PRIVATMEGLEREN
PRIMERA

RØDTVETVEIEN 20

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Reguleringskart

Vedtekter

Husordensregler

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Rødtvetveien 20
0955 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
6	TG 1	Ingen vesentlige avvik
2	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Espen Eilertsen
Dato: 26/05/2025

Bjørnsrudgutua 5
Dal 2072
97138866
espen@hjemtakst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:90, Bnr: 265
Hjemmelshaver:	Henning Pavels
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	34
Byggeår:	1965
Tomt:	4 737,4 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver.
Befaringsdato:	25.05.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	Tilkoblet offentlig nett
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett.
Adkomst:	Adkomst fra kommunal vei

OM TOMTEN:
Lett skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, lekeplass og sittegrupper. Asfaltert adkomst til blokka.

OM BYGGEMETODEN:
Støpt plate mot grunn.
Bærende konstruksjoner oppført av mur/betong, kledd utvendig med plater.
Etasjeskille av betong.
Flatt tak, antatt tekket med papp/folie.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold og montering av nytt kjøkken. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANNET:
OPPVARMING:
Varmekabler på bad.
Radiatorer fra sentralfyr ifølge eier.
Elektrisk panelovn av stein på ett soverom.

ROMHØYDE:
2,43m i gang/entré. 2,22m på bad. 2,44m på kjøkken. 2,44m på soverom. 2,43m i stue. 2,45m på soverom. 2,44m-2,50m i innglasset balkong.

Adkomst til leiligheten med heis og trapp i felles oppgang.
Parkering i gate.

DOKUMENTKONTROLL:

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

GULV:
Fliser på bad. Teppe på begge soverom. Parkett i øvrige rom.

VEGGER:
Fliser på bad. Tapet på begge soverom. Malte overflater i øvrige rom.

TAK/HIMLING:
Malte overflater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

24- Pusset opp bad med ny membran.
24- Innglasset balkong i regi av borettslaget.
25- Demontert kjøkkeninnredning.
25- Nytt parkett gulv i gang/entré, stue og kjøkken.
25- Malt vegger, himling og lister i gang/entré, stue og kjøkken.
25- Montert elektrisk panelovn av stein på ett soverom.
25- Montert nedfallsrør fra taknedløp til sluk i innglasset balkong.

FELLESKOSTNADER:

Se prospekt

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller		2				
7. Etasje	66		6		66	6
7. Etasje		3				
SUM BYGNING	66	5	6		66	6
SUM BRA	77					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang/entré, stue, kjøkken, soverom, soverom, bad og innglasset balkong.

BRA-e:

Bod i kjeller og i 7 etasje

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bod i kjeller og i 7 etasje tilhører leiligheten, eller er fellesareal med bruksrett.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Hjemmelshaver

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Espen Eilertsen

Byggmester og takstmann

26/05/2025

Espen Eilertsen



©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malt himling.

Innredning med slette fronter og heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Overskap med speil.
- Dusj med dører.
- vegghengt toalett.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Fordelerskap med rør-i-rør.

Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker med behov for tiltak.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.
Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, men det er ingen synlig membran under dørterskel. Høyden fra topp sluk til toppen av flis ved døråpning er målt til 22mm, krav til 25mm vanntett sjikt rundt alle vegger fra topp sluk.
Overflatene forøvrig fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket hulrom under fliser, riss eller sprekker av betydning.

TG2 vurderes da det ikke er synlig membran på vegg under dørterskel.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2024

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

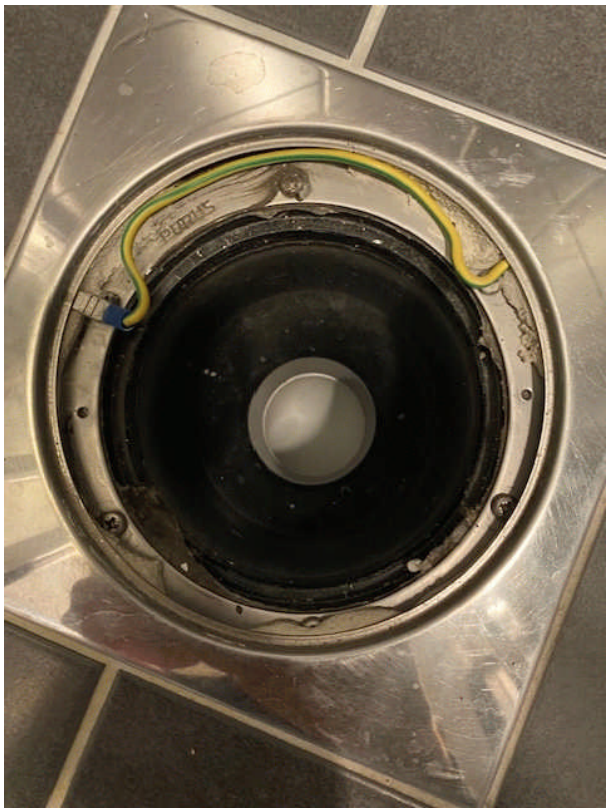
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Hjemmelshaver opplyser at badet ble pusset opp med ny membran i 2024.
Plastsluk med klemring av stål, synlig slukmansjett under klemring.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.
Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det var ikke mulig å bore hull eller måle fukt fra tilstøtende vegg for våtsonen, da detter er mot felles oppgang og tilstøtende leilighet.

TG2 vurderes da det ikke er fremlagt dokumentasjon på membran.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år



2. Kjøkken

Ingen 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra

Kjøkkeninnredningen er demontert og fjernet, slik at det ikke var mulig å kontrollere innredningen.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Andre rom i boligen fremstår hovedsakelig i bra stand. Enkelte sår/hakk/rift i overflater på soverom forekommer.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

©mstr.no

www.bmtf.no

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2017.
Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

Ytterdør av tre, brann og lyd spesifisert B-30, 30db.
Balkongdør av tre med 3-lags isolerglass, produsert i 2017.
Foldedør av tre til det ene soverommet.
Innvendige slette trefyllingsdører.
Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen, ingen merknader.

Merknader: Forventet levetid for vinduer og ytterdører med glass er 40 år

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Ventilering/lufting vurderes som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Utgang fra stue til innglasset balkong på 5 m2, vendt mot vest.
Støpt dekke. Rekkverk og håndløper av stål, blendet med plater. 1-lags glass med stålramme over rekkverk og sluk i gulv for avrenning av overvann. Balkongen fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende høyde på håndløper med 122 cm, ikke avdekket skader med behov for tiltak.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2024

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Stoppekran er plassert i fordelerskap på bad og fungerer etter hensikten. Det var ikke mulig å kontrollere vanntilførsel til kjøkken, da innredning og oppvaskkum var demontert.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt av betydning fra vann og avløpsrør og på bakgrunn av dette vurderes rørene som i normalt god stand.

Fordelerskap på bad er plassert over innebygget sisterne med synlig lekkasjesikring under klosett.
Vegghengt toalett med synlig lekkasjesikring fra sisterne. Det legges til grunn at lekkasjesikring fra sisterne også er lekkasjesikring fra fordelerskap, da avløpsrør føres ned til sisternen.

