PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

RØDTVETVEIEN 20

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Rødtvetveien 20

Nabolaget Rødtvet - vurdert av 89 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	11 min 0.9 km
Grorud skole (1-7 kl.) 325 elever, 19 klasser	21 min 1.8 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 445 elever, 30 klasser	12 min 0.9 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 282 elever, 12 klasser	5 min 2.1 km
Bjerke videregående skole 464 elever	4 min 2.8 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	10 min 5.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Rødtvet Linje 4, 5	5 min 0.5 km
Rødtvet T Totalt 9 ulike linjer	8 min 0.7 km
Nyland stasjon Linje L1	23 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 8.7 km
Oslo Gardermoen	31 min

BARNEHAGER

Sandåsveien barnehage (1-5 år) 48 barn	2 min 0.2 km
Rødtvet barnehage (1-5 år) 126 barn	4 min 0.3 km
Skogkanten barnehage (3-5 år) 14 barn	9 min 0.7 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	18 min
Apotek 1 Kalbakken	10 min
Grorud Vinmonopol	19 min

SPORT

Rødtvet skole	2 min
OBOS-hallen	7 min
Fresh Fitness Kalbakken	10 min
SATS Kalbakken	10 min

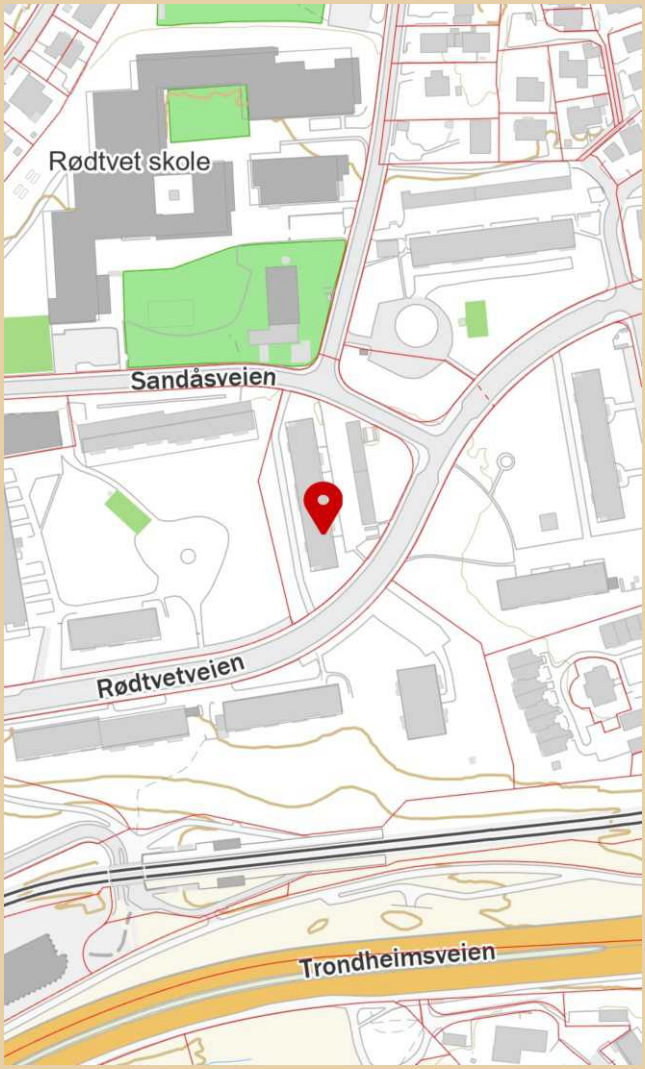
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Støynivået
Lite støynivå 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

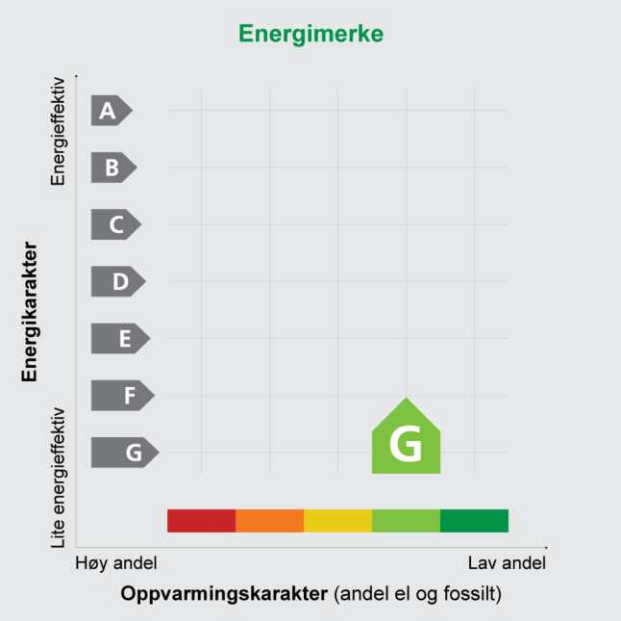
- Tog/t-bane
- Egen bil



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

ENERGIATTEST

Adresse	Rødtvetveien 20
Postnr	0955
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	60 /
Gnr.	90
Bnr.	265
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2015-547076
Dato	24.04.2015



Eier	Ayse Gul Øzturk
Innmeldt av	Mandy Mari Gjervik Rygg

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Utskifting av vindu**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1962
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Kun naturlig

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Rødtvetveien 20
Postnr/Sted: 0955 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 24.04.2015 16:19:44
Energimerkenummer: A2015-547076
Ansvarlig for energiattesten: Ayse Gul Øzturk
Energimerking er utført av: Mandy Mari Gjervik Rygg

Gnr: 90
Bnr: 265
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

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

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 8: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 9: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 10: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Mellomgården Borettslag onsdag 24.04.2024 kl. 18:00 - Grorud samfunnshus. Gårdsveien 6. 0952 Oslo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Rune Fredriksen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Rune Fredriksen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Heidi Christensen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 31
Antall fremlagte fullmakter: 3
Totalt: 34

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelser og honorarer

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Forslag til vedtak godkjent og vedtatt. Punktene 4.1, 4.2, 4.3 og 4.4 som alle omhandler godgjørelser og honorarer.

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendringer. Fra styret.

Sakens bakgrunn:
Det er nødvendig med noen justeringer i vedtektene som følge av balkongprosjektet og våtromsprosjektet. I tillegg så er det forslag om noen endringer i teksten om som omhandler oppmøte på styrets kontor ved søknad om parkeringsplass og garasje. Det er ikke nødvendig.

1. Endring i pkt § 2.3 Garasjer og §2.4 Parkeringsplasser.

Forslag: Teksten som er gjennomstreket tas ut, tekst i kursiv settes inn. Alle endringer markert.

- 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 til* styret om garasje. ~~ved oppmøte på styrets kontor.~~ 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 Parkeringsplasser: Det er kun andelseiere som kan leie reservert parkeringsplass. Tildeling av reservert parkeringsplass skjer etter ansiennitet/registreringsdato. ~~Andelseier skriver seg på venteliste ved oppmøte på styrets kontor.~~ *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.

- 4.1 Andelseiers bruk

~~Ved montering av innglasset balkong er det ikke tillatt med rammer eller tilsvarende i front.~~ ~~Ved fasadeendring, kan styret kreve innglassingen fjernet for andelseiers regning.~~ Andelseier som skal foreta endringer og reparasjoner av vann og avløp, byggtekniske installasjoner på våtrom skal søke styret på forhånd. ~~som er tilkoblet eller er en del av røropplegget, slik som toalett og andre sanitærinstallasjoner, eller at membran blir lagt, skal søke styret på forhånd.~~ Det skal brukes godkjent rørleggerfirma, og samsvarserklæring skal fremlegges for styret. *Arbeidene skal være i henhold til gjeldende våtromsnorm.*

Nytt avsnitt!

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.

Vedtak:

Forslag om vedtaksendring ble vedtatt med 2/3 flertall.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Wiggo Wollbråten ble valgt som styreleder i 2022.
Tar gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble: Wiggo Wollbråten for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Navjyot Nijjer Singh ble valgt inn som styremedlem i 2022.
Tar gjenvalg for to år.

Harald Galåen trekker seg som styremedlem.
Knut Christiansen stiller til valg - rykker opp fra varamedlem til styremedlem for ett år.

Vedtak:

Valgt ble: Navjyot Nijjer Singh for 2 år.
Valgt ble: Knut Christiansen for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Følgende tre personer stiller til valg som varamedlemmer:
Agnieszka Almukthar - 2 år - ny
Elise S. Hjelmeset - 1 år - ny

Eskild Robinson Myklebostad - 1 år - ny

Vedtak:

Valgt ble: Agnieszka Almukthar for 2 år.
Valgt ble: Elise S. Hjelmeset for 1 år.
Valgt ble: Eskild Robinson Myklebostad for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Gry Syversen, Annette Berg og Jill Mathisen ble valgt til å sitte i valgkomiteen.
De tar alle gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble:

Gry Syversen
Annette Berg
Jill Mathisen

7. Avtale med ekstern styreleder

Avtale om oppdrag som ekstern styreleder

Mellom **Mellomgården brl org nr 921 313 098** og **Advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS org nr 998 755 956**, er det inngått slik avtale;

§1 Oppdragets varighet

Wiggo Wollbråten velges som ekstern styreleder for en periode på 2 år fra 24. april 2024. Engasjementet tar utgangspunkt i generalforsamlingens vedtak om valg av ekstern styreleder. Det gjelder en gjensidig oppsigelsesfrist på 3 måneder, dog slik at oppsigelse fra boligselskapets side forutsetter at det velges ny styreleder på en (ekstraordinær) generalforsamling. Det er ikke nødvendig med oppsigelse i forbindelse med utløp av perioden.

Ved omorganisering eller interne endringer i Advokatfirmaet Hoel Wollbråten kan det bli nødvendig i kontraktsperioden å velge en annen styreleder. Det forutsettes at vedkommende er minst like godt kvalifisert til å være styreleder. Øvrige leveranseforpliktelser fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten vil ikke endres i denne forbindelse. En slik endring skal først styregodkjennes, og deretter godkjennes (valg) på generalforsamling. Dersom generalforsamlingen ikke velger ny styreleder fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten, løper det ingen oppsigelsestid.

§2 Oppdragets art

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten (v/ekstern styreleder) skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i boligselskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på generalforsamling for eiernes beste. Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for oppfølgning av boligselskapets økonomi, organisering av styrearbeidet og kontroll av boligselskapets virksomhet (herunder HMS).

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten skal forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger. Det åpnes for gjennomføring av nettmøter (digitale) i den utstrekning dette er hensiktsmessig og innenfor gjeldende lovgivning.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for utarbeidelse av boligselskapets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten sørger for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten sørger for at det blir utgitt infoskriv /nyhetsbrev til samtlige beboere dersom boligselskapet ikke har en fungerende nettside.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten utarbeider forslag til årsmelding på vegne av styret.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten sørger for registrering av eventuelle endringer av opplysningene om boligselskapet i foretaksregisteret.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten skal anvise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for rapportering til offentlig myndighet, og følge opp leverandører. Advokatfirmaet Hoel Wollbråten v /ekstern styreleder har et særskilt ansvar for å følge opp borettslagets forretningsfører.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten skal motta boligselskapets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv, og sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.

Styreleder skal benytte sitt eget kontorlokale med utstyr, PC, mobiltelefon mv.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten skal fortløpende og minimum årlig gjennomgå og vurdere rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå.

Styreleder har personalansvar for eventuelle ansatte i boligselskapet.

§3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær. Ved uforutsett fravær vil **advokat Henning Hoel** sørge for rådgivning og utføre oppgaver etter denne avtale.

§4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp intern avtalt arbeidsfordeling.

Boligselskapet skal ha egen vaktmester/vaktmestertjeneste, som har ansvar for den daglige driften. Mindre prosjekter som er vedtatt gjennomført i samråd med styret, herunder ordinære vedlikeholdsprosjekter, administreres av boligselskapets vaktmester.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/ leietakere sine muntlige henvendelser.

