PRIVATMEGLEREN
GRÜNERLØKKA

RØDSTUVEIEN 12

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører

Energiattest

Informasjon Oslo kommune

Ferdigattest

Byggegodkjente tegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EIERSKIFTERAPPORT™

Selveierleilighet (i blokk)
Rødstuveien 12
0572 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Jung Bui
Dato: 08/07/2025

Kråkåsveien 9
Våler 1592
+4745444601
jungtb187@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:83, Bnr: 250
Hjemmelshaver:	Sebastian Gjertsen
Seksjonsnummer:	79
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1941
Tomt:	3019 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Sebastian Gjertsen
Befaringsdato:	23.06.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter.
Vann:	Offentlig tilknytting via privat fordelingsnett.
Avløp:	Offentlig tilknytting via privat fordelingsnett.
Adkomst:	Offentlig.

OM TOMTEN:

Felles tomt på ca. 3019m².
Pent opparbeidet fellesareal med gressplen, variert beplantning, sittegrupper og asfalterte internveier.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM BYGGEMETODEN:
Andelsleilighet oppført i 1957.
Fundamentert med støpt armert såle på antatt fast grunn. Etasjeskille og vegger er antatt av mur/betong.
Fasader av malt murpuss over grunnmur.
Flatt tak, antatt tekket med shingel/papp.

Yttertaket er ikke inspisert.
Antatt oppført og isolert etter de forskriftskrav som er gjeldende ved oppføringstidspunktet.
Vinduer av trerammer med 2 lagsglass, fra 2000.

Boder i felles u-etasje, parkering på eiendom etter venteliste. Gjester parkeringer etter gjeldende bestemmelser.
Vurdering av byggegrunn og fundamentering er ikke foretatt/undersøkt av takstmann.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Bolig fra 1941, med innvendig oppgraderinger i 2023.
Behov for utvendig vedlikehold, dette er normalt borettslagets ansvar.
Boligen har behov for kontroll/sjekk av laminat gulv i stue/kjøkken, da det viser stedvis svikt/nedsunket. Dette gjør at det gir mye knirk i gulvet, ellers normale bruksslitasje.

Ved nivå måling av gulvet med laser, ble det målt opp til ca. 22mm høydeforskjell inne i boligen, takstmann anser som normalt iht. alder av boligen.
Boligen har noe avvik/merknader som er beskrevet i rapporten, og angitte tiltak/utbedrings forslag gis iht. fra befaringsdagen.
Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker.

ANNET:
Oppvarming:
- Varmekabler på bad
- Radiatorer

Parkering:
- Medfølger ingen parkeringsplass/garasje med boforholdet.
- Gateparkering/parkering etter gjeldende bestemmelser.

DOKUMENTKONTROLL:
- ProCloud.
- Egenerklæring.
- Tilsendt elektronisk: Ferdigattest vedørende rørarbeid på bad/kjøkken, sluttkontroll av el-arbeid på bad, gang, 2 soverom, kjøkken og stue. Tidligere takstrapport.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

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

Tak:
- Malt etasjeskille/plater.
Vegger:
- Malt plater, fliser på bad/wc og over kjøkkenbenk.
Gulv:
- Fliser på bad/wc og gang/entre, laminat i øvre rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Eierskifterapport før salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

FELLESKOSTNADER:

Felleskostnader pr. 4 661,- mnd
Inkluderer:
- kommunale avgifter, vaktmestertjenester, fibernett, fyring, varmtvann, adgang fellesvaskeri, fellesforsikring (ikke innbo og løsøre), kapitalkostnader fellesgjeld.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
3.etasje.	53m²	2,5m²		3m²	53m²	
				4m²		
SUM BYGNING	53m²	2,5m²		7m²	53m²	
SUM BRA	55,5m²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

- Gang/entre, bad, to soverom, stue/kjøkken.

BRA-e:

- Bod i u-etasjen.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønnsmessig beregnet, tallene er rundet til nærmeste hele tall.
Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Boligen ble målt til 52,86m², avrundes til 53m².
Det har ikke medtatt kvm for boligens yttervegger, så sum BRA er 55,5m².

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Regn på befaringsdagen. Ingen hindring for besiktelse av boligen.

©mstr.no

ANDRE MERKNADER:

- Anbefaler ytre kontroll/sjekk av laminat gulvet i stue/kjøkken, da det stedvis er påvist svikt/nedsunket under laminat. Dette blir svikt i skjøter, dermed blir det knirk.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Sebastian Gjertsen.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

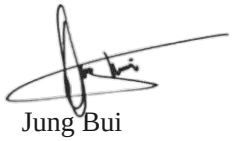
Ansvarlig for rapporten:

Jung Bui

Takstingeniør og Byggmester.

Med over 20 års erfaring innen nybygg, restaurering og tilstandsanalyse av boliger.

08/07/2025



Jung Bui

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 1

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad/wc fra 2023, innredet med:
- enkel vask med underskap og et greps blandebatteri, speilskap, vegghengt wc, dusjhjørne med innbygget såpehylle, todelt dusjdør av glass, vannfordelingsskap på veggen

Tak.
- Malte plater med spotter.

Vegger.
- Fliser.

Merknader:
- Dusjdør er ikke forsvarlig festet, hjemmelshaver opplyser om at merknaden skal utbedres før overtakelse.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Påstøpt gulv med varmekabler.

Fall fra dørterskel til sluk er på ca. 33mm, og lokalt fall i dusj sone på ca. 17mm.
Oppkant til toppen av dørterskel er på ca. 42mm.

Merknader:
- Påvist sprekk/slipp og sopp/muggdannelse i silikon, merknaden har ikke behov for strakstiltak.
- Omfanget er ikke av vesentlig karakter og påvirker derfor ikke takstmanns vurdering av tilstandsgrad.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2023

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran fra 2023, iht. opplysningene fra tidligere takst og egenerklæringsskjema.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran) ikke er kontrollerbar fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det ble ikke gjort hullboring i et tilstøtende rom eller vegg, da det var en inspeksjonsluke inne på badet, dette gir tilgang/muligheter for kontroll.
Det ble utført fuktkontroll med egnet fuktmåleverktøy, ikke påvist forhøyet fuktverdig på befaringsdagen.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:
- Synlig slukmannsjett under klemring i sluk.
- Ikke fremvist dokumentasjon for takstmann.
- Det er imidlertid ikke kjent for takstmannen hvilken membranløsning som er benyttet rundt rørgjennomføringer, eller om utførelsen er tilstrekkelig dokumentert.
Det anbefales å innhente relevant dokumentasjon for å kunne verifisere oppbygning og fagmessig utførelse.

Forklaring av membran:
Levetid på membran er avhengig av flere ulike faktorer, så det finnes ingen standard fasit for hvor lenge membranen holder. Membranen på badet kan gjerne holde tett opptil 40 år dersom det er brukt gode produkter, og jobben er helt riktig utført.
Smøre membran har en levetid på ca. 15-20 år

2. Kjøkken

TG 2 2.1 1

Vanninstallasjonen er fra 2023

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken av merke Ikea, fra 2023.
Innredet med:
- Glatte, folierte fronter, laminat benkeplate, dobbel vask med et greps blandebatteri, fliser over kjøkkenbenk, integrert platetopp, stekeovn og kjøleskap, avtrekksvifte av kullfilter, komfyrvakt samt aquastop/ lekkasjevarsler med sensorer.

Vannførende rør i plast.
Blandetbatteri ble funksjonstestet, ingen merknader på befaringsdagen.

Merknader:
- Påvist knirk i gulv.
- Påvist stedvis svikt/nedsunket i laminat gulv.
- Nivå forskjell på gulv.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Stue:
- Malt etasjeskille/plater, malte plater på vegger, laminat, innkassert radiator.

Soverom 1 og 2:
- Malt etasjeskille/plater, malte plater på vegger, laminat, teppe innkassert radiator.

Gang/entre:
- Malt etasjeskille/plater, malte plater på vegger, fliser, klesskap, callings system med døråpner.

Merknader:
- Nivå forskjell på gulv.
- Påvist knirk på laminat gulv.
- Påvist sprekk på dørterskel.
- Påvist sprekker på terskel list.
- Påvist små hakk/riss på vegger/lister/karmer og dørblad, takstmann anser som normal bruksslitasje

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen, se under.

Vinduer og balkongdør fra 2000, av trerammer med 2 lagsglass.
Ytterdør med lyd og brannspesifisert B30, 40db

Det gjøres oppmerksom på at gummipakninger rundt glasset på eldre vinduer stivner over tid, dette kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen til vinduene.
Vinduer/dører har en levetid på mellom 20-30 år.

Merknader:
- Justerings behov på balkongdør.
- Påvist slitasje/skade på karmen til balkongdør.
- Utvendig belistninger er montert helt ned på vannbord.
- Manglende vannbord beslag på vinduer/balkong dør.
- Utvendig vannbord til balkongdør, har motfall.
- Vinduer/dører har oversteget forventet levetid.
- Kun enkelte bygningsdelen ble funksjonstestet, ingen merknader på befaringsdagen. Av den grunn er ikke alle vinduer kontroller. Avvik kan derfor forekomme.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Boligen disponerer to balkonger på ca. 3 og 6m².