Det er fremlagt FDV dokumentasjon på innebygget sisterne.

Merknader: Forventet levetid for vann og avløpsrør er 50 år

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra

Hjemmelshaver opplyser at det er felles varmtvannsbereder.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i Ukjent

Det var sist inspisert i Ukjent

Det var rengjort i Ukjent

Anlegget ble sist fornyet i 2021

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten er tilkoblet det som antas å være mekanisk avtrekk med vifte på tak fra bad og kjøkken med tilluft til bad fra spalte under dørblad. Det ble foretatt en papirtest ved avtrekk på bad og papiret fester seg fast til avtrekket.
Tilluft til boligen fra ventiler i vinduer.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ukjent

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i Ukjent

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i -

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sikringsskap plassert i felles oppgang med automatsikringer og 8 kurser ihht oversikt.
Hovedsikring på 32 Amp
Det er montert beslag rundt sikringer som hindrer berøringsfare, men det savnes brannhemmende kitt rundt ledninger som føres inn i skapet. Dette medfører at sikringsskapet ikke er branntett.

Det er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske arbeidene ved bad, men det er ikke fremlagt samsvarserklæring for montering av panelovn på soverom, da denne er fastmontert uten støpsel.

Merknader:

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Det er fremlagt godkjente tegninger og ferdigattest for oppføring av blokka, utvidelse og innglassing av balkong, utskifting av vinduer og fasadekledning og rehabilitering av våtrom. Det fremgår av tegningene at dør mellom gang/entré og kjøkken og dør mellom gang/entré og stue er fjernet. Fjerning av disse dørene er ikke søknadspliktig til kommunen. Planløsningen forøvrig samsvarer med de godkjente tegningene.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 vurderes da det ikke er synlig membran på vegg under dørterskel.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurderes da det ikke er fremlagt dokumentasjon på membran.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Primera

Oppdragsnr.
125250126

Selger 1 navn
Henning Pavels

Gateadresse
Rødtvetveien 20

Poststed	Postnr
OSLO	0955

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 125250126

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Badet ble i sin helhet renovert i 2024 i Borettslagets regi
Arbeid utført av	Sansbygg

Filer

RV20_04-7.etg_GARANTISKJEMA_VARMEKABLER,SLUTTKONTROLL_VATROM_2024-04-02 (1).pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Våtromsrehabilitering. Arbeid utført etter NEK 400:1998 og NEK 400:2022.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrehabilitering av badet i 2024
Arbeid utført av	sansbygg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tidligere da verandaen ikke hadde glassinnramming så la deg seg vann utenfor utgangsdøra. Dette er ikke lenger et problem.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 125250126

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Arbeidene som vil pågå vil hovedsakelig bestå av: • Oppsett av stillas og tildekning. • Sperring av alle balkongdører. • Rivning av eksisterende innglassing/rekkverk. • Rengjøring av flatene. Reparasjon av betong. Ny overflatebehandling av himlinger og gulv. • Montering nye rekkverk og innglassing • Diverse tilbakemonteringer.
Arbeid utført av	Consolvo AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Utbrudd av faraomaur i 2022 og i alle leilighetene ble det lagt ut gift av et skadedyrfirma. Ingen ble påvist i min leilighet

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 125250126

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 125250126

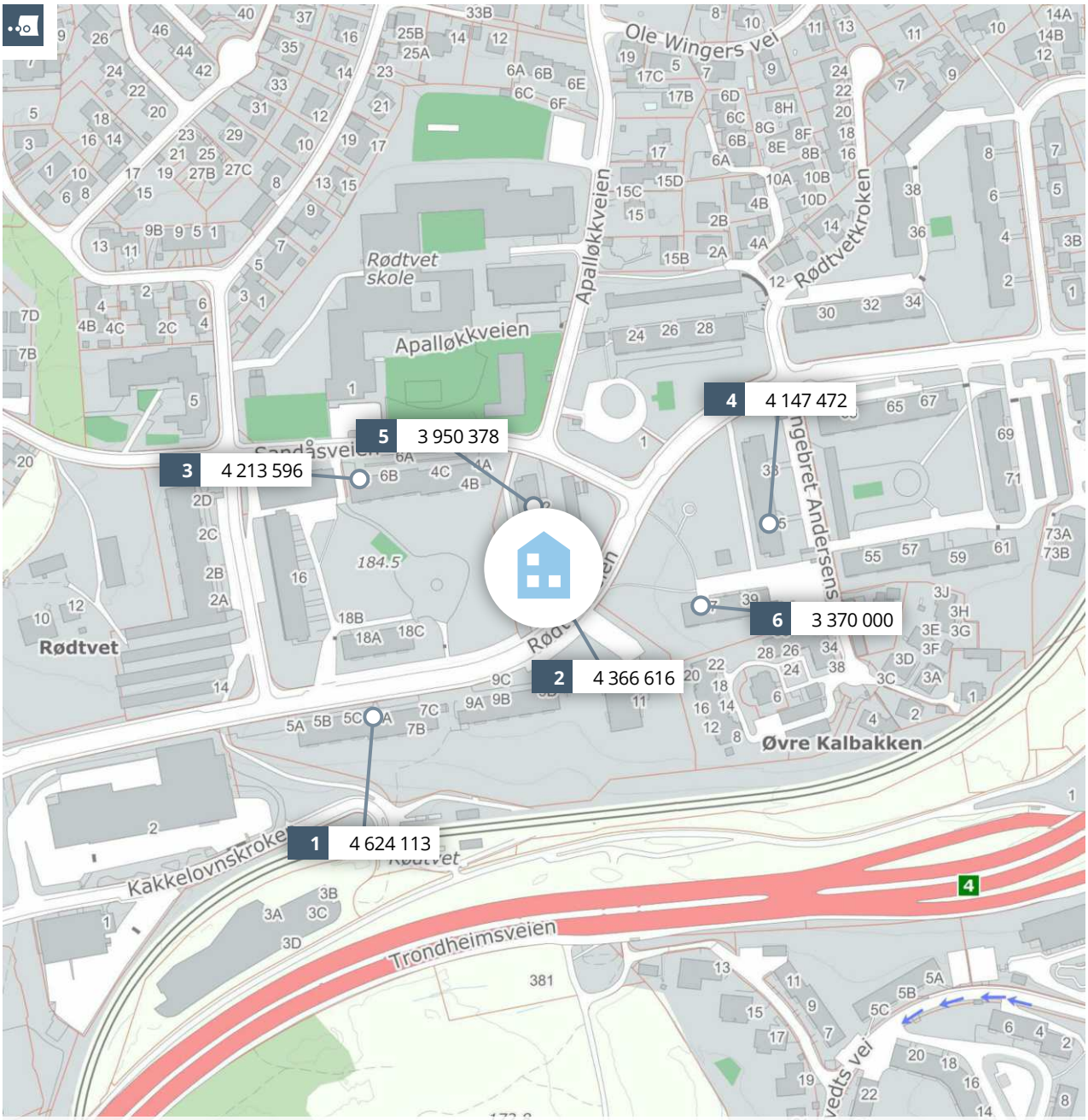
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henning Pa	53558eeba5948ee27680 0902989f4063e1b18c5e	04.06.2025 10:41:42 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 125250126