Boligselskapet skal ha et fungerende HMS-system.

Boligselskapet forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling.

§5 Honorar

Boligselskapet betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et styrehonorar til ekstern styreleder stort **kr 402 000,-** Beløpet er mva-fritt, men borettslaget betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12.

Honoraret inkluderer godtgjørelse for bruk av firmaets kontorlokale, utstyr, internett, porto, rekvisita, PC, mobiltelefon mv.

§6 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Advokatfirmaet Hoel Wollbråten/Wiggo Wollbråten har hatt som styreleder refunderes. Bilkjøring godtgjøres etter statens satser.

§7 Andre tjenester

Ved behov kan Advokatfirmaet Hoel Wollbråten yte bistand utover det som fremgår av avtalen.

Ved møter utover årsmøter og ordinære styremøter, dvs ekstraordinære styremøter, ekstraordinære generalforsamlinger, byggemøter, sameie-/foreningsmøter, felles beboermøter og lignende, betales en godtgjørelse i tillegg til avtalt grunnhonorar (§5) på **kr 950,- pr time eks mva**. Denne godtgjørelsen faktureres særskilt fra firmaet og beregnes etter medgått tid i forbindelse med møtet. For- og etterarbeide i forbindelse med disse møtene inngår i grunnhonoraret. Enkeltstående møter med forretningsfører, leverandører, beboere eller andre anses også inkludert i grunnhonoraret, og faktureres ikke etter medgått tid.

Styreleder benytter sin juridiske kompetanse i styrearbeidet, men dersom boligselskapet ønsker utført rene advokatoppdrag eller juridisk utredningsarbeid, må dette bestilles særskilt. Et slikt oppdrag forutsetter styrevedtak hvor styreleder ikke deltar i behandlingen og avgjørelsen, og det vil i tilfelle gis særskilt oppdragsbekreftelse fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten.

Oslo, _____

_____
Advokatfirmaet Hoel Wollbråten

_____
Mellomgården brl

Denne avtale er utstedt i 2 eksemplarer, en til hver av partene.

Vedtak:
Tatt til orientering.

Rune Fredriksen /s/
Signatur møteleder

Heidi Christensen /s/
Signatur protokollvitne

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Atrium

Oppdragsnr.
27250080

Selger 1 navn
Astrid Muller Eide

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: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: JBF Bank og Forsikring

Polise/avtalenr.: 2177714

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: 27250080

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Full baderom og rør rehabilitering i regi av borettslag
Arbeid utført av	Sans Bygg AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Full baderom og rør rehabilitering i regi av borettslag

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I regi av borettslaget/USBL

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	Full baderom og rør rehabilitering i regi av borettslag
Arbeid utført av	Sans Bygg AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fukt/flekk oppe mot taket i hjørnet til venstre for vindu på soverom rapportert av leietaker mars 2024. Styret ble informert, de mente dette kom innenfra og skyldtes dårlig ventilering. Leietaker har sørget for at lufteventiler nå står åpne, og problemet har ikke forverret seg

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ekstra kurs lagt til
Arbeid utført av	Rett Elektro AS

Filer

5S Samsvarserklæring.pdf | 5S Rapport fra sluttkontroll.pdf | 5S Risikovurdering - rapport fra risikovurdering.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 27250080

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Balkongrehabilitering utført av Consolvo i 2024, i regi av borettslag
Arbeid utført av	Consolvo

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	Anticimex har utført sanering mot faraomaur i alle leiligheter i Rødtvetveien 20, i november 2023 - januar 2024. De har ikke vært observert i min leilighet, og det har ikke vært nevnt problemer fra borettslaget siden.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 27250080

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: 27250080

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Astrid Müller Eide	e60901d5310c8115532de8 06c055de385864cbcf	15.05.2025 07:25:56 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 27250080

- 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://www.nets.eu/developer

Tilstandsrapport

Rødtvetveien 20, 0955 OSLO
OSLO kommune
gnr. 90, bnr. 265
Andelsnummer 43

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 16.05.2025 **Rapportdato:** 25.05.2025 **Oppdragsnr.:** 21229-25220 **Referansenummer:** ON7470

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tony André Andersen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Tony André Andersen
Uavhengig Takstingeniør
taa@taksator.no
476 56 595

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet i 12. etasje med innglasset balkong, sentralt beliggende på Rødtvet i bydel Grorud i Oslo.
Leiligheten holder en normal god standard.

Felles mekanisk ventilasjon.
Oppvarming og varmt forbruksvann fra fjernvarmeanlegg med radiatorer.

Ikea kjøkkeninnredning med ukjent alder.
Kjøkkenet fremstår med noe slitasje, men holder jevnt over normal standard.
Innredning med glatte, folierte fronter og enkelte vitrinedører.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Downlights under overskap. Fliser på vegg over benkeplate.
Kjøkkenet er utstyrt med induksjonsplatetopp, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og stekeovn.
Waterguard er installert med sensor plassert ved kjøkkenbenken.

Flislagt baderom som er rehabilitert av borettslaget i 2024.
Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil på vegg over servant. Veggmontert toalett.
Dusjhjørne med foldedører, sluk i sone og dusjutstyr.
Opplegg for vaskemaskin.
Baderommet har mekanisk avtrekk og varmekabler i gulv.
Sluk med synlig klemring og tettesjikt. Dokumentasjon på arbeidene kan fremskaffes via borettslaget.

Det medfølger bod på etasjeplan og i kjelleren.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

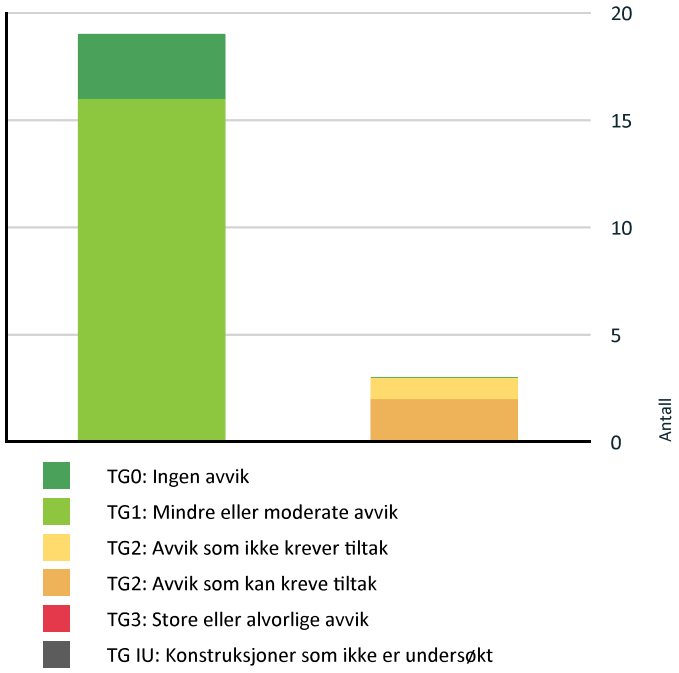
Lovlighet Gå til side

3-roms leilighet i 12.etasje:

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

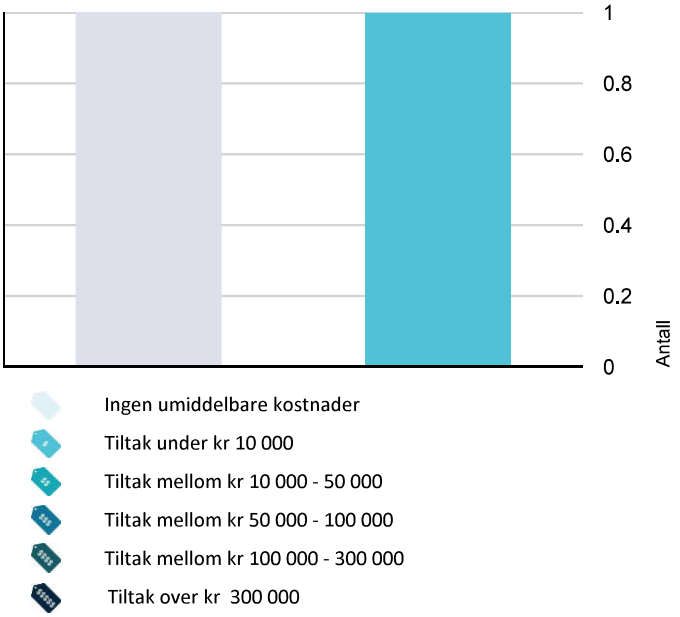
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.
Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Bruksareal (BRA) er målt innenfor boligens omsluttende vegger og ifølge retningslinjene er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P-arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som P-rom eller som S-rom uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P-Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.
Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av

Sammendrag av boligens tilstand

eier/beboer/rekvirent.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet i 12.etasje:

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > 12. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 12.ETASJE:



Byggeår
1961

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Høyblokk over 12 etasjer og kjeller. Fellesvaskeri i bygningen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2017.
Vinduene er skiftet i regi av borettslaget.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

TG 1 Dører

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2017.
Brann og lydklassifisert entrédør.

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til innglasset balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Betonggulv med membran på gulv.

Tilstandsrapport

Rekkverk i aluminium med glass.
Innglassing som kan åpnes og skyves til side.

2024- Balkongrehabilitering. Arbeid utført av Consolvo, i regi av borettslag (brukerveiledning mottatt fra entreprenør vedlagt)
–

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Utvendige trapper

Trapper og reposer i betong med terrazzo.
Ellers malte flater i fellesarealer.

Andre utvendige forhold

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Yttervegger i betong.
Fasader forblendet med korrugerte plater.
Grunnmur i betong antatt fundamentert på faste komprimerte masser.
Flate takkonstruksjoner i armert betong, tekket med papp/shingel.

Bygningen stod ferdig i 1961 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv i entré, bad og kjøkken.
1-stavs parkett i stuen.
3-stavs parkett på soverommene.

Gulvvarme (kabler) på bad.
——

Vegger:
Flissatte vegger på bad.

Ellers glatte, malte veggflater.

———

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater (plater og betonghimling).

Downlights montert i entré, stue og baderommet.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,43 m.

———

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Det påpekes slitt listverk på kjøkken, Svelling i parkettskjøter i stuen og tørsprekker.
Ellers ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betongdekke.

Vurdering av etasjeskiller inngår ikke i minstekravet til tilstandsrapporter etter forskriften til avhendingslova (Tryggere bolighandel), men er omtalt i NS 3600:2018, punkt 11.

Det gjennomført en forenklet vurdering av skjevheter i gulvplanet for å gjøre både kjøper og selger oppmerksom på eventuelle avvik.

Vurderingen er basert på visuell observasjon og enkel måling med laser, utført som stikkprøver der dette har vært fysisk mulig. I møblerte rom eller rom med fastmontert innredning kan målenøyaktigheten være begrenset, og enkelte målbare forhold kan dermed ikke avdekkes.

Skjevheter vurderes etter intervallene i NS 3600:
– Skjevhet under 15 mm tilsvarer TG1
– Skjevhet mellom 15–30 mm tilsvarer TG2
– Skjevhet over 30 mm tilsvarer TG3

Det presiseres at vurderingen gjelder skjevheter i gulvplanet og ikke etasjeskillerens konstruksjonsmessige bæreevne eller dimensjonering. Dersom det er behov for vurdering av slike forhold, anbefales videre kontroll.

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

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

Rommene fungerer med det avvik som er beskrevet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

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

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Glatte, folierte innerdører.
Profilert, malt skyvedør til kjøkkenet og det ene soverommet.
Profilert, foliert dør til det siste soverommet.

–

Det er gjennomført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.

TG 1 Andre innvendige forhold

Entré:
Garderobenisje.

Soverom 1:
Garderobeskap med profilerte, folierte fronter.

Soverom 2:
Skyvedørsgarderobe med vitrinedører.