Bygget med betong, påført membran sjikt , med lemmer av tre på toppen.
Rekkverk av stålplater og stålrammer, rekkverks høyden er på ca. 89cm. Skjermvegg mot nabo.

Merknader:
- Påvist sprekk/riss på overflater. Anser som normalt iht. vær og vind utsatt.
- Rekkverks høyden tilfredsstiller ikke dagens krav, antatt godkjent etter datidens byggeår.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2023
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Anlegg ble fornyet i 2023.
Hovedsakelig vannførende rør i kobber. Plastrør mellom kjøkken og tilstøtende baderom.

Hovedstoppekranen ble lokalisert og funksjonstestet, ingen merknader på befaringsdagen

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Merknader:
- Fremvist ferdigattest på rørarbeidet, utført av RØRLEGGER TEKNIKK AS
- Ved eventuelle eldre deler av anlegget, kan det plutselig oppstå på skader. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
- Vannanlegget er bare visuelt undersøkt. For nærmere kontroll/sjekk må det utføres av fagpersonell.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:
- Boligen har felles varmeanlegg.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i Uvisst alder/år.

Det var sist inspisert i Uvisst.

Det var rengjort i Uvisst.

Anlegget ble sist fornyet i Uvisst alder/år.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig avtrekk via vinduer, dører og ventiler.
Mekanisk avtrekksvifte med kullfilter på kjøkken i 2023.

Merknader:
- Avtrekksvifte av kullfilter føres ut av rommet via kanal, yttervegg eller tilsvarende.
Dette medfører at fuktig luft og kondens vil da forbli rommet.
- Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.
- Manglende avtrekksvifte på bad.



7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2023

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1941

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2023

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringskap med automatsikringer og kursfortegnelse, tilgang via felles trappegang.
Informasjon fra egenerklæring:
- El- anlegget ble oppgradert i 2023

Merknader:
- Fremlagt dokumentasjon/sluttkontroll for takstmann.
- Påvist sikringsskap ikke er tilstrekkelig tett, fare for støt.
- Det anbefales el-takst av anlegget, da undertegnet ikke har relevante kompetanser for vurderinger av det elektriske anlegget.
- Anlegget er bare visuelt undersøkt, for nærmere kontroll/sjekk må utføres av fagpersonell.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Tilleggsopplysninger:

Iht. hjemmelshavers opplysninger, ble boligen totalrenovert i 2023.
Boligen ligger i 3.etasje. Tilgang via felles trappegang.
Det tilhører ingen parkeringsplass til boligen, hjemmelshaver opplyser om at det er mulighet for å leie plass.
Det tilhører 1stk. bod som er på ca. 2,5m² hver merket med S.nr.79, tilgang via felles u-etasje.

Boligen har forskjellige rom høyder, fra ca. 2364mm inne på badet og helt opp til ca. 2694mm i øvre rom.

- Radon måling har ikke blitt utført av takstmann, det anbefales måling av fagpersonell.
- For spørsmål om oppdaterte godkjente tegninger og godkjenninger for rommenes bruk, kontakt megler.
- Muntlig informasjon fra hjemmelshaver som ga opplysninger om alle årstall og alle bygningsmessige påkostninger som er utført og beskrevet i takstdokumentet.

- Boligen/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarinsdagen.
Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter, og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker/bedrift.

- Kostnadsestimat er en estimert sum for en ytterligere kontroll og eventuell enkel utbedring, om kontroll avdekker ytterligere skader/feil/mangler så må det påregnes ytterligere kostnader til utbedringer.

Takstmannens vurdering ved TG2:

2.1 1 1

TG2 er satt iht. merknader.
Anbefales nærmere sjekk/kontroll av laminat gulv, på grunn av påvist stedvis svikt/nedsunket.

3.1 Andre rom

TG2 er satt iht. merknader.
Merknader har ikke behov for strakstiltak, ved utbedringer kan terskel og list byttes ut.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG 2 er satt iht. merknader.
- Vedlikehold/overflatebehandling må påregnes, samt at en evt. utskifting må påregnes. Normalt sett så er dette borettslagets/sameiets ansvarsområde.
Vinduer/dører har en levetid på mellom 20-30 år.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 er satt iht. merknader.

Iht. Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
- Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.
Tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, kontakt borettslaget for nærmere informasjon.

6.3 Ventilasjon

TG2 er satt iht. merknader.
Takstmanns anbefaling ved tiltak/utbedringer:
- Montering av avtrekksvifte på bad av fagpersonell, kontakt borettslaget for regler/krav før montering.
- Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.
- TG1 gir kun ved balansert ventilasjon.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Grünerløkka

Oppdragsnr.
302251008

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Raissa Kehrle Carvalho De Farias	Sebastian Gjertsen

Gateadresse
Rødstuveien 12

Poststed	Postnr
OSLO	0572

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302251008

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Total oppussing av bad juni 2023
Arbeid utført av	Bygg og skade AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Nytt Joti plastsluk, nytt Geberit innebygging sisterne og nytt Sanipex rør i rør system

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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	Hørte da vi flyttet inn at en av naboene hadde sølvkre. Vi la ut åte i et inspeksjonsrom, men ikke sett noe.

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	Nytt el anlegg og utbytting av sikringer i sikringsskap.
Arbeid utført av	Rettel AS

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

Beskrivelse	Elvia desember 2022

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Oslo kommune har innstallert ladere rett utenfor bygningen juni/juli 2025.

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

Document reference: 302251008

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	Vedlikehold og reperasjon av takkonstruksjon av tak i 2024.
Arbeid utført av	Front Entrepetør

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	Hørte da vi flyttet inn at en av naboene hadde sølvkre. Vi la ut åte i et inspeksjonsrom, men ikke sett noe.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302251008

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).

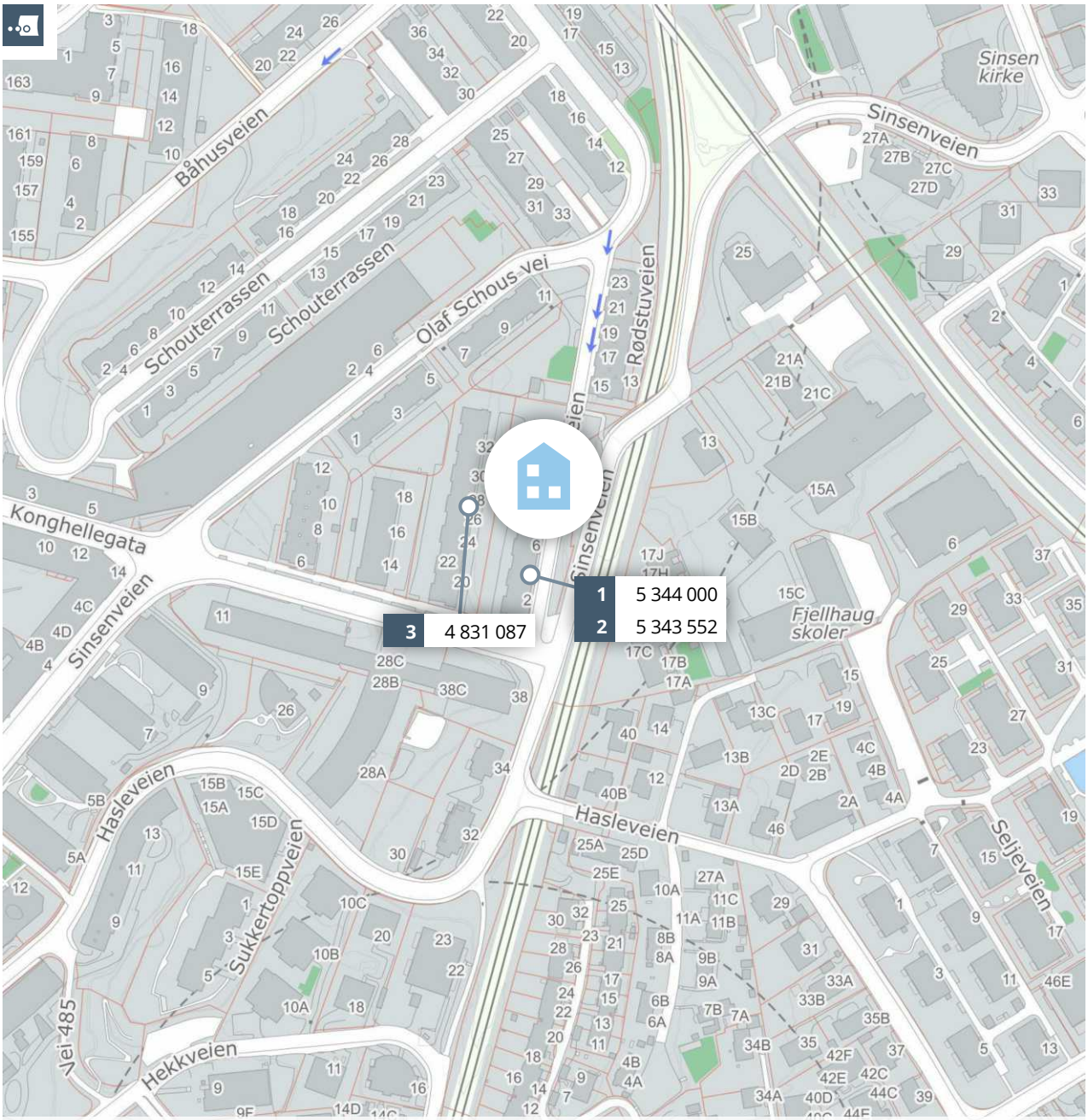
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ 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: 302251008