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



Meglers verdivurdering

RØDTVETVEIEN 20

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Primera AS den 04.06.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Marianne Dåsnes.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rødtvetveien 20, 0955 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1965

GNR 90 BNR 265 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS RØDTVET

Verdivurdert til

2 980 000

478 733	3 458 733	52 405
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	66 m²	5 m²	6 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1965

Fellesutgifter	6 506
Formue	95 450
Soverom	2
Etasje	7

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rødtvetveien 7 A 68 m² 1961	1. etg	3 sov		29.04.2025	4 650 000	**4 600 000**	24 113	4 624 113	**68 002**
2	Rødtvetveien 20 65 m² 1961	1. etg	2 sov		10.02.2025	3 800 000	**3 850 000**	516 616	4 366 616	**67 179**
3	Sandåsveien 6 C 68 m² 1962	3. etg	2 sov		08.05.2025	3 400 000	**4 190 000**	23 596	4 213 596	**61 965**
4	Rødtvetveien 35 64 m² 1962	6. etg	2 sov		19.05.2025	3 600 000	**3 600 000**	547 472	4 147 472	**64 804**
5	Rødtvetveien 22 39 m² 1961	12. etg	1 sov		28.04.2025	3 300 000	**3 650 000**	300 378	3 950 378	**101 292**
6	Rødtvetveien 37 65 m² 1965	1. etg	2 sov		04.02.2025	-	**3 370 000**	-	3 370 000	**51 846**

Lys 3-roms i 7. etg med oppussingsbehov.
Kjøkken er fjernet og det er lagt nytt gulv.

Badet er oppusset i regi av borettslaget i 2024.

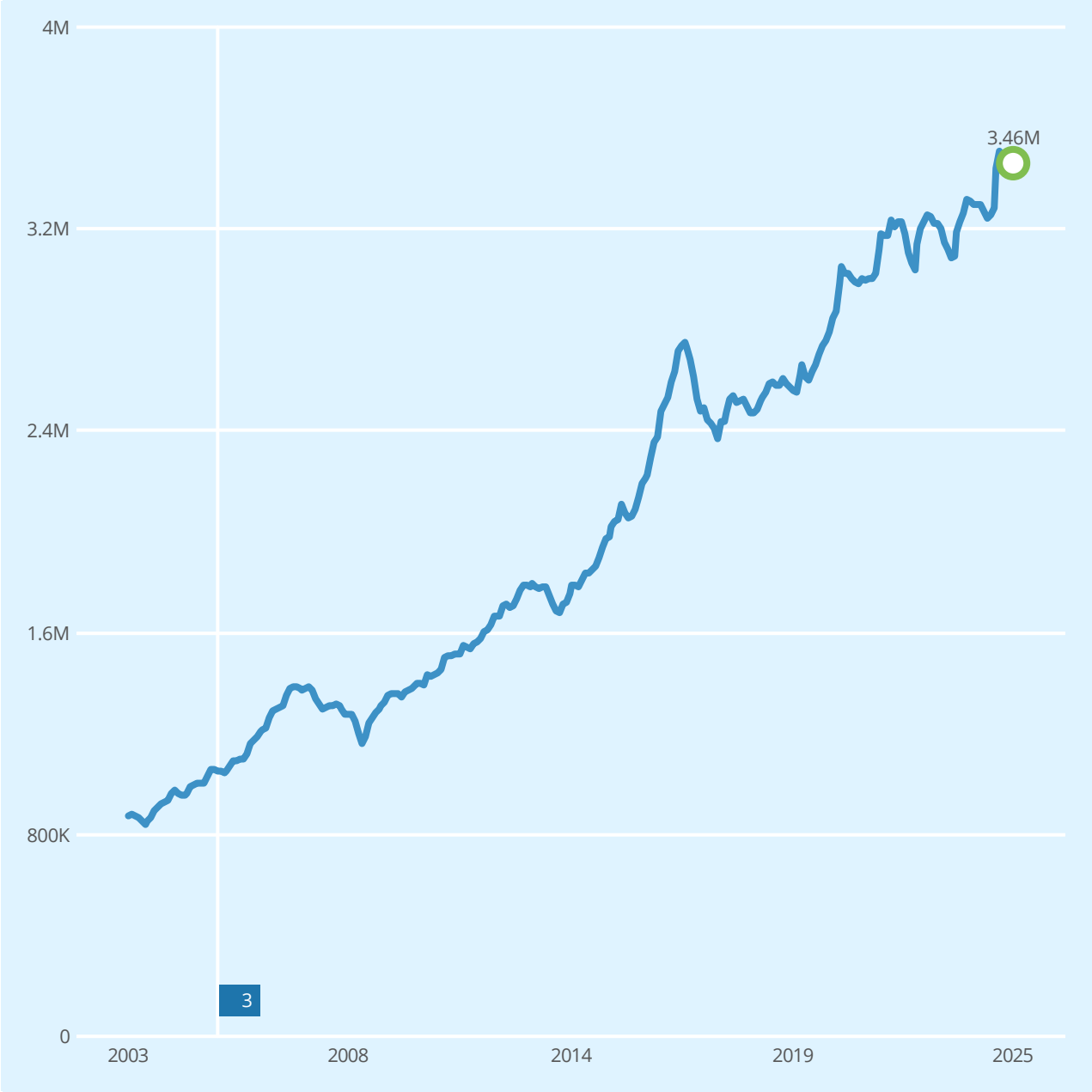
Leiligheten har en attraktiv og populær beliggenhet!

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



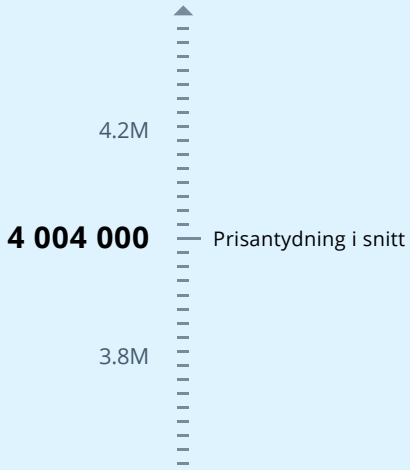
Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk
2 Garasje, anneks
3 Garasje, anneks

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i RØDTVET grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs

