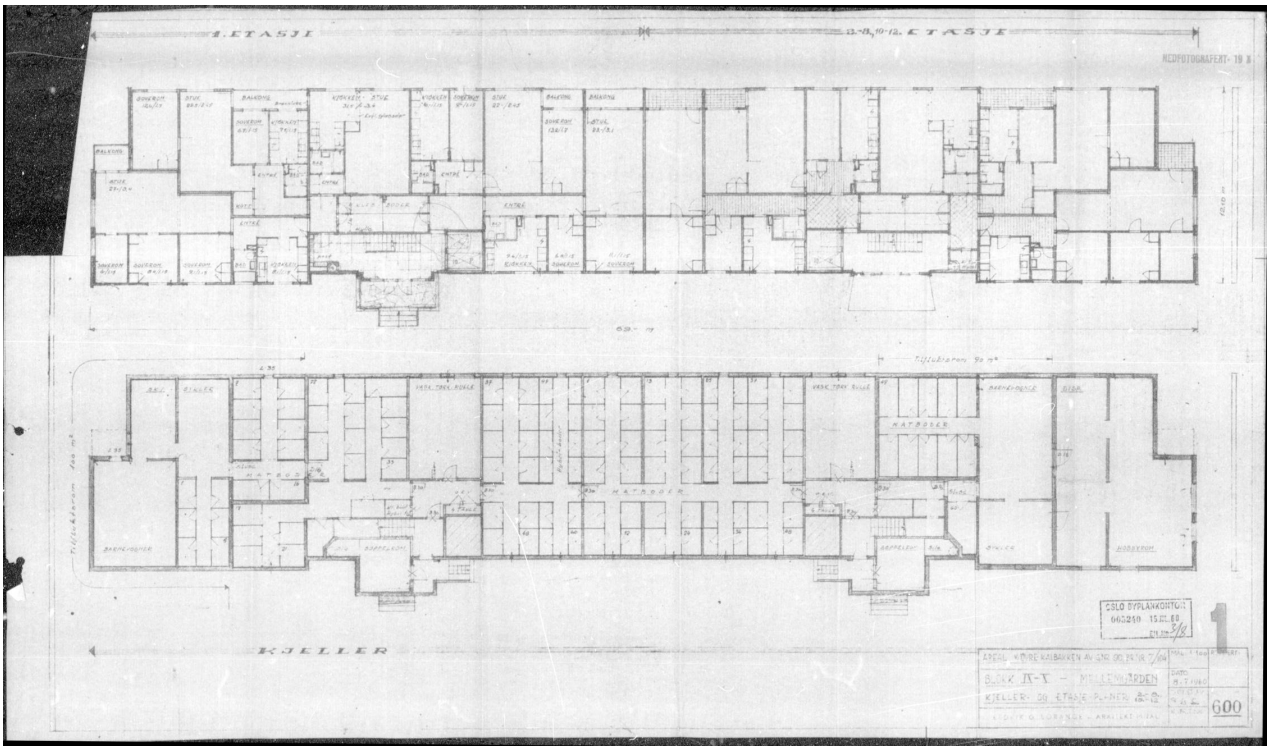
Utførende: Byggmester Nils S. Stiansen, Hoffsveien 30.