Meglers verdivurdering

RØDSTUVEIEN 12

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 13.06.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rødstuveien 12, 0572 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1941

GNR 83 BNR 250 FNR 0 SNR 79 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SINSEN RODE 7

Verdivurdert til

5 350 000

-	5 350 000	100 943
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	53 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1941

Fellesutgifter	4 611
Formue	-
Soverom	2
Etasje	3
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rødstuveien 4 53 m² 1941		2. etg	2 sov	29.11.2024	5 250 000	**5 250 000**	94 000	5 344 000	**100 830**
2	Rødstuveien 4 53 m² 1939		2. etg	2 sov	14.01.2025	5 250 000	**5 250 000**	93 552	5 343 552	**100 822**
3	Sinsenveien 28 53 m² 1941		1. etg	1 sov	20.01.2025	4 400 000	**4 750 000**	81 087	4 831 087	**91 153**

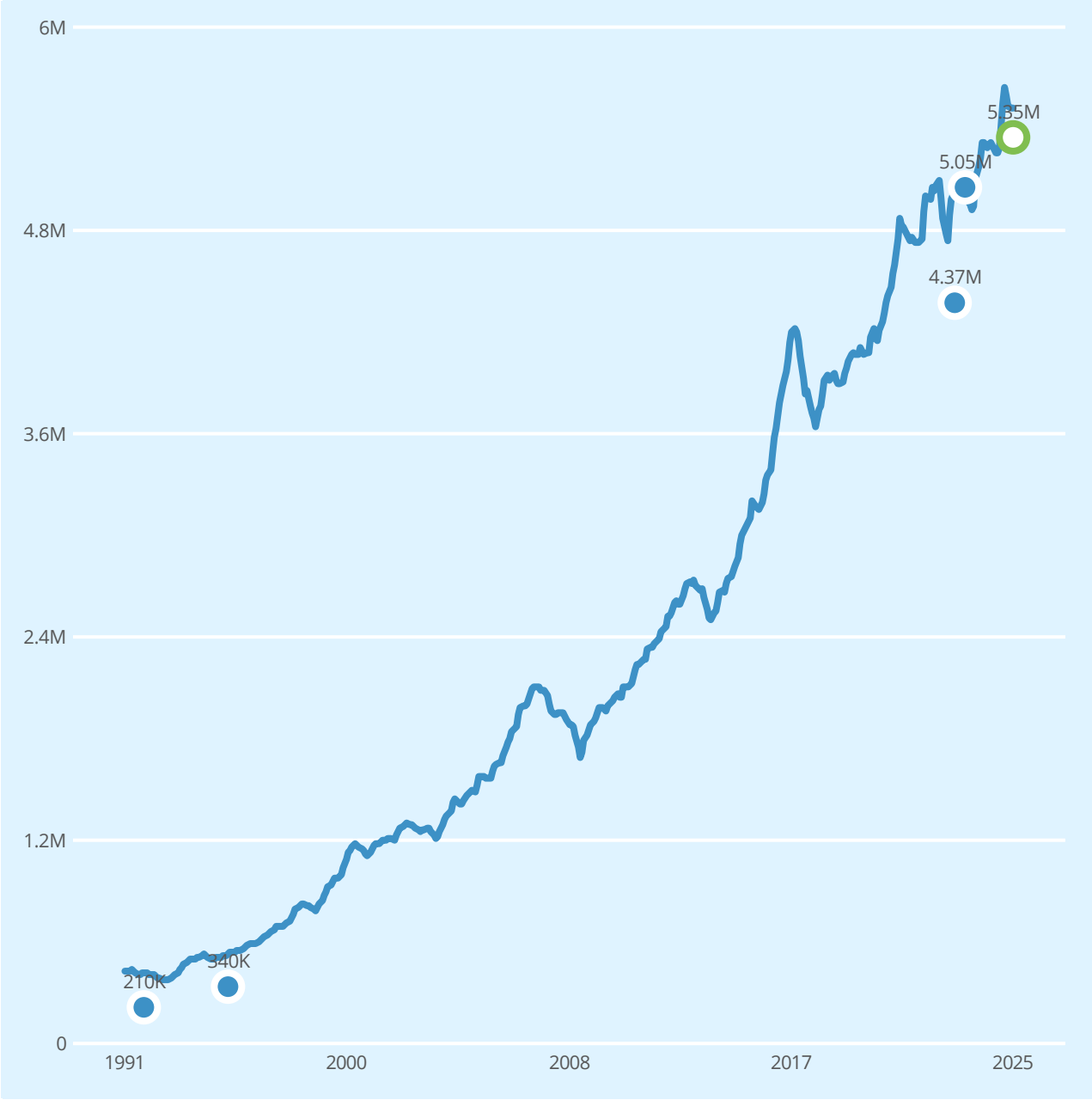
Leiligheten holder en særdeles god standard og har en flott planløsning bestående av en funksjonell stue/kjøkken løsning, lekkert baderom, to gode soverom og to balkonger. Videre er det adgang til fellesvaskeri og sykkelbod. Ekstra lagringsplass i kjeller samt fibernett, fyring og varmtvann inkludert i felleskostnadene.

Det opplyses i eiers egenerklæring at det ikke er gjort noen oppgraderinger i deres eiertid. Dette kommer av at hele leiligheten ble oppgradert og pusset opp i 2023. og nåværende eier har kun vedlikeholdt leiligheten. Det opplyses videre at felleskostnadene ligger på kr. 4 611. Megler estimerer at fellesgjelden ligger på rundt kr. 50 000 pt, da i 2023 var ved kjøpstidspunktet var fellesgjelden på kr. 51 452. Det foreligger ingen informasjon på denne leiligheten om arealer som er tilpasset dagens arealkrav, og arealet som er oppgitt i etaksten er leilighetens P-rom areal.

Under sammenlignbare eiendommer, ligger en 2-roms av samme størrelse i blokka ved siden av - som har opprinnelig planløsning ut fra byggegodkjente tegninger. De 2 andre samt denne leiligheten som vurderes har lik standard og like mange oppholdsrom. Vurderingen er blant annet basert på de siste 2 salgene som er gjort i denne blokken da dette gjenspeiler markedet best for denne leiligheten.

Se også vedlegget Meglers verdivurdering for utfyllende informasjon.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
06.08.2023	28.08.2023	23.11.2023	4 800 000	5 000 000	51 452	5 051 452
19.03.2023	29.03.2023	24.04.2023	3 700 000	4 320 000	54 000	4 374 000
06.07.1995		06.07.1995	-	340 000	-	340 000
27.05.1992		27.05.1992	-	210 000	-	210 000

Leiligheter til salgs i SINSEN RODE 7 grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs

4.7M
4 434 000 Prisantydning i snitt
4.3M
4.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
31
dager

Leiligheter solgt i SINSEN RODE 7 grunnkrets siste 3 mnd

15
leiligheter solgt

4.5M
4 410 000 Salgspris i snitt
4 349 000 Prisantydning i snitt
4.3M
4.2M

Solgt i snitt i løpet av
12
dager

for 1.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

107 256 Grünerløkka bydel i snitt siste 3 mnd

100 943 Rødstuveien 12 Totalpris 5 350 000

96 847 SINSEN RODE 7 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

Frontline Grunerløkka Eiendomsmegling AS
v/Sang Ngoc Le Quach
Gøteborggata 8, 0566 OSLO
E-post: sang.ngoclequach@privatmegleren.no

Deres ref.: 302251008 . Vår ref.: 5725-1-079 Dato: 19.06.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Rødstuveien 2/14 Boligsameie
Organisasjonsnr:	976822226
Seksjonseier:	Gjersten, Sebastian
Medeier:	Raissa, De Farias
Leilighetsnummer:	079
Adresse:	Rødstuveien 12, 0572 OSLO
Seksjonsnummer:	79
Gnr.	83
Bnr.	250

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704)- polisenummer 1741140.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapet har 18 parkeringsplasser som leies ut. Følger ikke boligen ved salg. .

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	94927070515
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,20%
Restsaldo	8 208 698,00
Innfrielsesdato:	01.04.2047
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 661,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Dugnad	50,00	
Inkl. energikostnader etter eierbrøk	4 611,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	337,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 247,-
Annen formue:	3 551,-
Gjeld:	93 425,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	94927070515
Restsaldo:	92 408,09
Kapitalkostnader:	706,05

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 92 408,09,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Jan Kenneth Dokken pr. e-post: jan.kenneth.dokken@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Sarah Rui Oxum, e-post: styret@rodstuveien.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5725

Rødstuveien 2/14 Boligsameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styret går inn for at Jan Kenneth Dokken fra OBOS skal lede møtet

---

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen og protokollvitner velges på årsmøte

---

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat kr 460 983,- vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat kr 460 983,- vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Vedlegg

1. 5725 Rødstuveien 214 Boligsameie 30.04.2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 147 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 147 000.