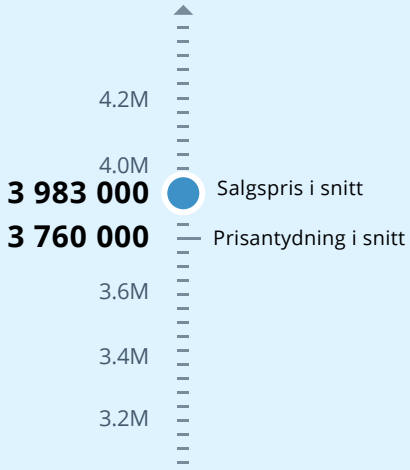


Annonsene har i snitt ligget ute i

33
dager

Leiligheter solgt i RØDTVET grunnkrets siste 3 mnd

18
leiligheter solgt

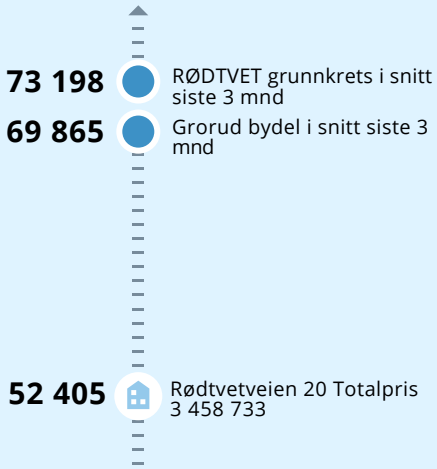


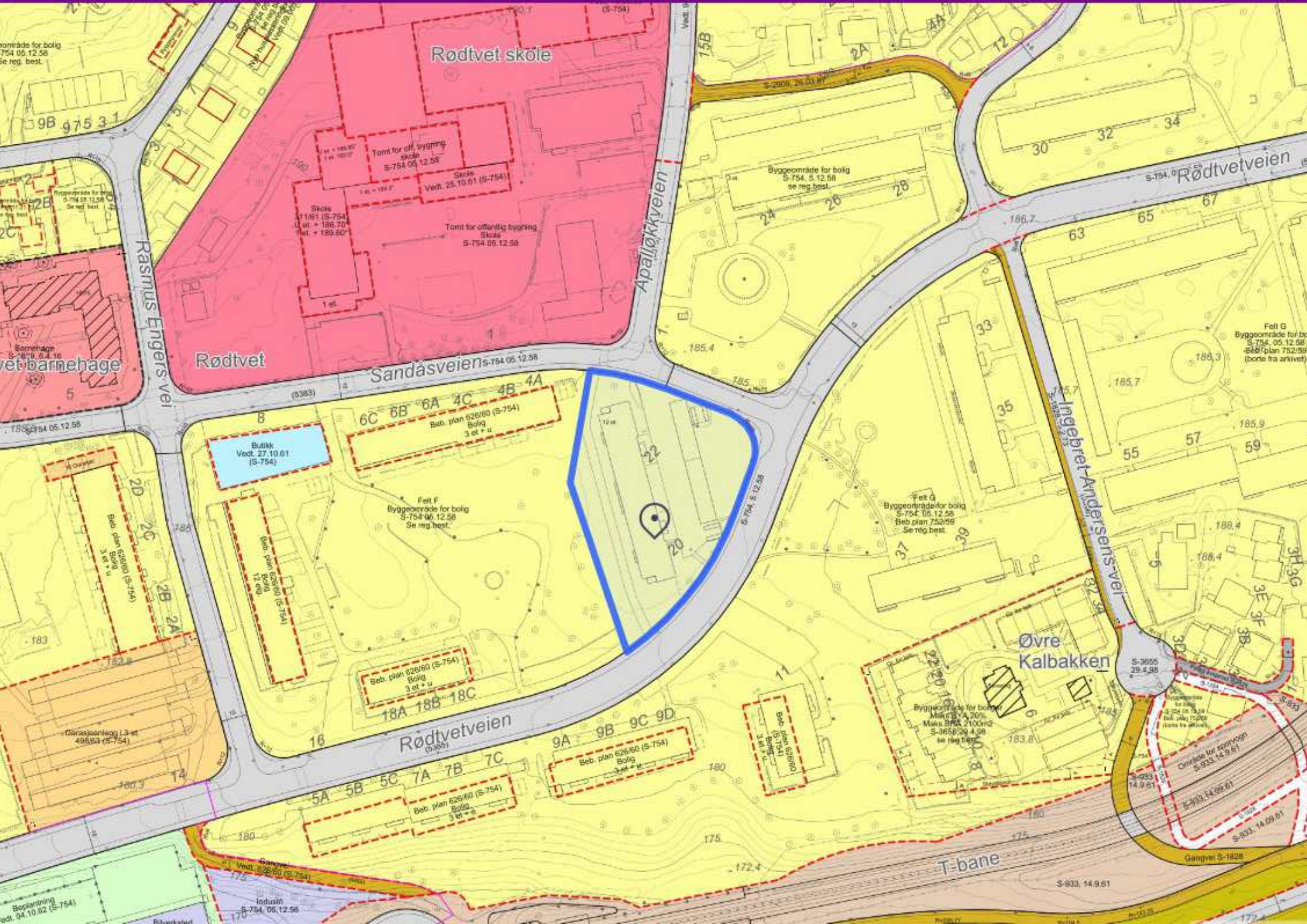
Solgt i snitt i løpet av

22
dager

for 6.6% over prisantydning

Analyse m²-priser




Rødtvet skole
Rødtvet barnehage
Rødtvet
Sandåsveien
Rasmus Engers vei
Apalløkkveien
Rødtvetveien
Inggebret Andersens vei
Øvre Kalbakken
T-bane
Gangvei S-1828
Butikk
Vedt. 27.10.61
(S-754)
Felt F
Byggeområde for bolig
S-754 05.12.58
Se reg.best.
Felt G
Byggeområde for bolig
S-754 05.12.58
Beb.plan 752/59
Se reg.best.
Byggeområde for bolig
S-754, 5.12.58
se reg.best.
Tomt for off. bygning
skole
S-754 05.12.58
Skole
Vedt. 25.10.61 (S-754)
Tomt for offentlig bygning
Skole
S-754 05.12.58
Beb. plan 626/60 (S-754)
Bolig
3 et + u
Garasjeanlegg L3 et
498/63 (S-754)
Beplantning
Vedt. 04.10.62 (S-754)
Industri
S-754, 05.12.58
S-933, 14.9.61

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

§ 7.9 ***Habilitet***

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

§ 8 Styret

§ 8.1 ***Medlemmer og valg***

Borettslaget skal ha 5 styremedlemmer, som må være myndige.

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

§ 8.2 ***Styremøte***

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

§ 8.3 ***Styrets oppgaver og myndighet***

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

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

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

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

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

§ 9 Diverse

§ 9.1 ***Revisjon***

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

§ 9.2 ***Forretningsfører***

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

§ 9.3 ***Inhabilitet***

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

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

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

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

§ 10 VEDTEKTER

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

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

MELLOMGÅRDEN BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER

med endringer av 23.4.2021.

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 umiddelbar fjerning av søppelsekken 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 avsattsykkeloppbevaring, 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 til 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 selskapligheter forhåndsvarsles naboene.**

Det er kun tillatt med banking, boring av hull etc. i "banketidene" som er:

Hverdager:	**fra kl. 0800-2000 og**
Lørdag og dager før helligdager:	**fra kl. 0900-1500**
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.

RETNINGSLINJER FOR GARASJER

Andelseiere som ønsker garasje skal alltid sende skriftlig søknad til styret med anmodning om å bli påført ventelisten for garasje. Styret på sin side er pliktig til skriftlig å underrette andelseieren når vedkommende er registrert på ventelisten med angivelse av registreringsdato og hvilket nummer i rekken av garasjesøkende andelseieren befinner seg.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at garasjeandelen ikke følger leiligheten.
Andelseieren har imidlertid anledning til å leie bort garasjen, men da bare til den andelseier i borettslaget som står øverst på ventelisten. Slik utleie kan bare foregå gjennom registrering i styret. Skal andelseier flytte fra borettslaget eller på annen måte avhende garasjeandelen, skal styret underrettes, samt utpeke ny andelseier.