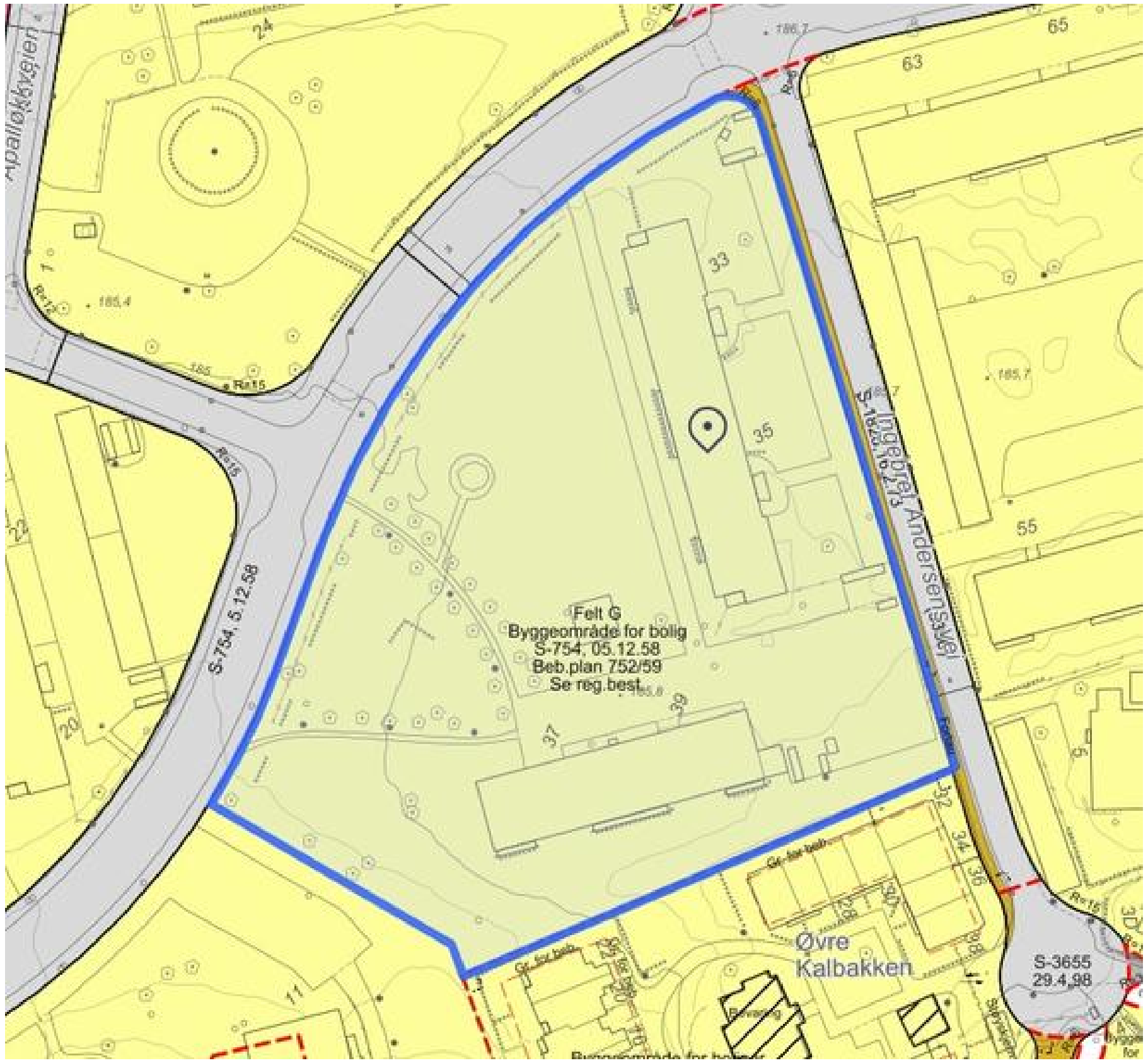
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør
Kr. Andersen

Det gjøres oppmerksom på at byggesaksforskrift § 131 pkt. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og forelegges tillatelse for bygning eller deler av denne før den tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding eller — for eldre bygninger vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.


1. ETASJE
2-8, 10-12. ETASJE
REDFOTOGRAFERT - 19
KJELLER
HATTBOKS
OSLO BYPLANKONTOR
600


Apalløkkveien
24
65
63
33
35
Ingebret Andersens vei
S-1826 16.2.73
S-754, 5.12.58
55
22
20
11
Felt G
Byggeområde for bolig
S-754, 05.12.58
Beb.plan 752/59
Se reg.best.
37
39
32
34
36
28
30
Øvre
Kalbakken
S-3655
29.4.98
Gr. for beb.
185,4
186,7
185,7

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Løren

Lørenveien 51A, 0585 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/loren

948 75 301

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 21-0284/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Rødtvetveien 35 0955 OSLO

Betegnelse: Gnr 90, bnr 267 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no