Sak 7

Innkomne forslag til årsmøte sak 1

Forslag fremmet av:
Forslagsstiller: Ismail Adam Hindise

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sak 1. Mulighet for fordeling av fyringsutgifter per seksjon

Saksinformasjon: For noen år tilbake var det slik at fyringsutgiftene ble fordelt pr. seksjon. Dette førte til at de som bodde alene eller var økonomisk ved å spare varmtvann fikk penger tilbake i sommerhalvåret. I en dyrtid der fellesutgiftene gradvis økes er det ugunst å fordele utgiftene lik for alle seksjoner. Fordelingene med fyringsutgift per seksjon ble avviklet pga. høye kostnader har jeg hørt. Derfor ønsker jeg at styret foretar undersøkelser for å se om det er mulig å finne på en annen rimelig måte å fordele utgiftene per seksjon.

Forslag til vedtak: Etter gjennomgang av styrets dokumenter knyttet opp mot individuell avregning av fyringskostnader ble det på årsmøtet i 2019 enstemmig vedtatt at ordningen skulle avvikles grunnet lite effekt på sameiets totale oppvarmingsbehov, ikke var det rettferdig og heller ikke kostnadseffektivt. Styret anbefaler å ikke gjenoppta en slik ordning.

Styrets innstilling
Styret vedtar å ikke gjenoppta en slik ordning grunnet for høye kostander.

Forslag til vedtak
Forslaget vedtas ikke

Sak 8

Sak 2 Seksjonering av leilighet og dermed behov for tilgang til bodareal

Forslag fremmet av:
Styret, på vegne av Arnt Reksten

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Saksinformasjon: Da styret har valgt å godkjenne seksjonering av leilighet nr. 86 i Rødstuveien 14, vil den nye seksjonen være i behov av bodareal for å få videre godkjenning fra plan og bygningsetaten. Sameiet disponerer tre boder som per nå leies ut til andre seksjonseiere. En av disse bodene vil være aktuell å selge til Reksten for å fullføre seksjoneringen.

Styrets innstilling
Styret anbefaler salg av bod nr. 13003 til Seksjonert leilighet ved Arnt Reksten. Det skal og reseksjoners slik at boden blir lagt som tilleggsdel til seksjonen.

Forslag til vedtak

Styret anbefaler overnevnte innstillinger.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Stine Rygg Fjørstad har flyttet og går ut av styret.

Hun skal erstattes av ett nytt styremedlem.

Valg av to personer til valgkomite, valgkomiteen tar gjenvalg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Henrik Tannum
- Paul Wøien

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Torun Fretheim
- Sondre Bjørkedal Vågnes

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Stine Havenstrøm	Rødstuveien 4
Styremedlem	Stine Rygg Fjørstad	Rødstuveien 10
Styremedlem	Caroline Byremo Gujord	Rødstuveien 10
Styremedlem	Sarah Rui Oxum	Rødstuveien 8
Varamedlem	Torun Fretheim	Rødstuveien 8
Varamedlem	Thale Henden	Rødstuveien 4

Valgkomiteen

Torun Fretheim	Rødstuveien 8
Sondre Bjørkedal Vågnes	Rødstuveien 4

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post: styret@rodstuveien.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Rødstuveien 2/14 Boligsameie
Sameiet består av 94 seksjoner.
Rødstuveien 2/14 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976822226, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
83 250

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Rødstuveien 2/14 Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

Transaksjon 09222115557514706218 Signert SH, SRF, CBG, SRO

Styrets arbeid

Styret har i perioden hatt 12 styremøter, samt løpende dialog rundt uforutsette hendelser. Styret har en intern oppgavefordeling innad i styret, noe som fungerer bra. Styret er opptatt av å være tilgjengelige og ha en god dialog med seksjonseiere og beboere. Styret ønsker å takke for samarbeidet i perioden.

Av viktige og større saker som styret har arbeidet med vil vi informere om følgende:

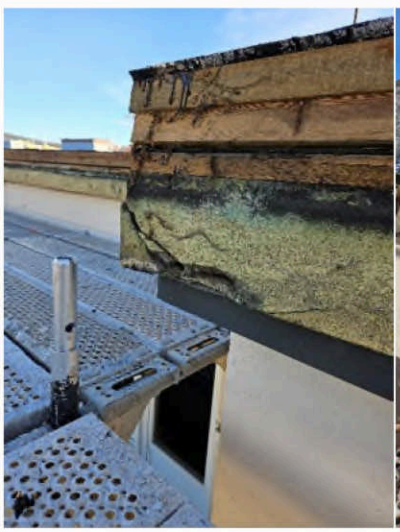
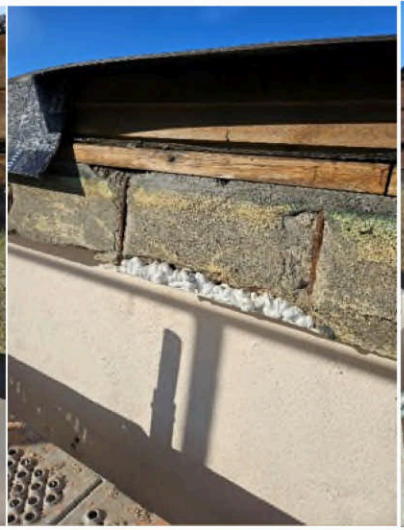
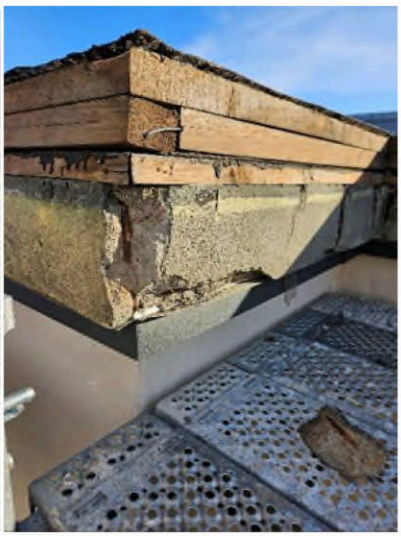
Utarbeidelse av vedlikeholdsplan for sameiet

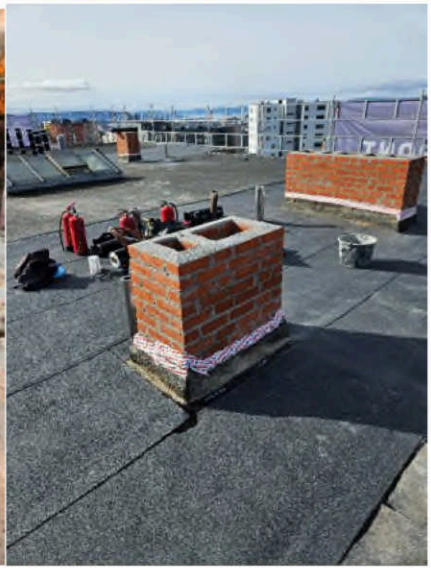
I samarbeid med Obos/byggsakkyndig har styret i løpet av året utarbeidet en 5 årig vedlikeholdsplan for sameiet som er implementert i Vibbos styrerom. Det var i forbindelse med denne utarbeidelsen at det ble avdekket forhold som har medført rehabilitering av taket og alt som har medfulgt der. Se egen sak om takrehabilitering under. Flere elementer er nevnt som at de er i redusert stand.

Rehabilitering av tak

Som nevnt over ble det under utarbeidelse av vedlikeholdsplanen avdekket at taket var i behov av rehabilitering. Ved fjerning av takpapp og gesimser ble det oppdaget større skader på pipeløp (se før og etterbilder under), ventilasjonspiper og tak/gesims. Skadene på gesimsen medførte at vi måtte hente inn mer ekspertise, fra et firma som er eksperter på betong – Ødegård og Lund. De har tatt prøver og analysert betongen og har gitt tilbakemelding på at betongen inneholder lite salter, som er bra. Utfordringen ligger i at armeringsjern er blottstilt og korrosjon har forekommet rundt hele kanten av taket. Tidligere takarbeid har reparert så godt de kan, men de har kun «festet» den løse betongen ved hjelp av fugemasse og deretter lukket det inn med blikkplater rundt. Se bilder vedlagt. Skadene blir nå utbedret av Front Entreprenør ved hjelp av Obos prosjekt. Styret er meget fornøyd med samarbeidet med utbygger og prosjektleder og ser frem til at taket er ferdigstilt.

Transaksjon 09222115557514706218 Signert SH, SRF, CBG, SRO



Transaksjon 09222115557514706217 Signert SH, SRF, CBG, SRO

Sikring av fasade og løse fragmenter fra balkonger

Høsten 2022 ble det oppdaget en del sprekkdannelser i murpussen på blokkas nedside. Særlig var det i balkongdekkene at det var sprukket opp ved innfestet av balkongrekkverkene. Oslo Murermester fikk i den gang i oppdrag og sikkerhets meisle, noe som har fungert bra. Styret er fremdeles oppmerksom på dette og har i forbindelse med oppsett av stillas inngått en avtale med Front entreprenør at de utfører en ny sikkerhetsmeisling. Henviser til fremtidige planer for balkongene.