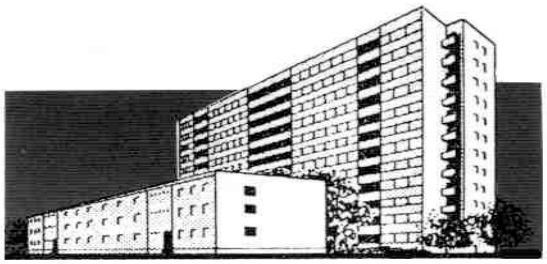
Styret plikter hvert årsskifte å sende ut ajourført liste over garasjesøkende med angivelse av innbyrdes rekkefølge. Eventuelle anmerkninger skal meddeles styret skriftlig innen en måned fra utstedelsesdato.

Garasjeavgiften fastsettes av styret etter en helhetsvurdering av utgiftene ved garasjedriften, og skal betales forskuddsvis hver måned.
Garasjeleien regnes pr. påbegynt måned. Det er 1 måneds oppsigelse på leie av garasje.
Andelseier som ikke betaler garasjeavgiften eller på annen måte misligholder garasjen, vil av styret fratas retten til å disponere garasje.
Det samme gjelder dersom en andelseier bruker sin garasje til annet enn oppstillingsplass for bil. Det er ikke tillatt å lagre andre ting i garasjen enn det som naturlig tilhører en bil.

Tildeling av garasjer skjer etter ansiennitet/registreringsdato på ventelisten. Andelseier som får tilbud om garasje, men for øyeblikket ikke er interessert, mister sin ansiennitet og må søke på nytt for å bli påført ventelisten.

Sist endret 27. april 2005

A·L MELLOMGÅRDEN BORETTSLAG



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

1.
Hunder må ikke holdes i borettslaget uten etter forhåndsgodkjenning av styret. Blir ikke reglene om hundehold overholdt, kan styret når som helst trekke et gitt samtykke tilbake og pålegge andelseieren om å fjerne sin hund fra lagets område.

2.
Det må påsees at hunder ikke gjør sitt fornødne innen borettslagets område, hverken i eller ved bygninger eller på grøntarealer, vegger, lekeplasser, parkeringsplasser eller på andre stedere på område.

3.
Hunder må ikke gå løse eller være alene ute på borettslagets område, men skal alltid føres i bånd av en person som til enhver tid kan ha kontroll over dyret.

4.
Hunder må ikke være alene så de hyler, og de må ikke sjenere andre andelseiere og deres husstandsmedlemmer ved utidig bjeffing, skremmende eller truende opptreden.

5.
Hunden skal bære et halskjede hvor eiers navn og adresse er inngravert.

6.
Det må ikke anskaffes hund av annen rase enn den det er søkt og gitt samtykke for.

7.
Brudd på disse regler medfører en advarsel.
Ved gjentatte brudd vil hunden bli forlangt fjernet fra borettslagets område.

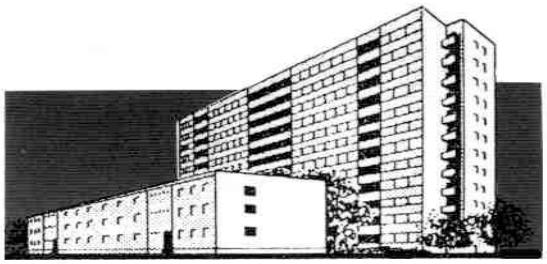
A/L Mellomgården Borettslag
Rødtvetveien 37
0955 Oslo
Bank: 1602 44 76476

Styrerom:
Tlf: 22 25 11 54
Fax: 22 16 08 11

Forretningsfører:
ABS Eiendom AS
Postboks 8751 Youngstorget
0028 Oslo

Kontor:
Tlf: 22 86 84 40
Fax: 22 86 84 41

A·L MELLOMGÅRDEN BORETTSLAG



RETNINGSLINJER
FOR PARKERINGSPLASSER

Andelseier som ønsker parkeringsplass skal henvende seg til styrets kontor for å bli påført ventelisten for parkeringsplass.

Tildeling av parkeringsplass skjer i henhold til ansiennitet/registreringsdato på ventelisten. Andelseier som får tilbud om parkeringsplass, men som for øyeblikket ikke er interessert, mister sin ansiennitet og må søke på nytt for å bli påført ventelisten

Forutsetningen for å få fornye leieforholdet ved årsskiftet, er at plassen har blitt benyttet regelmessig. Parkeringsplassene er borettslagets eiendom og administreres av styret.
Dersom styret ser at plassen ikke blir benyttet, kan styret si opp leieforholdet med 1 måneds oppsigelsestid.

En andelseier kan ikke disponere både garasje og parkeringsplass uten spesiell godkjennelse av styret. Det utdeles ikke mer enn en parkeringsplass pr. leilighet/andelseier.
Parkeringsplassen følger ikke leiligheten.
Andelseier som ønsker å leie/låne ut sin parkeringsplass, må melde dette skriftlig til styret slik at den andelseier som står øverst på ventelisten får plassen. Det er ikke tillatt å leie/låne ut sin parkeringsplass uten styrets godkjenning.

Andelseier med reservert parkeringsplass, må ha bil og fremvise kopi av gyldig vognkort.

Når en bil av forskjellige årsaker midlertidig er uten registreringsskilter, må eieren melde dette til styret.

Brudd på bestemmelsene vil medføre tap av parkeringsplassen.

Styret plikter ved hvert årsskifte å sende ut ajourført liste over søkere til parkeringsplass der angivelse av innbyrdes rekkefølge fremkommer.

Parkeringsavgiften fastsettes av styret og betales forskuddsvis i januar for hele året.
Andelseier som ikke betaler årsavgiften innen fastsatt frist kan fratas parkeringsplassen.
Det beregnes kr. 50,- i administrasjonskostnader ved tilbakebetaling av parkeringsavgift.
Andelseiere som ønsker å bytte parkeringsplass seg imellom, må skriftlig søke styret på forhånd.
Bytte skal ikke finne sted før styrets godkjennelse foreligger.

Det er 1. måneds skriftlig oppsigelse på reservert parkeringsplass.

Sist endret 9. januar 2012.

A/L Mellomgården Borettslag
Rødtvetveien 37
0955 Oslo
Bank: 1602 44 76476

Styrerom:
Tlf: 22 25 11 54
Fax: 22 16 08 11

Forretningsfører:
ABS Eiendom AS
Postboks 8751 Youngstorget
0028 Oslo

Kontor:
Tlf: 22 86 84 40
Fax: 22 86 84 41

MELLOMGÅRDEN BORETTSLAG

RETNINGSLINJER FOR BRUKSOVERLATELSE

Sist endret 05.02.09

1. Bruksoverlatelse er tillatt i de tilfeller det er lovbestemt

Med bruksoverlatelse menes først og fremst utleie, men det omfatter også andre former for overlatelse for eksempel utlån eller bytte av leilighet.