VÅTROM

12. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom som er modernisert og ferdigstilt av borettslaget i 2024.
Baderommet holder en gjennomgående god standard.

–

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider, men dette kan fremskaffes av borettslaget.
Prosjektet er gjennomført av Sans Bygg AS.

–

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

Tilstandsrapport



12. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Glatt malt himlingsflate med downlights.

Flissatte veggflater.

12. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 25 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

12. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring og tettesjikt.

—

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

12. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil på vegg over servanten.
Opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert toalett.
Dusjhjørne med foldedører, sluk i sone og dusjutstyr.

12. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventil til felles luftekanal, samt spalteåpning mellom terskel og dørblad.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet
målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

12. ETASJE > BAD

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er under 5år og det foreligger dokumentasjon på utført arbeid.
Det er i henhold til forskriften.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJØKKEN

12. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning med ukjent alder.
Innredning med glatte, folierte fronter og noen vitrine overskap.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Downlights under overskap.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Induksjonsplatetopp, oppvaskmaskin, fryseskap og kjøkeskap i halv høyde.
Waterguard er installert på baderommet med sensor plassert ved kjøkkenbenken.
–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

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

Kjøkkenet har avskalling og svelling i sokkel/ fronter.
Svelling/knekt benkeplate (se bilder).
Ellers ingen større avvik registrert ut over normal slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Vedlikehold av kjøkkenet må påberegnes.

Tilstandsrapport









12. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

Mekanisk avtrekk i leiligheten.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av plastrør, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap i badet.
Fordelerskapet har overløpsrør.

Stoppekran i fordelerskapet.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse disse delvis ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner.
Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.
Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 1 Ventilasjon

Felles mekanisk avtrekksventilasjon.
Tilluft via spalteventiler i vinduer.
Avtrekk skjer via ventil på bad og kjøkken.

TG 1 Vannbåren varme

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra fjernvarmeanlegg.

Væskefylte radiatorer leveres som frittstående enheter med ben eller for veggmontering, og maksimal varmeeffekt ligger mellom 400 og 2 000 W. Radiatorene, som avgir varme ved en kombinasjon av stråle- og konveksjonsvarme, har trinnvis effektregulering og elektronisk termostat. Maksimal overflatetemperatur er 80 °C.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert i felles gang.
Automatsikringer og jordfeilbryter.
32 AMP hovedsikring med 6 fordelingskurser.

Hovedsikringer og strømmålere i samme tavle.

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Tilstandsrapport

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

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

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring på de arbeider som er utført i nåværende eiers botid.
   Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på alle elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

    Arbeidene er ikke gjort i selgers eietid og dagens eier har ikke informasjon om hvem som har utført alle arbeidene.
    Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

Tilstandsrapport

På bakgrunn av dette gis det elektriske anlegget TG2.
Dette er i henhold til gjeldende standarder og forskrift for tryggere bolighandel.

Det anbefales at det gjennomføres en EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet eller deler av det.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle eventuelle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

For at anlegget skal ha nødvendig lovlig dokumentasjon må det gjennomføres en kontroll av anlegget og eventuelt innhentes en samsvarserklæring.

Kostnadsestimatet gjelder utgifter til å gjennomføre en el-kontroll. En kontroll vil kunne avdekke videre forhold som det ikke er mulig å estimere nå. Hva det vil koste å dokumentere tilstanden på el-anlegget, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring, er heller ikke noe som kan estimeres nå, men det må innhentes pristilbud på dette.

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukkingsapparat i leiligheten.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge branntekniskdokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

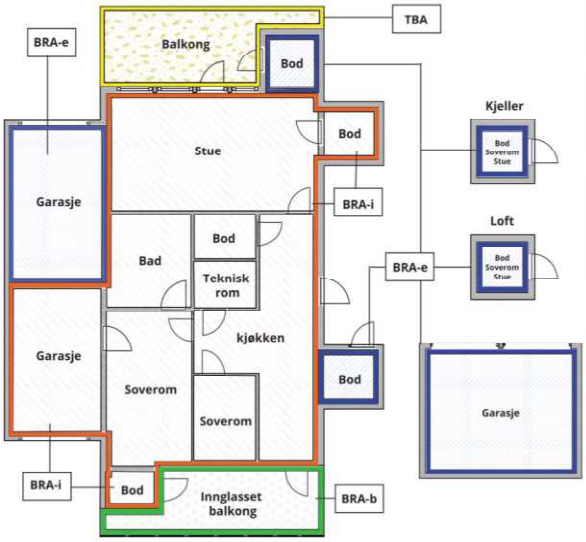
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms leilighet i 12.etasje:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
12. Etasje	65	3	8	76	
Kjeller		2		2	
SUM	**65**	**5**	**8**		
SUM BRA	**78**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
12. Etasje	Entré, Bad, Kjøkken, 2 Soverom, Stue	Bod	Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

Kommentar

12.etasje:
Entré/gang, bad, kjøkken, 2 soverom og stue.
Utgang fra stuen til vestvendt innglasset balkong med en gulvflate på 6,8m². Veggen imot leiligheten er inkudert i boligens BRA-b.
Bod i gangen målt til 3m².

Kjeller:
Bod målt til ca. 2m², merket med nummer 125.

–

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

2017- bytte av vinduer og balkongdør, i regi av borettslag

2023- ny kurs lagt til elektrisk anlegg

2024- Nytt bad. Arbeid utført av Sans Bygg AS, i regi av borettslag

2024- Balkongrehabilitering. Arbeid utført av Consolvo, i regi av borettslag (brukerveiledning mottatt fra entreprenør vedlagt)

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
3-roms leilighet i 12.etasje:	65	0

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.5.2025	Tony André Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	90	265	0	0	4737.4 m²	Norges Eiendommer. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Rødtvetveien 20

Hjemmelshaver
Mellomgården Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H1205

Regulering : Området er regulert til boligformål.
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig.
Tilknytning avløp : Offentlig.

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
921313098		USBL - 22 98 38 00	Astrid Muller Eide

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
43

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet i 12. etasje med balkong sentralt beliggende på Rødtvet, bydel Grorud i Oslo.
Kort vei til det meste av butikker og servicetilbud.
T-bane, buss med døgnrute, nærbutikker, apotek, postkontor, treningssentre, svømmehall, bibliotek med mer.
Marka like i nærheten med flotte rekreasjonsmuligheter som preparerte skiløyper om vinteren, og mange turstier om sommeren.

Om tomten

Felles eiet tomt på 4737.4 m².
Eiendommen er opparbeidet med asfalterte internveier, gressplener, variert beplantning, sittegrupper og lekeapparater.

Der p.t. venteliste for garasje og p-plass. Årsavgift (pr aug -21) p-plass kr 2500,-. og garasje kr 350 pr mnd. Borettslaget har ikke elbil ladere, men det er etablert mange elbil ladeplasser i Rødtvetveien.

Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 6 923,- pr. måned. (kr. 83 076,- pr. år)
Felleskostnadene inkluderer lånekostnader, kabel-TV/bredbånd, Akonto fyring/varmtvann, trappevask, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, andel festeavgift, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Telenor er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.
Borettslagets hjemmesider : www.mellomgarden.no

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse og trehusbebyggelse.
Bygning oppført i 1966 i mur- og betongkonstruksjoner.
Borettslaget består av 308 andelsleiligheter fordelt på 2 høyblokker og 2 lavblokker.

Borettslaget har foretatt flere rehabiliteringsarbeider som omfatter blant annet fasader, vindusutskiftning, ny taktekking, oppgradering av det elektriske anlegget m.m.
Under generalforsamlingen i 2023 ble det vedtatt å gjennomføre rehabilitering av våtrommene i borettslaget samt balkong fornying.

Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring NUF	SP589237			

Kommentar
Dette er en felles forsikring for borettslaget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no		Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Ingen		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Ingen		Nei
Egenerklæring		Utfylt av selger	Ingen		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/ON7470

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Oslo

S-754

Regulerings- og bebyggelsesplan for gnr.90, bnr.1 m.fl. Rødtveit og Øvre Kalbakken, Oslo. (sak 752/59 - Beb.plan var ikke å finne i arkivet. Gjelder Felt G og H)

Vedtaksdato: 05.12.1958

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 195801437

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: V090660, 58363, 30461, 10762, V010690, 58359, V291090, V100459, V271061, V131163, 64961, V090460, 31161, V160563, V251061, 17762, 69464, 50562, 3272, V240485, V090964, V160164, V250862, V070465N2, 49863, 62660, V120274, V201263, V161062, V190760, V041062, V181264, V241106

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Vedtekt til regulerings- og bebyggelsesplan for Rødtveit og Øvre Kalbakken, gnr. 90, bnr. 1 m.fl.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Trondheimsveien skal være fasadefri på den strekning som planen omfatter. Byplanrådet kan dog i særlige tilfeller tillate private innkjørsler.
Boligfeltene er betegnet med bokstavene A - J og industrifeltene med romertall I - VII. Dessuten er det vist en forretningsgård, kirke og skoletomt.
De enkelte byggs plassering kan ikke behandles uten på grunnlag av den detaljerte regulerings- og bebyggelsesplan som er vedtatt for hele feltet.

§ 2. Boliggrender (felt A-J)
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1. På feltene A - E samt J skal oppføres småhus og rekkehus i maks. 2 etasjer.
2. På feltene F, G og H skal oppføres blokkbebyggelse i 3 - 4 og 12 etasjer.
3. Bygningene skal innredes til beboelse. Dessuten kan anordnes vaskeri, garasjer, klesstativer og søppelkasser som hører til hver grend. Andre innretninger kan bare tillates av byplanrådet når dette finner at særlige grunner taler for det.
4. Før byggeanmeldelse innsendes for enkelte hus, skal byplanrådet ha vedtatt en plan i målestokk 1:500 for vedkommende felt som viser plassering av garasjer, parkeringsplasser, anlegg for teppebank, tørkestativer, søppelkasse, lekeplasser, beplantninger, planeringen m.v. Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares mest mulig.
5. Gjerder tillates bare oppsatt etter godkjennelse av byplanrådet. Byplanrådet kan nekte oppført gjerde mellom eiendommer som tilhører de enkelte rekkehusenheter. Likeledes kan byplanrådet nekte oppført gjerde i nabogrense for særlig små tomter bebygget med småhus. I så fall kan byplanrådet også nekte oppført innhegning mot vei hvis estetiske eller trafikkmessige hensyn krever det. Videre kan byplanrådet nekte oppført gjerde i forbindelse med fellesarealer.
6. I detaljplan for den enkelte boliggrend bør inngå et mindre areal hvor det kan oppføres garasjer, barneanlegg, klubblokaler, møterom og lignende.

§ 3. Forretningsstrøk
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1. Bygningene skal oppføres i 2, 3 og 5 etasjer.
2. I bygningene kan innredes butikker, lager, mindre verksteder, kontorer og nødvendige birom, garasjer o.s.v. Leiligheter for beboelse kan oppføres i egne hus eller innredes i forretningsgårder når dette godkjennes av bygningsrådet. Det tillates ikke virksomhet i strøket som etter bygningsrådets skjønn er sjenerende for omgivelsene.
3. Gårdsplasser i kvartalene skal være til felles bruk for husene i kvartalet, og det skal anordnes minst en felles innkjørsel til gårdsplassen. Gjerder og andre innretninger til hinder for den felles bruk tillates ikke oppsatt. Anlegg for tømming av avfall, eventuelt for klestørk og andre lignende anlegg må plasseres etter bygningsrådets anvisning.

§ 4. Offentlig bebyggelse.
For offentlige bygninger, folkeskole og kirke gjelder ingen særbestemmelser med hensyn til utnyttelsesgrad, høyde og etasjeantall.

§ 5. Parker.
Parkanleggene og beplantningene i de forskjellige strøk skal sammen med de offentlige parker inngå i en felles parkplan for hele området.