Beskjæring av trær

Styret har sammen med Sinsenveien 20-32 fått bistand til å beskjære Lindetreet og almetreet som står på gressplenen mellom blokkene. Det er også beskjært andre busker og trær på fellesområdene i løpet av året ved hjelp av fagfolk.

Dugnad

Høsten 2023 ble det utført dugnad i øsende regn. Det var godt oppmøte tiltross for dårlig vær og alle skal være tilgodesett i etterkant. Styret planlegger for dugnad i løpet av våren, forhåpentligvis med noe bedre vær enn de foregående årene. Fokuset vil da være søppelplukking, oljing av sittebenker, beskjæring av syrinbusker og generelt vedlikehold. I forbindelse med dugnad ble det også kjørt bort en del umerkede sykler fra sykkelbodene.

Hagegruppa

Per nå eksisterer det ikke en hagegruppe. Er det noen som kan tenke seg å melde seg til dette? Det er en ypperlig måte å bli kjent med andre beboere og bidra til at det ser fint ut utenfor sameiet vårt. Grønne fingre er ikke et krav. Det kan settes opp en egen gruppe i vibbo for kommunikasjon mellom deltagerne. Sameiet vil også stille med midler til innkjøp av blomster, utstyr og annet man er i behov av for å gjøre det koselig rundt blokken.

Transaksjon 09222115557514706218 Signert SH, SRF, CBG, SRO

Søppelhåndtering i Rødstuveien 2-14

Styret noterer seg at det er vanskelig å få bukt med hensetning av søppel og avfall i sameiet som ikke skal fjernes via renovasjonsetaten. Søppel og annet som stilles i fellesområder kan også være en sikkerhetsrisiko mtp. På brann. For å øke mulighetene for at beboere kan få fjernet avfall satte styret i fjor ut en container som kunne benyttes for dem som hadde avfall å bli kvitt på en forsvarlig måte. Likevel konstaterer vi at det stadig hensettes avfall i kjellerganger og i søppelrommene som er av en slik karakter at eier er pliktet til selv å kjøre dette på en aktuell søppelfylling. Dermed er det fellesskapet som må ta både arbeidet og kostnadene med å fjerne denne type avfall. Sameiet betaler unødvendige store summer for at vaktmester bidrar til bortkjøring av avfall. Styret vil enda en gang henstille til alle beboere og seksjonseiere om å respektere retningslinjene for avfallshåndtering slik de er beskrevet i sameiets vedtekter. Samtidig vil styret også rette en takk til alle beboere og seksjonseiere som retter seg etter retningslinjene og bidrar til at våre fellesarealer og uteområder skal fremstå som ryddige og rene.

Kontroll av brannvarslingsanlegg

Brannalarmen har dessverre blitt utløst uberettiget ved flere anledninger det siste året. Dette kan forebygges ved at alle seksjonseiere og beboere setter seg godt inn i hvordan man avstiller en brannalarm dersom man har vært så uheldig å igangsette den grunnet røyklagt leilighet i forbindelse med matlaging eller i leiligheter man pusser opp uten å dekke til/avstille brannalarm. Styret oppfordrer alle som skal pusse opp til å dekke til brannvarsler slik at den ikke utsettes for byggstøv som vil skade alarmen og igjen føre til feilmeldinger på branntavlen. Alarmen skal kun tildekkes i en kort tidsperidode. Man er selv ansvarlig for å dekke evt. Kostander for bytte av defekt alarm grunnet støvbelegg og oppussing.

Vaskeri

Det har gjennom det siste året vært flere problemer med utstyret i vaskeriene. Styret oppfordrer de som benytter vaskeriet til å sette seg inn i seg inn hvordan man bruker maskinene på riktig måte. Det er også viktig at man henter ut klærnes når maskinen er ferdig, husk at naboen din har time etter deg. Seksjonseier har et ansvar for å sørge for opplæring til evt. Leietakere. Tørketrommel i opp. 8 ble skiftet sent i 2023.

HMS

Det har det siste året kommet tilbakemeldinger på at det faller gjenstander fra balkonger og ned på bilparkeringen/biler. Det er viktig å sikre løse gjenstander på balkongen. Styret ønsker å gjøre hver enkelt seksjonseier bevisst sitt ansvar rundt dette. Det er ønskelig at leietakere får samme informasjon.

Transaksjon 09222115557514706218 Signert SH, SRF, CBG, SRO

Fremtidige planer:

Rehabilitering av balkonger

Grunnet sprekker og korrosjon i balkongdekkene har styret har inngått et samarbeid med en prosjektleder fra Øivind Moen As i forbindelse med rehabilitering av balkongdekkene. Oppstart prosjekt var i mars 2023 og vil pågå fremover med tentativ rehabilitering 2. kvartal 2025. Prosjekt rehabilitering av balkonger vil bety en betraktelig større arbeidsmengde for styret og styreleder i perioden fremover. Det blir en omfattende prosess hvor Byantikvaren og Plan og bygningsetaten vil måtte involveres i arbeidet.

Oppgradering av vei/parkeringsplasser på nedsiden av blokken

Veien på nedsiden av blokka er det dessverre ikke gjort noe med enda. Den er delvis nedslitt og trenger en oppgradering. Deler av veiskulderen er kjørt ned og en del trafikk har kjørt på utsiden av asfaltkanten og satt dype hjulspor. Styret vil sette i gang et arbeid for å utbedre vei og parkeringsplasser. Planen er å asfaltere hele vei- og parkeringsområdet på ny. Deler av veiskulderen må bygges opp på ny. Dette vil bli gjort etter at balkongene er rehabilitert i 2025. Evt. Akutte skader vil frem til da repareres flekkvis.

Oppgradering av inntakskabler og hovedtavle

Med dette menes strøm fra nettstasjon inkludert tilkoblingspunktet for bygget. Plassering av hovedtavle er i kjeller. Alder på tavlen er ukjent, men det er utført oppgraderinger, og alle kurser er på automater. Det bemerkes at det trengs en «opprydding» i hovedtavlen, da det er uautoriserte og åpne koblinger + manglende sikkerhet ifm deksler som står åpne. En anbefalt El – kontroll iht NEK 405 vil bemerke dette. El kontroll vil øke el – sikkerheten i fellesareal, og er samtidig en lovpålagt kontroll. Utføres fortløpende.

Utskifting av vinduer/balkongdører

Styret vil fremover fortsette arbeidet vedrørende kollektiv utskifting. Per nå er det andre kostbare prosjekter som haster mer.

Økning av felleskostnader

Som en følge av økte kostnader rundt rehabilitering vil felleskostnadene øke fremover. Akkurat hvor mye er ikke fastsatt og vil bli sett på i sammenheng med balkongrehabiltering og oppgradering av vei på nedsiden av blokken. Styret vil holde seksjonseiere løpende orientert.

Transaksjon 09222115557514706218 Signert SH, SRF, CBG, SRO

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn enn budsjettert og skyldes i hovedsak at økningen på felleskostnader på 5 % i februar 2023 ikke er lagt inn i budsjettet. Andre inntekter er nettinnbetalinger for vanskekort.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere fyringskostnader enn budsjetter forbruket høyere av fjernvarme. Det er avvik under konto konsulenttjenester for tilstandsanalyse av balkongene det var ikke budsjettert. Det er noe avvik under drift og vedlikehold vaskerianlegg for sjekk og reparasjoner av vaskemaskiner utover hva som var budsjettert. Noe avvik under konto elektro for arbeide med oppsetting av stikk, liten lampe og bytte av lysbryter.

Resultat

Årets resultat kr 460 983,- vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 784 975,- og den er noe lav for et ordinært driftsår.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

Transaksjon 09222115557514706218 Signert SH, SRF, CBG, SRO

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rødstuveien 2/14 Boligsameie.