Bruksoverlatelse i borettslag krever alltid godkjenning fra styret, men adgangen til å nekte godkjenning er begrenset i de tilfeller der bruksoverlatelse er lovregulert.

Innflytting kan aldri skje før godkjenning er gitt.

Grunnen til at styret alltid skal godkjenne forholdet er at styret skal ha mulighet til å utøve kontroll med at den person som bruken overlates til omfattes av grunnlaget for bruksoverlatelse som anvendes og styret skal kunne kontrollere om det foreligger nektelsesgrunnlag knyttet til personen bruken overlates til.

Selv om andelseieren overlater bruken til en annen har andelseieren fortsatt de samme forpliktelser overfor borettslaget, for eksempel til å betale fellesutgifter.

2. Praktiske rutiner ved bruksoverlatelse

Styret i Mellomgården borettslag krever at andelseieren søker om godkjenning før avtale om bruksoverlatelse blir inngått og i alle tilfelle før forholdet tar til. Slik søknad skal være skriftlig.

Søknad skal inngis av andelseieren selv. Søknaden skal innsendes av andelseieren, ikke den som bruken skal overlates til. Styret behandler ikke søknader inngitt av andre enn andelseier.
Dette gjelder med mindre brukeren kan fremvise en fullmakt til å søke fra andelseieren.

Styret har en måned på seg til å besvare en søknad om bruksoverlatelse. Har borettslaget ikke gitt svar på søknaden innen en måned etter at søknaden kom frem skal brukeren anses som godkjent.

Søknaden skal inneholde opplysninger om:

- grunnen til fraværet
- hvor langvarig fraværet blir
- hvor andelseieren skal oppholde seg i fraværet
- brukeren og hans husstand, navn og adresse, husdyr, ol
- vilkårene for bruksoverlatelsen (varighet, leiebeløp)
- krav om at andelseieren som skal overlate bruken til andre har sørget for at personen bruken skal overlates til er inneforstått med og har akseptert som bindende for seg de regler som gjelder i borettslaget. Det omfatter vedtekter, husordensregler, vedtatte regler for bruksoverlatelse og andre viktige bestemmelser i borettslaget.

Godkjenning kan etter omstendighetene nektes dersom andelseieren ikke gir disse opplysningene.

Søknad om bruksoverlatelse i andre tilfeller enn det lov og vedtekter tillater er styret ikke forpliktet til å behandle innenfor noen bestemt frist.

En beboer som ikke får godkjenning har rett til å få denne avgjørelsen overprøvet av generalforsamlingen eller reise søksmål med krav om at beslutningen skal kjennes ugyldig.

Andelseieren som overlater bruken av leiligheten til andre har plikt til å holde borettslaget orientert om hvor og hvordan borettslaget kan komme i kontakt med vedkommende.

3. Rett til bruksoverlatelse

Andelseieren har rett til utleie eller bruksoverlatelse av leiligheten
- til nærstående.
- ved oppfylt botid.
- ved tungtveiende grunner.

Rett til bruksoverlatelse til nærstående
Andelseieren har rett til å leie ut eller overlate bruken av leiligheten til en nærstående. Nærstående personer omfatter
- ektefelle til andelseieren uansett om boligen er i felleseie eller særeie for en ektefelle,
- til registrert partner med andelseieren etter lov om registrert partnerskap,
- til samboer med andelseieren forutsatt av at denne har bruksrett etter lov om husstandsfellesskap,
- til en slektning i rett opp- eller nedstigende linje og
- til et adoptivbarn, fosterbarn eller fosterbarns barn av andelseieren eller ektefellene til disse.

Personer som er definert som samboere etter lov om hustandsfellesskap omfattes ikke av reglene selv om de har opparbeidet rettigheter til bolig og innbo etter loven.

Bestemmelsene innebærer at en person kan erverve en andel med det formål å leie ut leiligheten til sine barn så lenge andelseieren og barna måtte ønske det. Merk at søsken ikke er med i oppregningen av berettigede nærstående.

Rett til bruksoverlatelse ved oppfylt botid
Når andelseieren eller en nærstående har bodd i leiligheten i et av de to siste årene har andelseieren rett til å overlate leiligheten til andre for inntil tre år. Perioden på tre år er ikke begrenset til et leieforhold. Det er periodens lengde og ikke antall leieforhold som er avgjørende.

Vilkåret er at andelseieren har brukt leiligheten som bolig i et av de to siste årene før bruksoverlatelse kan skje. Det er ikke tilstrekkelig at den har stått tom i en del av den perioden som kreves lagt til grunn som beregningsperiode. Beregningsperioden regnes frem til det fremsettes søknad om bruksoverlatelse.

Når leiligheten har vært leiet ut i tre år må andelseieren eller noen andre som bruken kan overlates til bo i leiligheten i minst et år før den kan leies ut på nytt igjen

Rett til bruksoverlatelse ved tungtveiende grunner

Andelseieren har rett til bruksoverlatelse når andelseieren eller aksjonæren skal være borte midlertidig som følge av

- arbeid,
- utdanning,
- militærtjeneste, sykdom eller
- andre tungtveiende grunner.

Andre tungtveiende grunner må knytte seg til tilfeller der det godtgjøres at andelseieren ikke kan bo i leiligheten i den aktuelle fraværsperioden på grunn av omstendigheter vedkommende ikke kan bebreides.

Vilkåret er i alle tilfeller at fraværet er midlertidig. Med midlertidig menes at andelseieren har til hensikt å komme tilbake når grunnlaget for bruksoverlatelse opphører. Det er ikke tilstrekkelig at andelseieren har ønske om å ha en mulighet til å revurdere en beslutning om permanent fravær.

Foreligger tungtveiende grunner som gir andelseieren rett til bruksoverlatelse må styret gi godkjenning for den tiden den tungtveiende grunnen varer. Styret kan i forbindelse med behandlingen av søknaden be om opplysninger om hvor lang varighet grunnlaget for søknaden antas å få og tidsbegrense retten i henhold til disse opplysningene. Gjelder den tungtveiende grunnen arbeidsopphold i utlandet ber styret om opplysninger om det dreier seg om et tidsbegrenset engasjement eller fast ansettelse.

4. Styrets rett til å stille vilkår for godkjenning

Styret kan stille vilkår for bruksoverlatelse. Styret kan tidsbegrense sin godkjenning i samsvar med formålet med utleie. Godkjenning kan også begrenses til å gjelde for en navngitt person. Disse regler kan kombineres ved at godkjenning gjelder for en navngitt person for den tiden denne personen bor i leiligheten eller for et bestemt tidsrom.

Borettslaget har vedtatt regler for bruksoverlatelse av leiligheter. Disse omfatter bestemmelser som den som overlater bruken til andre skal følge ved klager på den nye brukeren.

Regler om bruksoverlatelse omfatter krav til at den kontrakt om bruksoverlatelse som inngås mellom andelseieren og den nye brukeren inneholder en bekreftelse på at brukeren har gått gjennom og godtar som bindende for seg de bestemmelser som fremgår av borettslagets vedtekter og husordensregler.

Kontrakten skal også inneholde en aksept om at andelseieren vil følge de regler borettslaget har vedtatt om behandling av klager som måtte bli rettet mot den som andelseieren overlater bruken til.