§ 6. Industrifeltene.
1. Innenfor industriområdet kan kvartalene oppdeles etter de enkelte bedrifters behov etter grenser som i hvert enkelt tilfelle godkjennes av byplanrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.
2. Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av byplanrådet. Forprosjekt må derfor være innsendt til og godkjent av byplanrådet før byggeanmeldelse leveres inn. På forprosjektet skal være angitt ut- og innkjørsler til anlegget, parkeringsplasser og garasjer. Parkering, lossing og lasting skal foregå på egen

grunn.

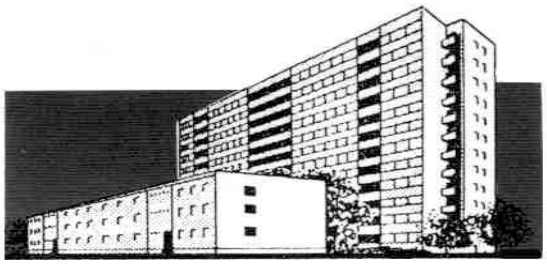
3. Det tillates ikke anlegg som ved lukt, røk eller støy kan virke sjenerende for omgivelsene.
4. Hvor det i planen er vist isolasjonsbelter mellom industri og vei eller tilstøtende arealer ikke beregnet på industri, kan disse ikke bebygges. De kan heller ikke brukes til lagerplass, men skal behandles parkmessig.
5. Bebyggelsen skal være brannfast og kan oppføres i inntil 3 normale etasjer. Ved slik bebyggelse må bygningenes grunnflate ikke overstige 30 % av det bebyggelige området. All lagring på feltet skal foregå under tak.
6. Boligbygg tillates ikke oppført i industristrøket. Unntak kan gjøres for vaktmesterleiligheter o. lign. hvis helserådets godkjennelse foreligger.
7. Farger på hus og eventuelle gjerder skal godkjennes av bygningskontrollen.
8. Inngjerding av tomtene må anmeldes til byplanrådet som skal godkjenne såvel gjerdenes plassering som høyde og konstruksjon. Hvor det er regulert isolasjonsbelte langs vei skal gjerde settes i byggelinjen. Isolasjonsbelte kan gjerdes inn langs gaten med lave parkgjerder. Sammenhengende gjerder skal ha ensartet høyde, konstruksjon og farge.
9. Innkjørsel fra Trondheimsveien tillates ikke, men skal anordnes fra de regulerte stikkveier.

§ 7. <u>Alminnelige bestemmelser.</u>

1. I forbindelse med byggeanmeldelse for det enkelte hus skal innsendes takplan som viser alle oppbygg over tak. Planering, terrengmurer og andre ytre anlegg i tilknytning til bygningen skal inntegnes på situasjonsplanen.
2. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.
3. Byplanrådet kan foreta mindre vesentlige endringer i bebyggelsesplanene.
4. Unntak fra disse vedtekter kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av byplanrådet innenfor bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

For øvrig gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

A·L MELLOMGÅRDEN BORETTSLAG



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

APRIL 2016

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

Pkt. 1.

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

Pkt. 2.

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

Pkt. 3.

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

Pkt. 4.

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

Pkt. 5

Borettslaget forbeholder seg rett til å bestemme høyden på den beplantning som skal skje rundt forhagene.
Det er ikke tillatt med endringer av havens bakkeareal, påbygg/tilbygg eller tilsvarende, uten forutgående godkjenning fra styret.

Pkt. 6.

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

A/L Mellomgården Borettslag
Rødtvetveien 37
0955 Oslo
Bank: 1600 47 87580

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

Forretningsfører:
Boligbyggelaget Usbl
Postboks 8944 Youngstorget
0028 Oslo

Kontor:
Tlf: 22 41 51 60
Fax: 22 41 82 90

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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Nils Johan Moen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

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

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelser og honorarer

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

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

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

5. Andre saker

5.1 Utemiljø, dugnad og beboerinvolvering

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

Påmelding til en Utemiljøgruppe

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

5.2 Vaskeriprisene settes ned

Forslagstiller Lise Charlotte Aune

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

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

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

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

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

Vedtak:

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

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

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

Vedtak:

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

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5. mai 2025

Vedtak:

Utgår

6.4 Valg av valgkomite

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

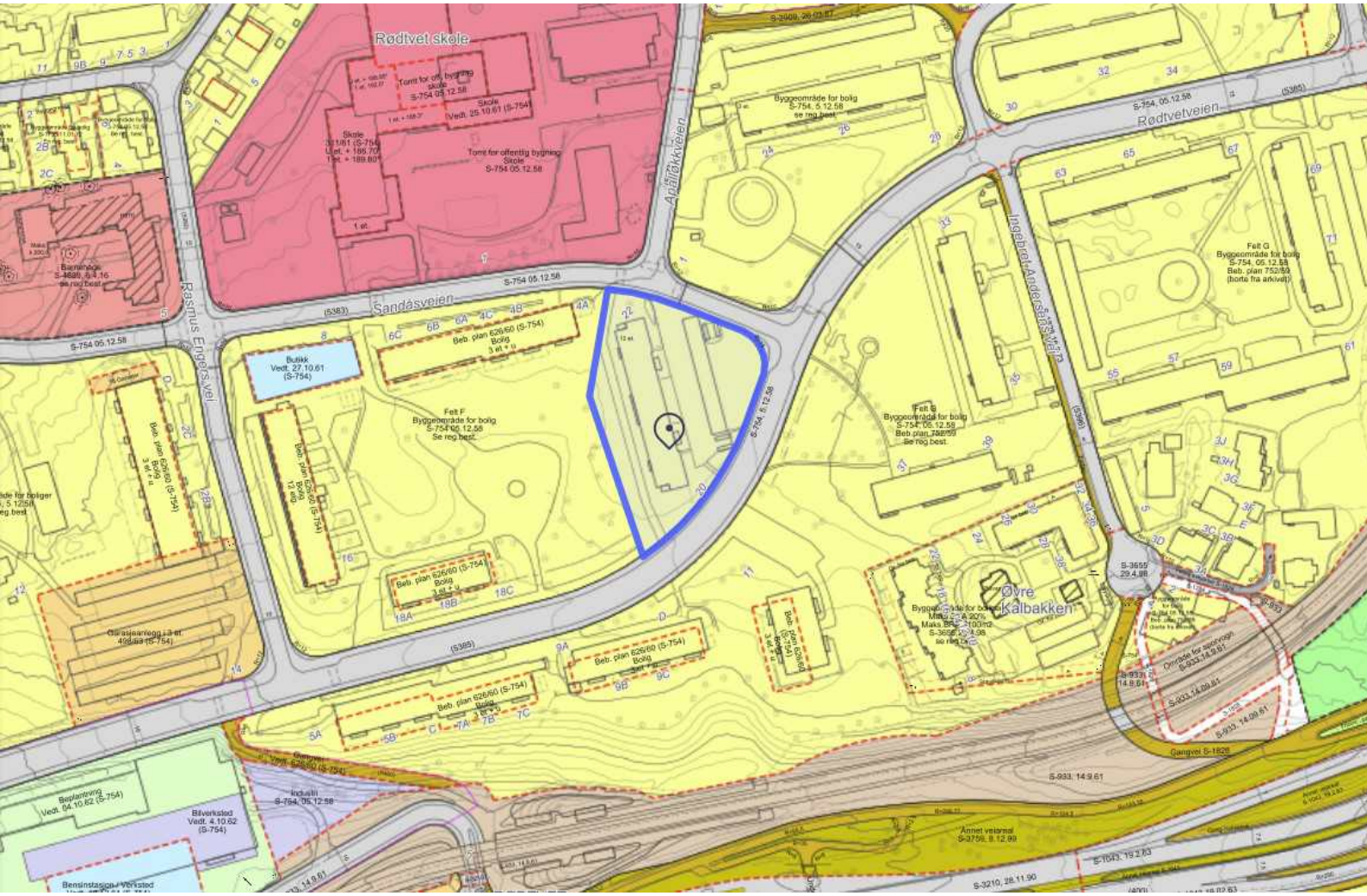
Vedtak:

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

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

Marianne L. Elshaug / s/
Møteleder

Nils Johan Moen / s/
Protokollvitne


Rødtvet skole
Rødtvetveien
Sandåsveien
Rasmus Engebøs vei
Apalløkkveien
Ingeborg Arnesens vei
Øvre Kalbakken
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
(borte fra arkivet)
Butikk
Vedt. 27.10.61
(S-754)
Barnehage
S-4899, 6.4.16
se reg.best
Bilverksted
Vedt. 4.10.62
(S-754)
Industri
S-754, 05.12.58
Gangvei S-1828
S-933, 14.9.61
Annet vegareal
S-3759, 9.12.89
S-3210, 28.11.90

Boligopplysninger:

Mellomgården Borettslag		**Vår ref.:**	605/60	**Fødselsdato eier:**	22.09.1990
Rødtvetveien 20		**Type:**	Borettslag frittstående		
0955 OSLO		**Eiere:**	Astrid Müller Eide		
Organisasjonsnr:	921 313 098	**Andelsnr:**	60		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 923**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	624
	Energikostnader varmeanlegg	959
	Felleskostnader	2 969
	Renter felleslån	2 371

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	514 635	Gjeld siste årsoppg.:	516 616
Klient ajourf. lån:	148 262 671	Klient gj. s. årsoppg.:	148 262 671

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94927052568, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 15.05.2025: 5.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 114

Saldo per 15.05.2025: 147 694 278

Andel av saldo: 514 636

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Wiggo Wollbråten
Adresse:	Astrids vei 25
Postnr/-sted:	1473 LØRENSKOG
Telefon:	Mob.: 92830140
E-post:	post@mellomgaarden.no

5: Restanse felleskostnader pr. 15.05.2025

Utestående saldo: **0**

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

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

6: Ligning - 2024

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

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	6 300
Andelsnr:	60	Partialobligasjonsnr:	60

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1961
Gårds/bruksnr:	90/265
Bygningstype:	Blokk

Boligopplysninger:

Mellomgården Borettslag	**Vår ref.:**	605/60	**Fødselsdato eier:**	22.09.1990
Rødtvetveien 20	**Type:**	Borettslag frittstående		
0955 OSLO	**Eiere:**	Astrid Müller Eide		

Organisasjonsnr: 921 313 098

8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	4737.4

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP589237

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H1205

Etasje:	12	Oppvarmingstype:	Sentralvarme
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Det er ikke intern forkjøpsrett i borettslaget.

Vedtak på ord genfors 20.4.2023. Vedtatt rehabilitering av rør- og baderom. Styret inngår avtale med SansBygg som entreprenør. Vedtatt låneopptak på kr 92 000 000. Det vil medføre økt fellesgjeld og økte felleskostnader (kapitalkostnader). Planlagt oppstart i begynnelsen av 2024 og ferdigstillelse innen utløpet av 2025. Se innkalling til ordinær generalforsamling 20.4.2023.

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

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

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

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

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Mellomgården Borettslag

Tid og sted: Onsdag 24.04.2024 kl. 18:00 - Grorud samfunnshus. Gårdsveien 6. 0952 Oslo

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelser og honorarer

5 Andre saker

- 5.1 Vedtektsendringer. Fra styret.

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

7 Avtale med ekstern styreleder

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelser og honorarer

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: 4.1 Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024. Honorar til styret er kr 275 000,-

4.2 Ekstra honorar til styret i forbindelse med prosjektledelse, byggemøter og befaringer i balkong- og våtromsprosjektet i ordinær arbeidstid. Honoraret er på kr 225 000,- og fordeles på seks aktive styremedlemmer, og gjelder styreperioden 2023-2024.

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

4.4 Styrets kontor og administrative oppgaver

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

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendringer. Fra styret.

Sakens bakgrunn:
Det er nødvendig med noen justeringer i vedtektene som følge av balkongprosjektet og våtromsprosjektet. I tillegg så er det forslag om noen endringer i teksten om som omhandler oppmøte på styrets kontor ved søknad om parkeringsplass og garasje. Det er ikke nødvendig.