Lån

Rødstuveien 2/14 Boligsameie har lån i Handelsbanken. Lånenummer 94927022863, er et annuitetslån med månedlig forfall, 7,69 % rente.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 6 % økning av kategori felleskostnader fra 1.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Transaksjon 09222115557514706218 Signert SH, SRF, CBG, SRO

SAMEIET RØDSTUVEIEN 2-14
ORG.NR. 976 822 226, KUNDENR. 5725

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 511 615	4 311 601	4 333 000	4 541 000
Andre inntekter	3	48 449	35 343	30 000	30 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 560 064**	**4 346 944**	**4 363 000**	**4 571 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 740	-19 740	-19 740	-19 740
Styrehonorar	5	-140 000	-140 000	-140 000	-147 000
Revisjonshonorar	6	-11 613	-14 342	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-155 210	-149 220	-155 200	-164 500
Konsulenthonorar	7	-92 600	-42 839	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-386 893	-231 674	-360 000	-4 701 700
Forsikringer		-136 623	-124 680	-137 200	-147 500
Kommunale avgifter	9	-811 557	-685 179	-811 550	-917 050
Energi/fyring	10	-1 485 018	-1 511 451	-1 300 000	-1 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-226 860	-344 890	-190 000	-226 900
Andre driftskostnader	11	-353 484	-325 712	-355 000	-360 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 819 598**	**-3 589 726**	**-3 500 690**	**8 126 540**
DRIFTSRESULTAT		**740 466**	**757 218**	**862 310**	**-3 555 540**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	24 703	7 655	10 000	10 000
Finanskostnader	13	-304 186	-219 554	-256 200	-243 200
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-279 483**	**-211 899**	**-246 200**	**-321 200**
ÅRSRESULTAT		**460 983**	**545 319**	**616 110**	**-3 234 340**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		460 983	545 319		

Transaksjon 09222115557514706218 Signert SH, SRF, CBG, SRO

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		17 681	10 270
Andre kortsiktige fordringer		0	35
Driftskonto OBOS-banken		229 450	206 724
Sparekonto OBOS-banken		1 104 150	1 142 745
SUM OMLØPSMIDLER		**1 351 281**	**1 359 774**
SUM EIENDELER		**1 351 281**	**1 359 774**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-3 628 628	-4 089 611
SUM EGENKAPITAL		**-3 628 628**	**-4 089 611**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 391 853	4 826 966
Annen langsiktig gjeld	16	21 750	21 750
SUM LANGSIKTIG GJELD		**4 413 603**	**4 848 716**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		138 143	55 841
Leverandørgjeld		364 813	216 275
Påløpte renter		27 975	23 500
Påløpte avdrag		35 312	35 839
Annen kortsiktig gjeld	17	63	269 214
SUM KORTSIKTIG GJELD		**566 306**	**600 669**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 351 281**	**1 359 774**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Transaksjon 09222115557514706218 Signert SH, SRF, CBG, SRO

Oslo, 8.04.2024
Styret i Sameiet Rødstuveien 2-14

Stine Havenstrøm /s/ Stine Rygg Fjørstad /s/

Sarah Rui Oxum /s/ Caroline Byremo Gujord /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 357 215
Parkeringsleie	86 400
Dugnad	56 400
Ekstra kjellerbod	24 000
Dugnadsrefusjon	-5 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 518 615**

Transaksjon 09222115557514706218 Signert SH, SRF, CBG, SRO

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-6 400
Bod	-600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 511 615**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	49
Nettinnbetalinger	48 400
SUM ANDRE INNTEKTER	**48 449**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-19 740
SUM PERSONALKOSTNADER	**-19 740**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 140 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 300, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 613.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 600
Andre konsulenthonorarer, Ødegård og Lund AS	-85 000
SUM KONSULENTHONORAR	**-92 600**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-116 989
Drift/vedlikehold VVS	-4 174
Drift/vedlikehold elektro	-15 339
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-37 170
Drift/vedlikehold brannsikring	-21 819
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-68 091
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-100 100

Transaksjon 09222115557514706218 Signert SH, SRF, CBG, SRO

Egenandel forsikring	-17 959
Kostnader dugnader	-5 253
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-386 893**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-444 800
Feieavgift	-255
Renovasjonsavgift	-366 502
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-811 557**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-72 516
Fjernvarme	-1 412 502
SUM ENERGI / FYRING	**-1 485 018**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 000
Container	-14 191
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 250
Lyspærer og sikringer	-15 567
Vaktmestertjenester	-94 830
Renhold ved firmaer	-165 624
Snørydding	-38 386
Andre fremmede tjenester	-2 851
Kontor- og datarekvisita	-3 293
Trykksaker	-1 221
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 300
Andre kontorkostnader	-546
Porto	-780
Bankgebyr	-3 645
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-353 484**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 682
Renter av sparekonto i OBOS-banken	21 405
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 616
SUM FINANSINNTEKTER	**24 703**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-304 127
Renter på leverandørgjeld	-59
SUM FINANSKOSTNADER	**-304 186**

Transaksjon 09222115557514706 BESKRIVTET Signert SH, SRF, CBG, SRO

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,44 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2015	-11 000 000	
Nedbetalt tidligere	6 173 034	
Nedbetalt i år	435 113	
		-4 391 853
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-4 391 853**

NOTE: 16
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum	-21 750
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-21 750**

NOTE: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Fakturagebyr	-98
Gebyrer	35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-63**

Transaksjon 09222115557514706218 Signert SH, SRF, CBG, SRO

Annen informasjon om sameiet

Vaktmester
Sameiet har en vaktmesteravtale med COOR eiendomsdrift som ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i sameiet i henhold til arbeidsbeskrivelse.

Parkering
Sameiet har parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. Beboere som ønsker plass, kan ta kontakt med styret.

Adgangsbrikker/skilt
Adgangsbrikker kan bestilles hos styret.

Vaskeri
Fellesvaskeriet skal brukes i henhold til gjeldende regler. Vaskekort bestilles på vibbo.no

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring AS med polisenummer 1741140.
Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr.
Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22 86 83 98, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.
Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS
Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Transaksjon 09222115557514706218 Signert SH, SRF, CBG, SRO

Internettleverandør
OBOS OPENNET er sameiets leverandør av internett.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft
Sameiet får levert kraft til fellesanlegg (lys i oppganger, kjeller, utelys) og fellesvaskeri fra Gudbrandsdals Energi med abonnementstype Markedskraft.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren

Større vedlikehold og rehabilitering

2018 - 2018	Nytt callinganlegg	
2015 - 2015	Instalasjon av brannvarslingsanlegg	
2014 - 2015	Rehabilitering av balkonger og fasade.	Arbeidet med rehabilitering av balkonger og fasade er nå avsluttet. Det gjenstår mindre opprettinger/reklamasjoner som tas våren 2015 bl.a. ekstra avløp fra balkonger i 1 etg. Vi var klar over at balkongene var i svært dårlig stand, men tilstanden på fasaden var mye verre enn vi ante, spesielt fasaden mot Rødstuveien. Murverket over de fleste vinduene mot Rødstuveien var helt løs og måtte bygges opp på nytt. Vi har vært heldige at puss og mursteiner ikke har falt ned og skadet personer på gata nedenfor. Men nå skal alt være orden. På resten av blokka var det bedre, men her var det også mye skader over vinduene. Gesimsbeslagene har også blitt forlenget på undersiden. Dette for å hindre inntrengning av vann i konstruksjonen. Ettersom styret har hatt nødvendig kompetanse bygningsmessig, kontraktsforhold og prosjektgjennomføring, valgte styret å gjennomføre balkong/fasade rehabiliteringen uten å engasjere ekstern konsulent for dette arbeidet. Dette for å sikre best mulig

Transaksjon 09222115557514706218 Signert SH, SRF, CBG, SRO

		gjennomføring av prosjektene teknisk og økonomisk. Sameiet har også stått for innkjøp av materiell, mens entreprenør for selve arbeidet. Dette har også gitt oss en økonomisk gevinst og samtidig kontroll med at riktig materiell har blitt benyttet. Imidlertid har dette ført til mye ekstraarbeid for styret.
2011 - 2012	Rehabilitering av vann og avløp	Dette arbeidet omfattet rehabilitering av avløpsrør og utskifting av stigeledninger for varmt og kaldt vann fram til hver leilighet.
2009 - 2009	Oppussing av oppganger og kjellerlokaler	

Transaksjon 09222115557514706211 Signert SH, SRF, CBG, SRO

Protokoll fra ordinært årsmøte i Rødstuveien 2/14 Boligsameie

---

Møtedato: 30. april 2024
Møtetidspunkt: i Sinsen kirke hovedinngang.
Møtested: 17:30

Til stede: 15 seksjonseiere, ingen representert ved fullmakt, totalt 15 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Jan Kenneth Dokken.

Møtet ble åpnet av Stine Havenstrøm.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Jan Kenneth Dokken foreslått.
   Vedtak: Valgt.

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent.

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Jan Kenneth Dokken foreslått. Som protokollvitne ble Lhakpa Dhondup foreslått.
   Vedtak: Valgt.

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent.

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent.

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent.

---

6. **Fastsettelse av honorarer**
   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 147 000.
   Vedtak: Vedtatt.

---

7. Behandling av innkomne forslag og saker

Sak 1. Mulighet for fordeling av fyringsutgifter per seksjon

Forslagsstiller: Ismail Adam Hindise

Saksinformasjon: For noen år tilbake var det slik at fyringsutgiftene ble fordelt pr. seksjon. Dette førte til at de som bodde alene eller var økonomisk ved å spare varmtvann fikk penger tilbake i sommerhalvåret. I en dyrtid der fellesutgiftene gradvis økes er det ugunst å fordele utgiftene lik for alle seksjoner. Fordelingene med fyringsutgift per seksjon ble avviklet pga. høye kostnader har jeg hørt. Derfor ønsker jeg at styret foretar undersøkelser for å se om det er mulig å finne på en annen rimelig måte å fordele utgiftene per seksjon.

Forslag til vedtak: Etter gjennomgang av styrets dokumenter knyttet opp mot individuell avregning av fyringskostnader ble det på årsmøtet i 2019 enstemmig vedtatt at ordningen skulle avvikles grunnet lite effekt på sameiets totale oppvarmingsbehov, ikke var det rettferdig og heller ikke kostnadseffektivt. Styret anbefaler å ikke gjenoppta en slik ordning.