Regler omfatter at:

- ved klager skal andelseier innen en frist ha oppsøkt brukeren for å undersøke det påklagede forholdet
- det skal meddeles skriftlig advarsel dersom det påklagede forholdet ikke opphører innen en bestemt frist
- det fremsettes begjæring om fravikelse eller midlertidig forføyning der det er nødvendig dersom det påklagede forholdet ikke opphører etter advarsel.

5. Virkningene av ulovlig bruksoverlatelse

Blir bruken av leiligheten ulovlig overlatt til andre eller er vilkårene for bruksoverlatelse ikke lenger til stede kan borettslaget påberope at fortsatt bruksoverlatelse utgjør mislighold. Det gir grunnlag for å tilbakekalle en godkjenning og kan etter omstendighetene også utgjøre et vesentlig mislighold.

Dersom det ulovlige forholdet kan repareres kan styret kreve at forholdet opphører og at andelseieren sender ny søknad om godkjenning. Det kan for eksempel være tilfelle der bruken er overlatt til for mange personer. Etterkommes ikke dette kravet slik at den ulovlige bruken opphører kan styret gjøre gjeldende misligholdsvirkninger overfor andelseieren.

Styret kan også pålegge brukeren å flytte. Etterkommes ikke kravet kan styret kreve tvangsfravikelse overfor brukeren ved begjæring om dette til tingretten. Dette gjelder selv om det i og for seg ikke trenger å være noe å bebreide brukeren. Brukeren kan være villedet av andelseieren, for eksempel med hensyn til hvor lenge det var adgang til bruksoverlatelse.

((den 2. mars 2009))

00000000000000000000

Rødtvetveien 20

Nabolaget Rødtvet - vurdert av 87 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Rødtvet skole (1-7 kl.) 446 elever, 30 klasser	3 min 0.2 km
Nordtvet skole (1-7 kl.) 417 elever, 27 klasser	12 min 0.9 km
Grorud skole (1-7 kl.) 325 elever, 19 klasser	26 min 1.8 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 445 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 282 elever, 12 klasser	5 min 2.4 km
Bjerke videregående skole 464 elever	6 min 3.1 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	9 min 5.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Rødtvet Linje 4, 5	6 min 0.4 km
Rødtvet T Totalt 9 ulike linjer	9 min 0.7 km
Nyland stasjon Linje L1	25 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 8.9 km
Oslo Gardermoen	32 min

BARNEHAGER

Sandåsveien barnehage (1-5 år) 48 barn	3 min 0.2 km
Rødtvet barnehage (1-5 år) 126 barn	5 min 0.4 km
Skogkanten barnehage (3-5 år) 14 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Rødtvet	3 min
Meny Kalbakken	9 min

FINN 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

VARER/TJENESTER

Veitvet Senteret	21 min
Apotek 1 Kalbakken	10 min
Grorud Vinmonopol	7 min

SPORT

Rødtvet skole	3 min
OBOS-hallen	7 min
SATS Kalbakken	10 min
Fresh Fitness Kalbakken	10 min

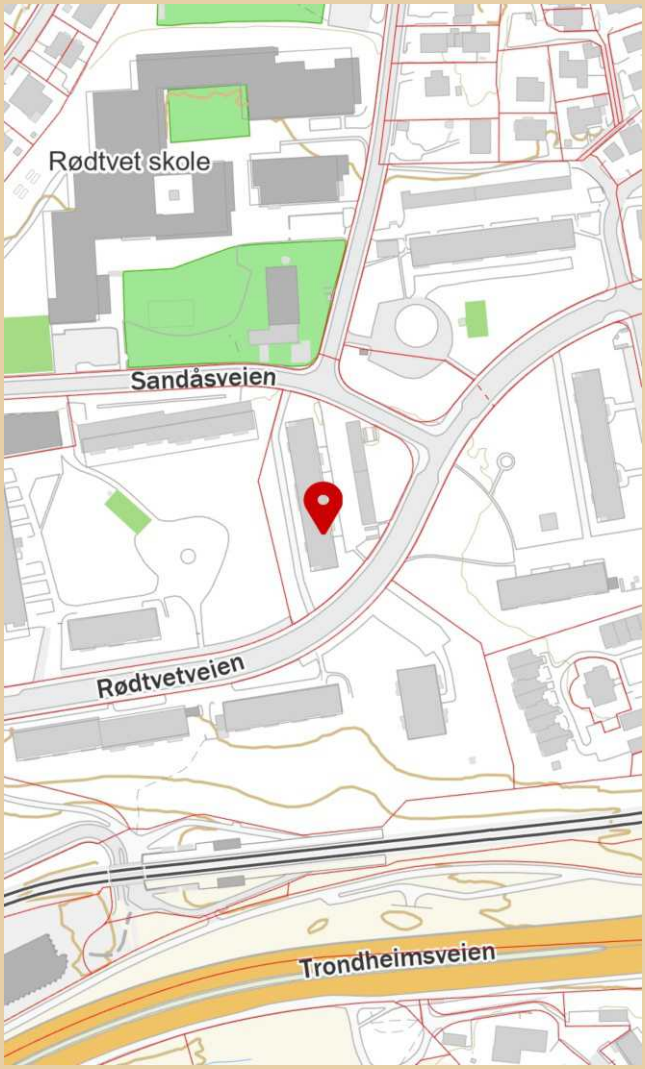
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Støynivået
Lite støynivå 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

Rødtvetveien 20

Nabolaget Rødtvet - vurdert av 87 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Rødtvet skole (1-7 kl.) 446 elever, 30 klasser	3 min 0.2 km
Nordtvet skole (1-7 kl.) 417 elever, 27 klasser	12 min 0.9 km
Grorud skole (1-7 kl.) 325 elever, 19 klasser	26 min 1.8 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 445 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 282 elever, 12 klasser	5 min 2.4 km
Bjerke videregående skole 464 elever	6 min 3.1 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	9 min 5.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Rødtvet Linje 4, 5	6 min 0.4 km
Rødtvet T Totalt 9 ulike linjer	9 min 0.7 km
Nyland stasjon Linje L1	25 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 8.9 km
Oslo Gardermoen	32 min

BARNEHAGER

Sandåsveien barnehage (1-5 år) 48 barn	3 min 0.2 km
Rødtvet barnehage (1-5 år) 126 barn	5 min 0.4 km
Skogkanten barnehage (3-5 år) 14 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Rødtvet	3 min
Meny Kalbakken	9 min

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

VARER/TJENESTER

Veitvet Senteret	21 min
Apotek 1 Kalbakken	10 min
Grorud Vinmonopol	7 min

SPORT

Rødtvet skole	3 min
OBOS-hallen	7 min
SATS Kalbakken	10 min
Fresh Fitness Kalbakken	10 min