1. Endring i pkt § 2.3 Garasjer og §2.4 Parkeringsplasser.

Forslag: Teksten som er gjennomstreket tas ut, tekst i kursiv settes inn. Alle endringer markert.

- 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 til* styret om garasje. ~~ved oppmøte på styrets kontor.~~ 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 Parkeringsplasser: Det er kun andelseiere som kan leie reservert parkeringsplass. Tildeling av reservert parkeringsplass skjer etter ansiennitet/registreringsdato. ~~Andelseier skriver seg på venteliste ved oppmøte på styrets kontor.~~ *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.

- 4.1 Andelseiers bruk

~~Ved montering av innglasset balkong er det ikke tillatt med rammer eller tilsvarende i front. Ved fasadeendring, kan styret kreve innglassingen fjernet for andelseiers regning.~~ Andelseier som skal foreta endringer og reparasjoner av vann og avløp, byggtekniske installasjoner på våtrom skal søke styret på forhånd. ~~som er tilkoblet eller er en del av røropplegget, slik som toalett og andre sanitærinstallasjoner, eller at membran blir lagt, skal søke styret på forhånd.~~ Det skal brukes godkjent rørleggerfirma, og samsvarserklæring skal fremlegges for styret. *Arbeidene skal være i henhold til gjeldende våtromsnorm.*

Nytt avsnitt!

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.

Forslag til vedtak: Godkjent og vedtatt.

Styrets innstilling: Godkjennes.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Wiggo Wollbråten
Styremedlem, Gro Kvalø
Styremedlem, Asbjørn Danielsen
Styremedlem, Harald Galåen
Styremedlem, Navjyot Nijjer Singh
Varamedlem, Knut Christiansen
Varamedlem, Daniel Perez

Valgkomitéens innstilling til styret for 2024/2025 er:
Styreleder: Wiggo Wollbråten - 2 år (gjenvalg)
Styremedlem: Navjyot Sing Nijjer - 2 år (gjenvalg)
Styremedlem: Knut Christiansen - 1 år (ny, rykker opp fra vara fordi Harald Galåen trekker seg pga. sykdom)

Varamedlem: Agnieszka Almukthar - 2 år (ny) RV35 leilighets nr.44
Varamedlem: Elise S. Hjelmeset - 1 år (ny) RV20 leilighets nr. 35
Varamedlem: Eskild Robinson Myklebostad - 1 år (ny) RV35 leilighets nr. 113

Valgkomiteen tar gjenvalg:
Gry Syversen
Annette Berg
Jill Mathisen

17. mars 2024
Mvh valgkomiteen for Mellomgården Borettslag

Gry Syversen
Annette Berg
Jill Mathisen

6.1 Valg av leder

Wiggo Wollbråten ble valgt som styreleder i 2022.
Tar gjenvalg.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Navjyot Nijjer Singh ble valgt inn som styremedlem i 2022.
Tar gjenvalg for to år.

Harald Galåen trekker seg som styremedlem.
Knut Christiansen stiller til valg - rykker opp fra varamedlem til styremedlem for ett år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Følgende tre personer stiller til valg som varamedlemmer:
Agnieszka Almukthar - 2 år - ny
Elise S. Hjelmeset - 1 år - ny
Eskild Robinson Myklebostad - 1 år - ny

6.4 Valg av valgkomite

Gry Syversen, Annette Berg og Jill Mathisen ble valgt til å sitte i valgkomiteen.
De tar alle gjenvalg.

7. Avtale med ekstern styreleder

Avtale om oppdrag som ekstern styreleder

Mellom **Mellomgården brl org nr 921 313 098** og **Advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS org nr 998 755 956**, er det inngått slik avtale;

§1 Oppdragets varighet

Wiggo Wollbråten velges som ekstern styreleder for en periode på 2 år fra 24. april 2024. Engasjementet tar utgangspunkt i generalforsamlingens vedtak om valg av ekstern styreleder. Det gjelder en gjensidig oppsigelsesfrist på 3 måneder, dog slik at oppsigelse fra boligselskapets side forutsetter at det velges ny styreleder på en (ekstraordinær) generalforsamling. Det er ikke nødvendig med oppsigelse i forbindelse med utløp av perioden.

Ved omorganisering eller interne endringer i Advokatfirmaet Hoel Wollbråten kan det bli nødvendig i kontraktsperioden å velge en annen styreleder. Det forutsettes at vedkommende er minst like godt kvalifisert til å være styreleder. Øvrige leveranseforpliktelser fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten vil ikke endres i denne forbindelse. En slik endring skal først styregodkjennes, og deretter godkjennes (valg) på generalforsamling. Dersom generalforsamlingen ikke velger ny styreleder fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten, løper det ingen oppsigelsestid.

§2 Oppdragets art

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten (v/ekstern styreleder) skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i boligselskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på generalforsamling for eiernes beste. Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for oppfølgning av boligselskapets økonomi, organisering av styrearbeidet og kontroll av boligselskapets virksomhet (herunder HMS).

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten skal forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger. Det åpnes for gjennomføring av nettmøter (digitale) i den utstrekning dette er hensiktsmessig og innenfor gjeldende lovgivning.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for utarbeidelse av boligselskapets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten sørger for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten sørger for at det blir utgitt infoskriv /nyhetsbrev til samtlige beboere dersom boligselskapet ikke har en fungerende nettside.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten utarbeider forslag til årsmelding på vegne av styret.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten sørger for registrering av eventuelle endringer av

opplysningene om boligselskapet i foretaksregisteret.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten skal anvise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for rapportering til offentlig myndighet, og følge opp leverandører. Advokatfirmaet Hoel Wollbråten v /ekstern styreleder har et særskilt ansvar for å følge opp borettslagets forretningsfører.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten skal motta boligselskapets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv, og sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.

Styreleder skal benytte sitt eget kontorlokale med utstyr, PC, mobiltelefon mv.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten skal fortløpende og minimum årlig gjennomgå og vurdere rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå.

Styreleder har personalansvar for eventuelle ansatte i boligselskapet.

§3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær. Ved uforutsett fravær vil **advokat Henning Hoel** sørge for rådgivning og utføre oppgaver etter denne avtale.

§4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp intern avtalt arbeidsfordeling.

Boligselskapet skal ha egen vaktmester/vaktmestertjeneste, som har ansvar for den daglige driften. Mindre prosjekter som er vedtatt gjennomført i samråd med styret, herunder ordinære vedlikeholdsprosjekter, administreres av boligselskapets vaktmester.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/ leietakere sine muntlige henvendelser.

Boligselskapet skal ha et fungerende HMS-system.

Boligselskapet forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling.

§5 Honorar

Boligselskapet betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et styrehonorar til ekstern styreleder stort **kr 402 000,-** Beløpet er mva-fritt, men borettslaget betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12.

Honoraret inkluderer godtgjørelse for bruk av firmaets kontorlokale, utstyr, internett, porto, rekvisita, PC, mobiltelefon mv.

§6 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Advokatfirmaet Hoel Wollbråten/Wiggo Wollbråten har hatt som styreleder refunderes. Bilkjøring godtgjøres etter statens satser.

§7 Andre tjenester

Ved behov kan Advokatfirmaet Hoel Wollbråten yte bistand utover det som fremgår av avtalen.

Ved møter utover årsmøter og ordinære styremøter, dvs ekstraordinære styremøter, ekstraordinære generalforsamlinger, byggemøter, sameie-/foreningsmøter, felles beboermøter og lignende, betales en godtgjørelse i tillegg til avtalt grunnhonorar (§5) på **kr 950,- pr time eks mva**. Denne godtgjørelsen faktureres særskilt fra firmaet og beregnes etter medgått tid i forbindelse med møtet. For- og etterarbeide i forbindelse med disse møtene inngår i grunnhonoraret. Enkeltstående møter med forretningsfører, leverandører, beboere eller andre anses også inkludert i grunnhonoraret, og faktureres ikke etter medgått tid.

Styreleder benytter sin juridiske kompetanse i styrearbeidet, men dersom boligselskapet ønsker utført rene advokatoppdrag eller juridisk utredningsarbeid, må dette bestilles særskilt. Et slikt oppdrag forutsetter styrevedtak hvor styreleder ikke deltar i behandlingen og avgjørelsen, og det vil i tilfelle gis særskilt oppdragsbekreftelse fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten.

Oslo, _____

_____
Advokatfirmaet Hoel Wollbråten

_____
Mellomgården brl

Denne avtale er utstedt i 2 eksemplarer, en til hver av partene.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foreg³ ende ³ rsregnskap	7 297 808	6 240 578
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-11 775 628	1 967 275
Tilbakefŋring av avskrivning	90 775	90 774
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	51 991 320	-1 000 819
B. ¡ rets endring disponible midler	40 306 467	1 057 230
C. Disponible midler	42 274 073	7 297 808
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omlŋpsmidler	54 491 397	10 606 562
Kortsiktig gjeld	-12 217 324	-3 308 754
C. Disponible midler	42 274 073	7 297 808

Borettslagets disponible midler er de ŋkonomiske midlene som borettslaget har til r³ dighet pr. 31.12.
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Mellomg³rden Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	12 548 167	11 284 602	11 822 000	12 195 696
Sum leieinntekt		12 548 167	11 284 602	11 822 000	12 195 696
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	242 306	186 080	270 000	235 000
Sum annen inntekt		242 306	186 080	270 000	235 000
Sum inntekt		12 790 473	11 470 682	12 092 000	12 430 696
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	1 117 031	1 024 816	1 209 000	1 306 500
Styrehonorar	3	662 820	598 910	621 000	860 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	90 775	90 774	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		448 617	510 871	625 000	475 000
Kostnad eiendom/lokale	5	495 403	428 549	407 000	458 108
Kommunale avgifter/renovasjon		2 618 054	2 141 222	2 553 000	2 974 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	37 398	27 618	21 000	29 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	101 689	40 063	58 000	63 000
Reparasjon og vedlikehold	8	4 922 865	893 712	2 005 000	941 001
Revisjonshonorar		17 849	16 698	16 000	17 120
Forretningsførerhonorar		391 212	390 186	392 000	413 000
Andre honorar		10 344 060	874 233	562 000	103 000
Kontorkostnad		33 379	27 559	40 000	13 001
TV/bredb³nd		1 347 373	1 181 474	1 295 000	1 358 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		101 232	55 135	57 000	52 000
Salg og reklamekostnad		0	1 875	0	0
Kontingent og gaver		3 084	2 650	2 000	2 900
Forsikring		643 970	585 446	647 000	699 000
Andre kostnader		54 174	29 967	37 000	36 000
Sum kostnad		23 430 985	8 921 758	10 547 000	9 800 630
Driftsresultat		-10 640 512	2 548 924	1 545 000	2 630 066
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		683 370	92 603	25 000	0
Rentekostnad		1 818 486	674 252	912 000	1 360 264
Netto finansposter		1 135 116	581 649	887 000	1 360 264
Årsresultat		-11 775 628	1 967 275	658 000	1 269 802
Overført til/fra annen egenkapital		-11 775 628	1 967 275	0	0
SUM OVERFØRINGER		-11 775 628	1 967 275	0	0

Balanse 2023 Mellomg³rden Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	2 688 590	2 688 590
Bygninger	4	10 374 365	10 374 365
P³ kostninger	4	11 294 243	11 294 243
Garasjer	4	2 468 098	2 468 098
Andre driftsmidler	4	363 709	454 484
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	9	21 000	21 000
Sum anleggsmidler		27 210 005	27 300 780
Omlŋpsmidler			
Prosjekter under utfŋrelse		5 330 203	0
Fordringer			
Restanse felleskostnader		27 414	68 749
Kundefordringer		0	43 981
Kostnader til avregning		884 391	1 119 657
Andre kortsiktige fordringer		46 584	32 015
Forskuddsbetalte kostnader		1 042 216	1 525 413
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		5 938	301
Innest³ ende bank		52 484 854	7 816 445
Sum omlŋpsmidler		59 821 600	10 606 562
SUM EIENDELER		87 031 605	37 907 342