Adam Hindise sitt forslag: Jeg ønsker at styret foretar undersøkelser for å se om det er mulig å finne på en annen rimelig måte å fordele utgiftene per seksjon.

Styrets innstilling: Styret vedtar å ikke gjenoppta en slik ordning grunnet for høye kostander.
Vedtak: 10 for og 5 blanke stemmer for Hindise sitt forslag. Vedtatt.

Sak 2. Seksjonering av leilighet og dermed behov for tilgang til bodareal

(I innkallingen står det at krav til flertall er alminnelig 50%) Det er feil, forslaget krever 2/3 flertall (67%)

Forslagsstiller: Styret, på vegne av Arnt Reksten

Saksinformasjon: Da styret har valgt å godkjenne seksjonering av leilighet nr. 86 i Rødstuveien 14, vil den nye seksjonen være i behov av bodareal for å få videre godkjenning fra plan og bygningsetaten. Sameiet disponerer tre boder som per nå leies ut til andre seksjonseiere. En av disse bodene vil være aktuell å selge til Reksten for å fullføre seksjoneringen.

Forslag til vedtak: Styret anbefaler å selge bod nr. 13003, lokalisert i nordenden av blokken. Det skal og reseksjoners slik at boden blir lagt som tilleggsdel til seksjonen

Styrets innstilling: Styret anbefaler salg av bod nr. 13003 til Seksjonert leilighet ved Arnt Reksten. Det skal og reseksjoners slik at boden blir lagt som tilleggsdel til seksjonen.
Vedtak: Enstemmig vedtatt.

---

8. Valg av tillitsvalgte

A Som styremedlem for 2 år, ble Paul Wøien foreslått.
Vedtak: Valgt med akklamasjon.

Varamedlem Thale Henden flytter, hun stiller sin varaplass i styret åpen for valg. Årsmøte stemmer over at innstilt til styremedlem Henrik Tanum stiller til valg som varemedlem.

Transaksjon 09222115557517332048 Signert LD, JKD2

Som varamedlem for 2 år, ble Henrik Tanum foreslått.
Vedtak: Valgt med akklamasjon.

B. Som representanter i valgkomitéen for 1 år, ble Torun Fretheim og Simen Berg foreslått
Vedtak: Valgt med akklamasjon.

Møtet ble hevet kl.: 1900. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Jan Kenneth Dokken /s/

Fører av protokollen
Navn: Jan Kenneth Dokken /s/

Protokollvitne
Navn: Lhakpa Dhondup /s/

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Stine Havenstrøm	Rødstuveien 4	2023-2025
Styremedlem	Caroline Byremo Gujord	Rødstuveien 10	2023-2025
Styremedlem	Sarah Rui Oxum	Rødstuveien 8	2023-2025
Styremedlem	Paul Wøien	Rødstuveien 6	2024-2026
Varamedlem	Torun Fretheim	Rødstuveien 8	2023-2025
Varamedlem	Henrik Tanum	Rødstuveien 4	2024-2026

Styret konstituerer seg på første styremøte.

Transaksjon 09222115557517332048 Signert LD, JKD2

Vedtekter

for
Sameiet Rødstuveien 2-14,
Gnr. 83 Bnr. 250 i Oslo

Endret i sameiermøte 11 april 2018 i samsvar med reglene i lov av 16 juni 2017 nr 65 – esl.

Endret årsmøte 4. april 2019 og 15. juni 2021.

§ 1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Rødstuveien 2-14.

§ 2 Eiendommen

Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom de 94 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

§ 3 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i § 3. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Ved utleie/fremleie plikter sameier å gjøre leier/fremleietaker kjent med gjeldende vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser for sameiet.

§ 4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Det er ikke tillatt å anvende eller montere utstyr/innretninger av noe slag som stikker ut av vinduer, balkong eller fasade for øvrig. Det er heller ikke tillatt å montere utstyr på taket. Alle installasjoner på

fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av styret.

En enkelt eller flere av sameierne sammen kan ved bestemmelse i vedtektene gis midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene. Vilkårene for rettigheten fastsettes i vedtektene. Eneretten opphører når den fastsatte enerettsperiode utløper. Hvis det ikke er fastsatt når eneretten til bruk skal opphøre, opphører den når det vedtas som vedtektsendring med to tredjetalls flertall i sameiermøte. Enerettsbestemmelser er fastsatt i § 14 nedenfor.

Styret kan med 7 dagers varsel besørge fjernet private ting/gjenstander som uten tillatelse oppbevares på fellesareal. Er eier av godset kjent, blir kostnaden ved fjerning belastet denne. Varsel vil bli gitt ved oppslag på oppslagstavle i oppgangene. Etter godkjenning fra styret, kan ting for en kortere periode oppbevares på fellesareal.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 5 Vedlikehold og påkostninger

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og -anlegg påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardhevning. Når fondsavsetningen er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene. Styret fastsetter størrelsen på avsetningsbeløpet.

§ 6 Fordeling av felleskostnader - ansvaret utad

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder for den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

Kostnader forbundet med oppvarming av seksjonene fordeles etter individuelt målt forbruk

§ 7 Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet tilsvarer et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 8 Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8.1 Berammelse og innkalling .

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet. Saker som skal behandles på årsmøtet må være styret i hende innen 15. mars. Årsberetning, årsregnskap og revisjonsberetning skal tilstilles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, likevel minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.2 Deltakere
Styremedlemmer og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Sameierens ektefelle, samboer eller annet medlem av sameierens husstand har rett til å være tilstede og uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.3 Ledelse og protokoll
Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier, som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne på forretningsførerens kontor.

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav
I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

8.5 Ugildhet i sameiermøter
Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemminger om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

8.6 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet
Det ordinære sameiermøtet skal
1) behandle styrets årsberetning
2) behandle og eventuelt fastsette årsregnskapet for foregående kalenderår
3) fastsette budsjett for kommende år
4) velge styreleder når lederen er på valg
5) velge styremedlemmer som er på valg
6) velge varamedlemmer på styret som er på valg
7) velge revisor når den tidligere revisor skal fratre
8) behandle forslag fra styret
9) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 9 Styret

9.1 Styrets oppgaver og myndighet
Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiers anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Avgjørelse som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9.2 Valg av styre
Styret skal bestå av 4 medlemmer og 1 varamedlem. Styrets leder velges særskilt.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for to år. Gjenvalg er tillatt.

Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

9.3 Styremøter
Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer (eventuelt varamedlem) er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlem).

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

9.4 Ugildhet ved vedtak i styret
Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

§ 10 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som etter esl § 60 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres beskostning.

§ 11 Forretningsfører og funksjonærer

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha foretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

§ 12 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære sameiermøtet.

Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

§ 13 Mislighold

13.1 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

13.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

§ 14 Midlertidig enerett til å bruke deler av fellesarealene

I medhold av esl § 25 femte ledd fastsettes følgende enerettsbestemmelser:

De enkelte seksjonseiere har enerett til å bruke
- den kjellerbod som de er tildelt og merket med eget seksjonsnummer.
- de parkeringsplasser som de er tildelt ved opprettelse av seerskilt leieavtale.

De bruksberettigede er forpliktet til å sørge for renhold og vedlikehold av de arealer som de har enerett til å bruke. Det skal svares vederlag for eneretten til bruk av parkeringsplassene etter de til enhver tid av styret fastsatte leiebetingelser.

Eneretten til bruk kan bringes til opphør ved vedtak i sameiermøtet etter reglene om vedtektsendring, jf § 4.

§ 15 Juridiske personer kan ikke erverve seksjoner i sameiet.

§ 16 Anbudsinnhenting.
Ved investeringer og kontrakter skal styret innhente tilbud fra flere tilbydere og vurderes utfra pris, leveringstid og kvalitet. Dersom dette prinsippet fravikes, skal dette begrunnes og dokumenteres i protokoll fra styremøte.

Husordensregler

for

Sameiet Rødstuveien 2-14

Reglenes formål er å bidra til å skape gode naboforhold og verne felles eiendom og utstyr. Hver sameier er ansvarlig for at reglene blir fulgt av husstanden, leietaker eller andre som gis adgang til leiligheten eller seksjonen.

Vedtatt på årsmøtet 20. april 2004,

Oppdatert på årsmøtet 20. april 2016,

Oppdatert på årsmøte 4. april 2019,

1 Bruk av leiligheten

1.1 Leiligheten skal ikke benyttes slik at det oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere. Mellom 2300 og 0700 skal det være ro. All aktivitet som medfører støy utover det som normalt kan forventes skal foregå i tidsrommet 0700 - 2100. Det er ikke tillatt å banke, bore, utøve sang- og musikkøvelser eller andre spesielt støyende aktiviteter etter kl. 2000 på hverdager og etter kl. 1830 på lørdager.

Generell ro på søn- og helligdager skal respekteres. Selskapelighet som kan medføre ulemper eller ubehag for naboene skal det gis underretning om på forhånd, for eksempel ved oppslag på tavlen i gangen. Uansett skal man holde et normalt støynivå og dempe musikk og lignende mest mulig. Se for øvrig pkt. 5.1.