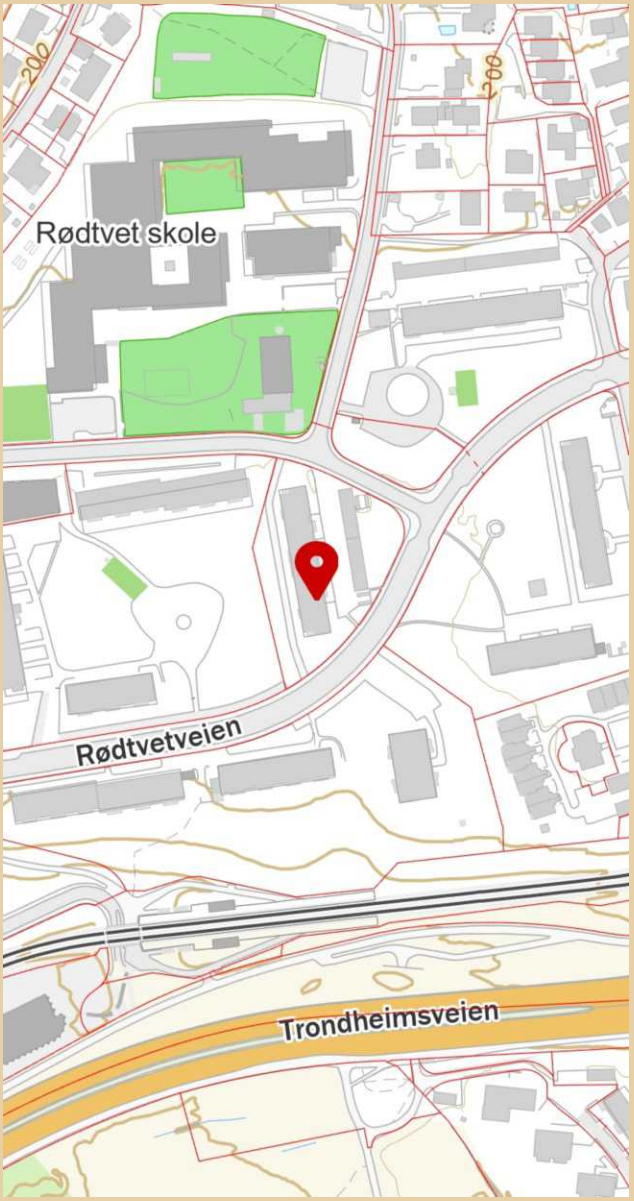
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Støynivået
Lite støynivå 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

Rødtvetveien 20

Nabolaget Rødtvet - vurdert av 87 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Rødtvet skole (1-7 kl.) 446 elever, 30 klasser	3 min 0.2 km
Nordtvet skole (1-7 kl.) 417 elever, 27 klasser	12 min 0.9 km
Grorud skole (1-7 kl.) 325 elever, 19 klasser	26 min 1.8 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 445 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 282 elever, 12 klasser	5 min 2.4 km
Bjerke videregående skole 464 elever	6 min 3.1 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	9 min 5.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Rødtvet Linje 4, 5	6 min 0.4 km
Rødtvet T Totalt 9 ulike linjer	9 min 0.7 km
Nyland stasjon Linje L1	25 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 8.9 km
Oslo Gardermoen	32 min

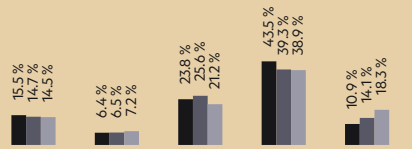
BARNEHAGER

Sandåsveien barnehage (1-5 år) 48 barn	3 min 0.2 km
Rødtvet barnehage (1-5 år) 126 barn	5 min 0.4 km
Skogkanten barnehage (3-5 år) 14 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Rødtvet	3 min
Meny Kalbakken	9 min

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 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil

SPORT

Rødtvet skole	3 min
OBOS-hallen	7 min
SATS Kalbakken	10 min
Fresh Fitness Kalbakken	10 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

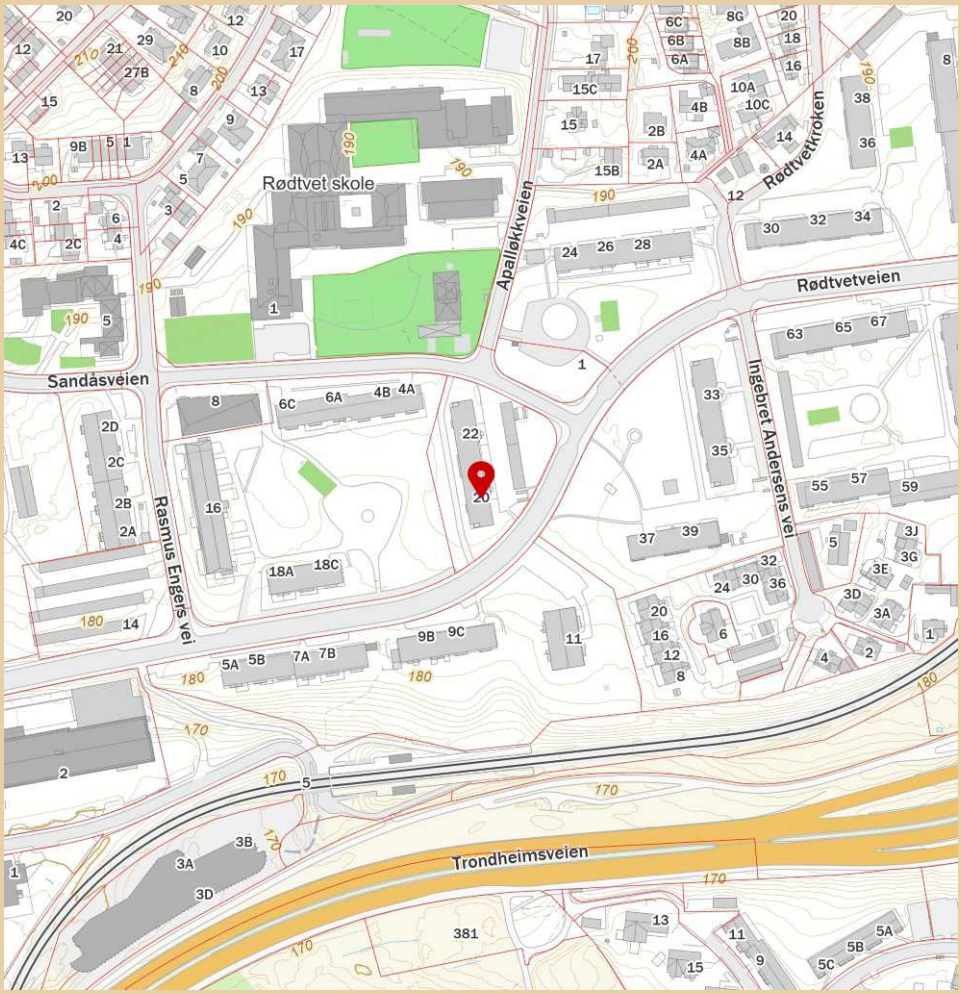
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Rødtvetveien 20, 0955 Oslo
Gnr. 90, Bnr. 265, andelsnr. 34 i MELLOMGÅRDEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
125250126

Meglerforetak: PrivatMegleren Primera

Saksbehandler: Marianne Dåsnes

Telefon / Mobil: 22 16 20 00 / 990 05 000

E-post: marianne.dasnes@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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