Balanse 2023 Mellomg³rden Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		30 800	30 800
Sum innskutt egenkapital		30 800	30 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-5 286 870	6 488 758
Sum opptjent egenkapital		-5 286 870	6 488 758
Sum egenkapital	10	-5 256 070	6 519 558
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	78 287 550	26 296 230
Borettsinnskudd		1 762 800	1 762 800
Garasje innskudd		20 000	20 000
Sum langsiktig gjeld		80 070 350	28 079 030
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		140 444	40 168
Leverandørgjeld		10 174 100	1 682 750
Skyldig off. myndigheter		85 717	76 370
Påløpne renter		22 521	5 404
A konto til avregning		1 676 964	1 419 132
Annen kortsiktig gjeld		117 578	84 930
Sum kortsiktig gjeld		12 217 324	3 308 754
Sum gjeld		92 287 674	31 387 784
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		87 031 605	37 907 342
Pantstillelser	12	80 070 350	28 079 030

Sted:_____ Dato:_____

Wiggo Wollbræten
Styreleder

Navjyot Nijjer Singh
Styremedlem

Harald Galåen
Styremedlem

Gro Kvalø
Styremedlem

Asbjørn Danielsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊ re forbig³ ende.
Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader,
mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsfŋres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lŋnnskjŋring overfŋres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For ³ dekke de lŋpende kostnadene, krever boligselskapet inn et forskuddsbelŋp fra hver enkelt. P³ fastsatte frister blir inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. P³ den m³ ten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokfŋrt i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De p³ virker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	9 831 564	9 229 740
3609 Leieinntekter garasjer	187 250	189 000
3618 Strøm el-lading	11 422	5 519
3629 Leieinntekter p-plasser	179 640	174 399
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 607 614	622 004
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	730 677	1 063 940
Sum	12 548 167	11 284 602

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3955 Fellesvaskeri	224 920	172 325
3957 Nøkkelsalg	5 000	5 650
3990 Salg postkasseskilt	4 390	4 715
3999 Andre inntekter	7 996	3 390
Sum	242 306	186 080

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	413 513	429 513
5102 Overtid fra lønnssystemet	14 499	8 298
5120 Timelønn fra lønnssystemet	368 120	257 560
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	24 500	9 000
5150 P³ lønne feriepenger	116 174	90 475
5210 El. komm.tj. (s-fritt) - fra lønnssystemet	4 147	4 084
5212 EK tjenester pliktig fra lønn	4 145	4 393
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-4 145	-4 393
5400 Arbeidsgiveravgift	202 531	187 538
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	16 380	12 757
5424 Sliterordningen	15 422	10 884
5425 Sluttvederlagsordningen	533	0
5635 Yrkesskadeforsikring	3 180	3 036
5753 Tjenestepensjon OTP	13 026	11 670
5800 Refusjon sykepenger fra lønnssystemet	-74 994	0
5801 Aga grl sykelønn (db) - fra lønnssystemet	-74 994	0
5802 Aga grl sykelønn	74 994	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	662 820	598 910
Sum	1 779 851	1 623 726

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³rsverk sysselsatt: 1,7.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tµrketrommel	Tomten	Garasjeanlegg	Balkonger-rehabilitert	Snµfreser	Bygninger m/p³kostninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	36 515	2 688 590	2 468 098	11 294 243	30 990	10 374 365
¡ rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	36 515	2 688 590	2 468 098	11 294 243	30 990	10 374 365
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	36 515	0	0	0	30 990	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokfµrt verdi pr.31.12:	0	2 688 590	2 468 098	11 294 243	0	10 374 365
Anskaffelses³r :	2012	1985	2005	1997	2010	1962
Antatt levetid i ³r :	10				10	

	Traktor John Deere	Tµrketrommel	Toro plenklipper
Anskaffelseskost pr.01.01 :	575 000	54 499	223 750
¡ rets tilgang :	0	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	575 000	54 499	223 750
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	330 625	54 499	104 416
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokfµrt verdi pr.31.12:	244 375	0	119 334
¡ rets avskrivninger :	57 500	10 900	22 375
Anskaffelses³r :	2018	2018	2019
Antatt levetid i ³r :	10	5	10

Bygningene ble oppfµrt i perioden 1962-1964 og senere p³ kostet i perioden 1987-1989 og i 1999.
Balkongene ble rehabilitert i perioden 1997-1999.
Borettslagets eiendom er forsikret i If skadeforsikring. Polisenummer SP589237.

Borettslaget best³r av 308 andeler. Eiendommer er oppfµrt p³ G.nr 90, b.nr 265, 267 og 268 i Oslo kommune. Tomtestµrrelsen er p³ til sammen 26 372,2 kvm. Borettslaget eier tomtene.

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6300 Leiekostnader lokaler	7 500	7 500
6340 Telefonlinje heisalarm	0	2 350
6360 Annet renhold, sanitNrartikler	48 741	43 516
6361 Fast renhold	225 215	206 796
6362 Skadedyrutryddelse	8 755	11 072
6390 Andre driftskostnader	2 306	0
6391 Snµm³king/strµing/feiing	15 556	0
6392 Avfallsh³ndtering	164 751	110 575
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	22 579	46 740
Sum	495 403	428 549

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Leie av datautstyr	26 636	16 023
6490 Leie kopimaskin	10 763	11 595
Sum	37 398	27 618

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	2 202	13 321
6540 Inventar	2 431	3 143
6541 Kontormaskiner	1 648	0
6550 LyspÆrer, batterier, sikringer	416	0
6551 Nøkler, l³ser, navnskilt, postkasser o.l.	68 198	7 877
6552 Driftsmateriell	13 804	5 644
6570 Arbeidstøy	12 990	10 078
Sum	101 689	40 063

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	56 125	139 610
6603 Vedlikehold elektro	299 297	145 376
6608 Vedlikehold varmeanlegg	115 153	29 652
6611 Serviceavtale og vedlikehold heis	265 387	217 082
6613 Vedlikehold uteomr³der	11 839	20 085
6616 Vedlikehold vaskeri	129 959	66 082
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	4 275	38 675
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	1 488
6630 Egenandel forsikring	16 000	0
6641 Malerarbeider	15 340	0
6642 Snekkerarbeid	14 906	0
6643 Glassarbeid/Vindu	5 040	8 085
6644 Fasade/balkonger	3 741 640	3 725
6646 Mur, betong og grunnarbeid	6 633	0
6648 Vedlikehold dører og porter	51 777	34 127
6663 Vedlikehold ventilasjon	189 495	189 726
Sum	4 922 865	893 712

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygningene.

Konto 6644 og 6730: Prosjektene "SanitÆranlegg" og "Balkong"

Note 9 - Aksjer og andeler

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

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	30 800	0	30 800
Sum innskutt egenkapital	30 800	0	30 800
Opptjent egenkapital			
¡ rets resultat	6 488 758	-11 775 628	-5 286 870
Sum opptjent egenkapital	6 488 758	-11 775 628	-5 286 870
Sum egenkapital	6 519 558	-11 775 628	-5 256 070

Balansen i ³rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balansefnrte verdi er lavere enn balansefnrt verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes p³ basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til ³ vNre hnyere enn den balansefnrte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
Form³l:	Finansiering rnr-bad og balkong og refinansiering av gml 44182	Refinansiering av l³n 9820.75.69836
L³nenummer:	94927052568	94927044182
L³netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks³r:	2023	2022
Rentesats:	5.25 %	5.35 %
Betingelser:	flytende renter pr kv.	
Beregnet innfridd:	30.09.2053	10.10.2023
Opprinnelig l³nebelnp:	78 585 124	27 297 049
L³nesaldo 01.01:	0	26 296 230
Avdrag i perioden:	297 574	26 296 230
Opptak i perioden:	78 585 124	0
L³nesaldo 31.12:	78 287 550	0
Saldo 5³r frem i tid:	72 259 639	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³n 94927052568	48	303 222	14 554 656
	1	290 247	290 247
	47	290 196	13 639 212
	75	272 790	20 459 250
	48	253 760	12 180 480
	30	249 498	7 484 940
	2	221 596	443 192
	5	210 645	1 053 225
	48	159 220	7 642 560
	2	141 922	283 844
	2	127 971	255 942

Garasjeregnskap

Innskudd for traktorgarasjen som tilhŋrer borettslaget. Garasjeinnskuddet p³ kr 20.000,- er ikke sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantstillelser

	Bokfŋrt verdi pr. 31.12.2023
Bokfŋrt langsiktig gjeld	78 307 550
Innskuddskapital	1 762 800
Boligselskapets pantesikrede gjeld	80 070 350
Bokfŋrt verdi av pantsatt eiendom	26 825 296

Borettsinnskuddet er sikret med pant p³ kr. 1 756 500,-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Mellomgården Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Mellomgården Borettslag

Styreleder	Wiggo Wollbråten (sign.)	27.03.2024
Styremedlem	Asbjørn Danielsen (sign.)	19.03.2024
Styremedlem	Navjyot Nijjer Singh (sign.)	19.03.2024
Styremedlem	Harald Galåen (sign.)	19.03.2024
Styremedlem	Gro Kvalø (sign.)	18.03.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Mellomgården Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Mellomgården Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo document key: JDQ3X-X81ZY-42ZTM-Y3Z88-PZGEK-YIUYI

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

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

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

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: JDQ3X-X81ZY-42ZTM-Y3Z88-PZGEK-YIUYI

PENNEO

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-04-02 11:24:00 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: JDQ3X-X81ZY-42ZTM-Y3Z88-PZGEK-YIUYI

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Årsmelding 2023 - Mellomgården Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Wiggo Wollbråten
Nestleder, Gro Kvalø
Styremedlem, Harald Galåen
Styremedlem, Navjyot Nijjer Singh
Styremedlem, Asbjørn Danielsen
Varamedlem, Daniel Lund Perez
Varamedlem, Knut Christiansen

Styret i Mellomgården Borettslag består av 1 kvinne og 6 menn.
Varamedlemmene har møte- og talerett.

Valgkomite
Annette Berg
Gry Syversen
Jill Mathisen

Virksomhetens art

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

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

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

Ansatte og arbeidsmiljø
Lasse Dalebråten er ansatt i 100 % stilling som vaktmester.
Roger Dørum Pettersen var engasjert som vaktmestervikar fra 2. mars til 28. august. På grunn av sykdom ble engasjementet hans forlenget.
Gro Kvalø har vært kontoransatte på timelønn for å utføre den ukentlige driften av borettslaget.
Styret er ikke kjent med at det skulle være forhold rundt ansettelsesforholdene som er i strid med bestemmelsene i arbeidsmiljøloven.

Styrets arbeid

I løpet av 2023 har styret avholdt 11 styremøter, to beboermøter og en ordinær generalforsamling. På styremøtene har det til sammen blitt behandlet 201 styresaker.

Eierskifter
Det har vært 27 eierskifter i 2023. 5 andelseier fikk garasje i 2023. Pr. 31.12.2023 sto det 31 andelseiere på venteliste for garasje.

Økte felleskostnader
01.01.2023 økte felleskostnadene med 6,5 %. Dette var vanlig indeksregulering.

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene økte fra 16,5 % til 23,4 %. Økningen var på kr. 89 000,-.

HMS – elektrisk anlegg, brannsikkerhet, skadedyr m.v
Det er foretatt elkontroll og termofotografering av Installatørene AS. Avvik er utbedret.
Det er byttet varmtvannsbereder i Rødtvetveien 39, da det var varmegang i styreboksen.
Årlig kontroll av brannslokkere i fellesarealene, er utført av AktivBrannvern.
Førstehjelpskurs for ansatte og styret er avholdt.
Det har vært utbrudd av veggdyr, melbiller i løpet av året. Det var et større utbrudd av Faraomaur i Rødtvetveien 20-22. Anticimex har bistått med utryddelse som dekkes av forsikringen.

Servicearbeider
I berederrommet i Rødtvetveien 20 er det byttet en glycolpumpe. To sikkerhetsventiler lakk og måtte skiftes.
To ekspansjonskar tilhørende varmeanlegget i Rødtvetveien 20 er byttet. Det var en hastesak, da det berørte varmt og kaldtvann. Inva Engineering utbedret feilen.
Den årlige servicen fra Ateam oppdaget lekkasje på en varmepumpe. Feilen ble utbedret.

Beboermøte 15. mars 2023 Grorud Samfunnshus
De to store prosjektene som pågår nå ble presentert, og beboere kunne få svar på spørsmål de hadde. Det var stort fremmøte.
Morten Bolstad fra Obos prosjekt presenterte bad/rør rehabiliteringen sammen med Sansbygg.
Erling Sundqvist fra Obos prosjekt presenterte balkongprosjektet sammen med Olav Ødegård fra Ødegård og Lund AS og Svein Tore Haugen fra Absoluttarkitekur AS.

Informasjonsmøte 7. juni 2023 Grorud Samfunnshus
På dette informasjonsmøte var temaet om bad- og rørrehabiliteringen. Morten Bolstad fra Obos og byggeledelsen fra entreprenør Sansbygg informerte om fremdriften. De ønsket å starte med høyblokkene, og fortalte at de skulle sette opp et showrom der beboere kunne se på ulike fliser, løsninger og garnityr. Fremdriften vil være litt annerledes i høyblokk og lavblokk. Det skal arrangeres et nytt informasjonsmøte for lavblokkene nærmere oppstart.

Oppsigelse Brunata AS/Forbruksregnskap 2022-2023
Forbruksregnskapet for varme og varmtvann i perioden 01.07.22-30.06.23 er fordelt.
Styret har sagt opp avtalen med Brunata AS i forbindelse med det pågående rehabiliteringsprosjektet. Innbetaling a´ konto brensel blir etter fordelingsnøkkel, og teksten på giro blir heretter «energikostnader».
Alle målere på varmtvann fra Brunnata blir fjernet. Styret har inngått ny avtale med firmaet Ista, som vil montere nye målere på radiatorer og varmtvannet når baderomsprosjektet er ferdig.

Prosjekt bad/ Rør rehabilitering av vannrør, avløpsrør og våtrom
Det pågående prosjektet som gjelder rehabilitering av rør og baderom vil pågå til våren 2025. Se informasjon og oppdateringer om framdrift på borettslagets nettside. Utførende entreprenør er Sans Bygg AS. Prosjektleder er OBOS Prosjekt AS. Det avholdes byggemøte annenhver uke, og styret har opprettet en prosjektgruppe på tre medlemmer som

representerer borettslaget på møter og befaringer.

Beboermappene deles ut i god tid før oppstart på ny adresse/blokk. Se også nettsiden til borettslaget.
Beboermappen inneholder viktig informasjon, blant annet kontaktinfoen til beboerkontaktene.

Det er ikke mulig å starte bestillingsprosesser (private tilvalg) og lignende før det mottas informasjon om dette fra Sans Bygg.

Balkongprosjektet - gjennomføringsfasen
Det pågående balkongprosjektet vil etter planen være ferdig i november 2024. Beboere har fått brev med informasjon og viktige datoer. Utførende entreprenør er Consolvo AS. Prosjektleder er OBOS Prosjekt AS. Arqdesign AS er engasjert for å lage nytt rekkverk og monterer innglassingen. I tillegg har borettslaget fortløpende bistand fra arkitekt og uavhengig kontrollør innenfor betongrehabilitering. Det avholdes byggemøte annenhver uke, og styret har opprettet en prosjektgruppe på tre medlemmer som representerer borettslaget på møter og befaringer.

Styret har inngått avtale med Norsol AS for tilbud om markiser og solskjerming. Det blir ny farge på markiseduken, farge 407-926. Den er ensfarget, og alle må ha samme farge. Flinke Hender as, som er utførende firma, tilbyr skifte av duk, der snekke og sveiv på gammel markise fortsatt kan benyttes. De som ønsker ny markise eller innvendig solskjerming kan bestille dette. Alle får utdelt bestillingsskjema når det nærmer seg tid for bestilling.

Det er bestilt montering av braketter for montasje av markiser i alle leilighetene, da ettermontering av braketter for fremtidig montasje av markiser blir både komplisert og uforholdsmessig kostbart.

Reklamasjonstid på vinduene fra DVS Entreprenørene AS
Reklamasjonstiden på seks år utløp 09.10.2023 på vinduene og balkongdørene. Feil og mangler på vinduer og balkongdører må i utgangspunktet den enkelte beboer selv bekoste heretter. Det er anbefalt å kontakte DVS Entreprenørene dersom det er feil eller mangler. Alle andelseiere er informert om de vanligste brukerfeilene, se om dette på borettslagets nettside.

Lån i Handelsbanken
Lån kr. 175 020 000,- i Handelsbanken ble signert 04.10.2023. Dette lånet var en refinansiering av eksisterende lån på kr 26 020 000, og nye låneopptak på hhv kr 92 000 000,- og kr 57 000 000,- i forbindelse med de to prosjektene rør- og baderomsrehabilitering, og balkongrehabilitering. Første delutbetaling på det nye lånet var 10.10.2023. Det er gitt informasjon til beboere om nye låneopptak, delutbetalinger og endrede kapitalkostnader.

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

Flaggansvarlig
Navjyot Singh var ansvarlig for flagging på offentlige flaggdager i 2023.

Lekeplassen
AktivAreal utførte den årlige kontrollen av lekeplassen. Avvikene er rettet opp, og dette arbeidet ble utført av Optimal Bygg & Eiendom AS.

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

Styrekontoret er åpent annenhver torsdag

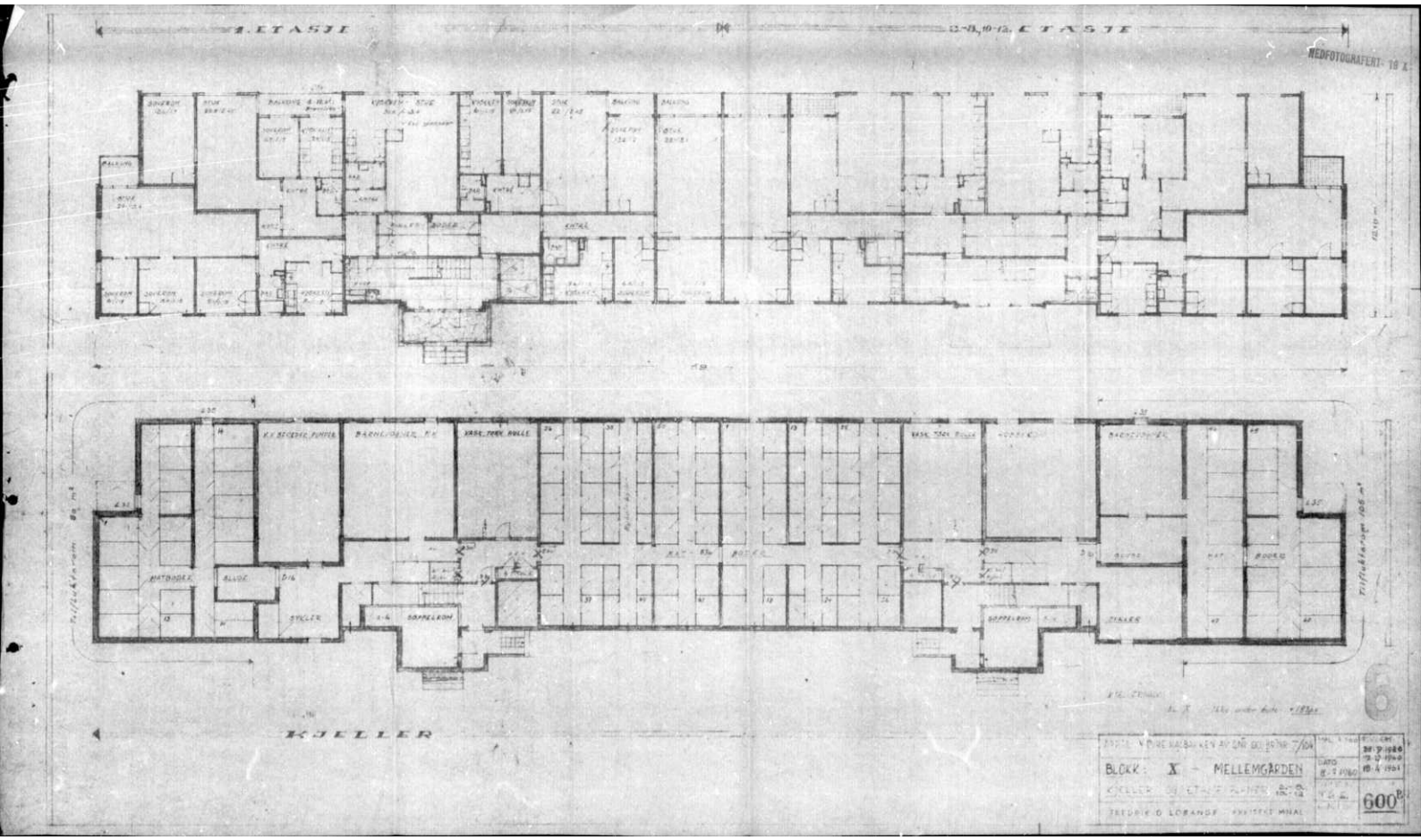
Styrekontoret er åpent annenhver torsdag, og datoene står på oppslagstavlen og borettslagets nettside. Alle er velkomne til å komme på kontoret i kontortiden. Styret vil gå over til kontantfri betalingsløsning, og slutte med kontantsalg.

Ny nettside
Den nye nettsiden til borettslaget ble publisert 1. september 2023. Tilbakemeldingene fra brukerne er veldig positive, og den benyttes mye. Adressen er: www.mellomgaarden.no

Julegrantenning
Årets julegrantenning 1. advent ble arrangert, men grunnet kulden, kunne ikke korpset spille, så det ble servert julegløgg, og julenissen kom med gaver.

Kalendere
Infoskriv desember 2023 og kalendere for 2024 med borettslagets logo og en del viktige telefonnummer påtrykt, ble før jul utlevert til alle beboere.

Årsmeldingen er godkjent av styret.



REDFOTOGRAFERT: 19 X

BLOKK: X – MELLEMGÅRDEN

600

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**

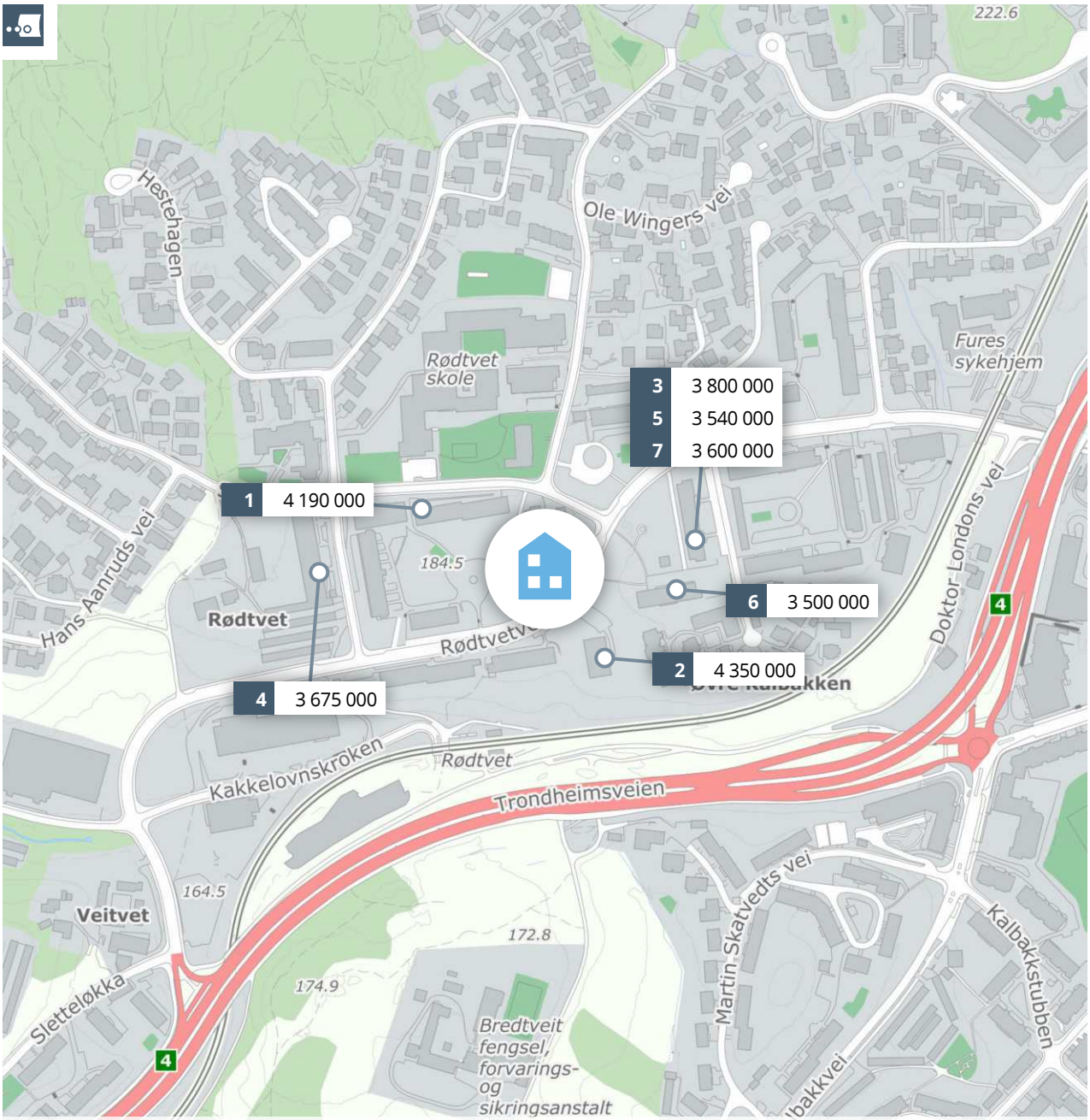
Det er tillat med grilling på balkongene og i haveleilighetene forutsatt at det brukes elektrisk eller gass grill.

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.



Verdirapport

RØDTVETVEIEN 20

Rapport utført av Atrium Eiendomsmegling AS den 25.05.2025

Dette er en indikasjon på pris og skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling eller endelig verdifastsettelse av markedsverdi. Ønsker du en verdifastsettelse av markedsverdi, bør det innhentes en utfyllende verdivurdering som etakst/verditakst.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rødtvetveien 20, 0955 OSLO

Borettslagsleilighet (i blokk) på selveiertomt, bygget i 1962

MELLOMGÅRDEN BORETTSLAG ORG 921313098 ANDEL 60
GNR 90 BNR 265 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS RØDTVET

Verdivurdert til

4 000 000 - 4 650 000

-	4 000 000 - 4 650 000	61 538 - 71 538
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

BRA-i	65 m²	Soverom	2
Byggeår	1962	Etasje	12

Dette er en indikasjon på pris og skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling eller endelig verdifastsettelse av markedsverdi. Ønsker du en verdifastsettelse av markedsverdi, bør det innhentes en utfyllende verdivurdering som etakst/verditakst.

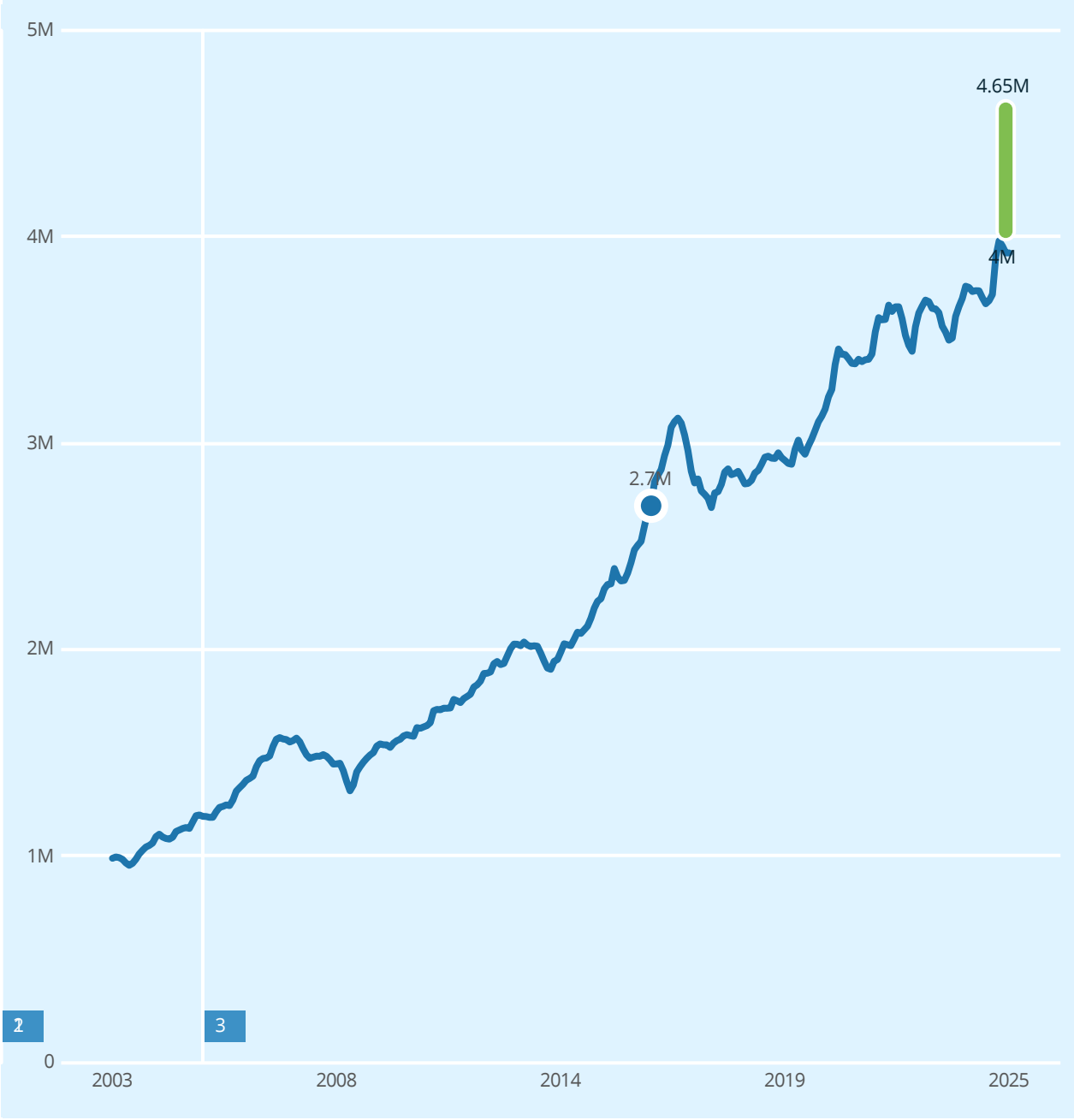
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sandåsveien 6C, 0956 OSLO 68 m² 1962 3. etg 2 sov	08.05.2025	3 400 000	**4 190 000**	23 596	4 213 596	**61 965**
2	Rødtvetveien 11, 0955 OSLO 75 m² 1963 2. etg 2 sov	08.10.2024	4 350 000	**4 350 000**	32 682	4 382 682	**58 436**
3	Rødtvetveien 35, 0955 OSLO 73 m² 1961 11. etg 3 sov	11.11.2024	4 200 000	**3 800 000**	461 172	4 261 172	**58 372**
4	Rasmus Engers vei 2B, 0956 OSLO 55 m² 1962 3. etg 1 sov	02.10.2024	3 550 000	**3 675 000**	26 644	3 701 644	**67 303**
5	Rødtvetveien 35, 0955 OSLO 65 m² 1962 3. etg 2 sov	29.08.2024	3 580 000	**3 540 000**	416 303	3 956 303	**60 866**
6	Rødtvetveien 39, 0955 OSLO 65 m² 1965 3. etg 2 sov	05.09.2024	3 500 000	**3 500 000**	416 303	3 916 303	**60 251**
7	Rødtvetveien 35, 0955 OSLO 64 m² 1962 6. etg 2 sov	19.05.2025	3 600 000	**3 600 000**	547 472	4 147 472	**64 804**

Eiendommens salgshistorie

Prisutvikling siden valgte salg
06.06 2016 - 25.05 2025

▲ 45,4%



Salg | Denne verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

3 Garasje, anneks20.04.2005

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
26.04.2015	06.06.2016	02.08.2016	2 500 000	2 650 000	47 791	2 697 791
06.06.2016	06.06.2016	02.08.2016	-	2 650 000	47 470	2 697 470

Leiligheter til salgs i RØDTVET grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs

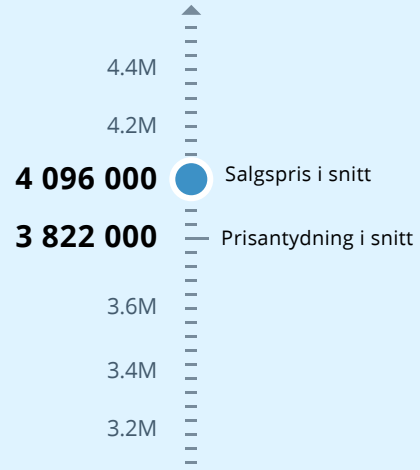


Annonsene har i snitt ligget ute i

34
dager

Leiligheter solgt i RØDTVET grunnkrets siste 3 mnd

13
leiligheter solgt

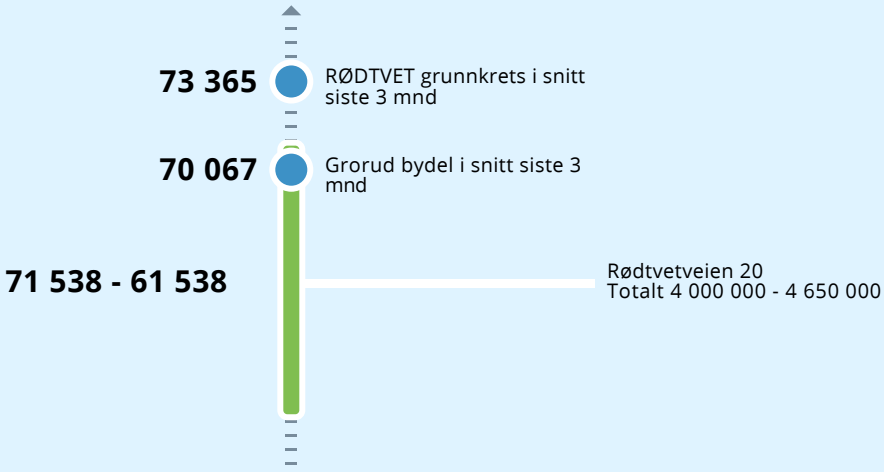


Solgt i snitt i løpet av

25
dager

for 8.2% over prisantydning

Analyse m²-priser



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

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

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. 60 i MELLOMGÅRDEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
27250080

Meglerforetak: Privatmegleren Atrium

Saksbehandler: Ousman Berger Jatta

Telefon / Mobil: 22 71 17 00 / 406 14 188

E-post: ousman.berger.jatta@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.