1.2 Sameier har ansvar for et forsvarlig vedlikehold av leiligheten, jf Eierseksjonsloven og vedtektenes § 5

1.3 Navneskilter til ytre ringeapparater og på postkassene pliktes oppsatt, og skal være av standard utførelse. Det kunngjøres på oppslagstavlen hvor skilter kan bestilles. Ved unnlatelse av å følge påbudet kan styret besørge oppsatt skilt for den enkelte sameiers regning.

1.4 Sameiet har fellesanlegg for TV, radio og tilleggstjenester gjennom UPC. Kun dette

anlegget skal benyttes for tilkobling av slikt utstyr. Parabolantenne er ikke tillatt montert utvendig, se vedtektenes § 4

1.5 Vannkraner eller toalett som lekker må snarest mulig repareres, slik at man slipper konstant susing i rør. Dette kan være sjenerende. Gjenstander eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke kastes i vask eller toalett

1.6 Dusjing direkte på bade/toalettgulv må ikke forekomme uten at det ligger vanntett membran i dusjrommet. Sameier kan bli holdt ansvarlig ved fuktskade som forårsakes ved uaktsomhet. Sørg for god lufting på bad ved å åpne ventilasjonsluke.

1.7 Det er ikke tillatt å riste tøy og tepper fra balkong/vindu, eller kaste sigarettsneiper eller annet rusk og avfall.

1.8 Mating av fugler fra terrasse og balkong er ikke tillatt. Dette for å unngå fuglelus og ekskrementer. Det er ikke tillatt å kaste mat ut på fellesarealene. Ei heller er det tillatt å lagre/mellomlagre søppel/avfall på balkong eller i oppganger og kjeller. Alt avfall skal i søppelrom eller container.

1.9 Enhver plikter å holde balkongens avløpssystem fritt for rusk og annet avfall som kan tilstoppe avløpet. Dette for å hindre oppdemming av vann på balkongene. Går avløpet tett, meld fra til styret.

1.10 Det er ikke tillatt å male/beise utvendig. Ønskes dette, må styrets tillatelse innhentes på forhånd, og kun originalfarger tillates brukt.

1.11 Grilling er tillatt på balkong og andre utvendige fellesområder forutsatt at det brukes gass- eller elektrisk grill.

2 Bruk av fellesområdene

2.1 Ytre og indre fellesareal skal holdes i orden. Det er ikke tillatt å hensette private eiendeler eller annet man ønsker å kvitte seg med på fellesarealene inne og ute

2.2 Sykler, sportsutstyr, leker og lignende må ikke settes i oppgangen og ellers bare på spesielt tilviste plasser. Det må heller ikke plasseres avfall, kasser, møbler eller lignende i oppgangen.

2.3 Husholdningsavfall skal pakkes inn før det kastes i søppelcontainerne. Annet avfall er ikke tillatt å kaste/hensette i søppelrommene. Spesialavfall og annet avfall må den enkelte selv sørge for å få levert på avfallsmottak. Papir/papp kastes i egne beholdere i søppelrom.

2.4 Sameiet leier ved enkelte anledninger inn container som kan benyttes av beboerne til annet avfall som innbo, hvite- og brunevarer m.v. Dette blir annonsert ved oppslag. Det minnes om at dette er en stor kostnad for sameiet som alle kan redusere ved å frakte sitt avfall gratis til mottaksstasjon.

2.5 Instrukser for vaskeri, sykkelrom og andre fellesarealer skal følges, og instruksene vil også bli hengt opp aktuelle steder.

Regler for vaskeri

1. Kun beboere/sameiere har tilgang til å bruke vaskeriet, og det er bare lov å vaske tøy for egen husholdning.

2. Åpningstiden er hverdager og lørdag kl 0800-2200 og søndag kl 1300-1900.

3. Det er totalt 5 vaskeperioder, med unntak av søndag som har 2 perioder. Disse er 0800-1000, 1000-1300, 1300-1600, 1600-1900, 1900- 2200. Søndag er perioden 1300-1600 og 1600-1900.

4. Det er kun tillatt å reservere vasketid med 1 stk originallåts. Når låsen ikke er i bruk, bør den settes i parkeringsskinne nederst på tavlen. Dette forhindrer at låsen forsvinner. Ulovlige låser vil bli fjernet uten varsel.

5. Enhver bruker skal sørge for at vaskeriet er ryddet og rengjort når det forlates ved vaskeperiodens utløp. Rusk på gulvet skal feies opp og maskinen skal tørkes ren for vaskemiddelrester og lignende. Rusk og lo i filteret til tørketrommel skal fjernes.

6. Oppdager man at noe av utstyret på vaskeriet ikke fungerer, gi straks beskjed til styret, slik at man kan få iverksatt reparasjon.

7. Da vaskeriet er beregnet for rene tekstiler, er det ikke tillatt å bedrive aktiviteter på vaskeriet som medfører tilgrising, for eksempel vedlikehold av sykler og lignende.

8. Tyveri av klær og hærverk forekommer, så enhver plikter å holde døren til vaskeriet låst når man ikke oppholder seg der.

Regler for sykkelrom

1. Alle sykler som plasseres innendørs skal stå i sykkelrom eller i egen bod. Sykler som står andre steder vil bli fjernet.

2. Sykkel skal settes i stativ, slik at plassen utnyttes i størst mulig grad.

3. Kun sykler kan plasseres i sykkelrom.

4. En gang i året, i forbindelse med dugnad, vil det bli gitt beskjed om å merke syklene med navn og seksjonsnr. Dette i den hensikt å få oversikten over hvilke sykler som ikke er i bruk og derfor kan fjernes. Det er alltid noen sykler som blir etterlatt, og som tar opp unødig plass.

5. Ved behov kan det også bli gitt oppslag om å fjerne sykler fra sykkelrom, for å kunne få gjort rent.

6. Tilgrisende aktiviteter er ikke tillatt på sykkelrom

2.6 I egen interesse oppfordres beboerne til å verne om fellesarealer, beplantninger og grøntanlegg. Alle må medvirke til at eiendommen holdes ryddig og ren.

2.7 Endring/installasjoner i fellesområder, anlegg, boder mv. er ikke tillatt, jf Eierseksjonsloven.

2.8 Låssystemet er basert på tillit mellom den enkelte sameier/beboer og sameiet. Vis aktsomhet ved utdeling av nøkler/låsebrikker. Bortkomne nøkler/brikker svekker systemet og kan føre til store kostnader for beboerne.

2.9 Brudd på paragraf 2.1, 2.2 og 2.3 medfører en avgift på kr 1000,- samt eventuell kostnad for bort-kjøring av hensatte gjenstander og søppel. Avgift og kostnader faktureres eier av seksjonen som står for forsøplingen.

3 Dyrehold

3.1 Dyrehold er tillatt. Enhver beboer som holder dyr, plikter å opptre slik at det ikke er til ulempe og sjenanse for de øvrige brukere av eiendommen.

3.2 Båndtvang følges i henhold til norsk lov ved opphold på sameiets område.

3.3 Ekskrementer som husdyr etterlater seg på sameiets område må straks fjernes av den som har ansvaret for dyret.

3.4 Ved mislighold av reglene i pkt. 3.1, 3.2 og 3.3 kan styret frata eier av dyret retten til å ha dyr på sameiets område.

3.5 Forårsaker et dyr skade eller ulempe, kommer de alminnelige erstatnings- og strafferettslige regler til anvendelse.

4 Parkering

4.1 Parkering er bare tillatt på oppmerkede plasser med tilhørende leiekontrakt og parkeringsvedtekter. Leiekontrakt inngås med forretningsføreren. Parkeringsplassene skal kun brukes til parkering av bil/motorsykkel/annet kjøretøy eller tilhenger. Biler som utgjør fare eller virker skjemmende kan kreves fjernet. Egne parkeringsvedtekter er utarbeidet for sameiet

4.2 Feilparkerte biler vil bli tauet bort for bileiers regning.

5 Utstyr og vedlikeholdsarbeider

5.1 Det er tillatt å montere markiser på bygningen. Men for å sikre enhetlig fasade, er det begrensninger med tanke på hvilken leverandør som benyttes og hvilken markiseduk som bestilles. Leverandør av markisen er Hilmar Hammerhei AS, som kan levere i ulike prisklasser. Markiseduken er imidlertid fastsatt å være av type "Tempotest 5060/84". Firmaet kan kontaktes på tlf 22298125. Markiser som ikke er montert i samsvar med disse bestemmelser kan kreves fjernet.

5.2 Inngangsdører til den enkelte seksjon kan skiftes ut eller males. Ønsker man å male døren, skal man benytte farge "Grå Mynte" med fargekode 5202-Y. Ønsker man å skifte døren, skal styret på forhånd kontaktes for å angi hvilken type dør som kan settes inn. Tiltak i strid med bestemmelsen kan kreves omgjort. Kostnad med utskifting dekkes av seksjonseier.

5.3. Vinduer og balkongdører kan vedlikeholdes eller skiftes. Utvendig maling av vinduer og balkongdører kan ikke utføres uten at styret på forhånd har godkjent dette. Styret må kontaktes for godkjenning før utskiftning. Tiltak i strid med bestemmelsen kan kreves omgjort. Kostnad med utskifting dekkes av seksjonseier.

.

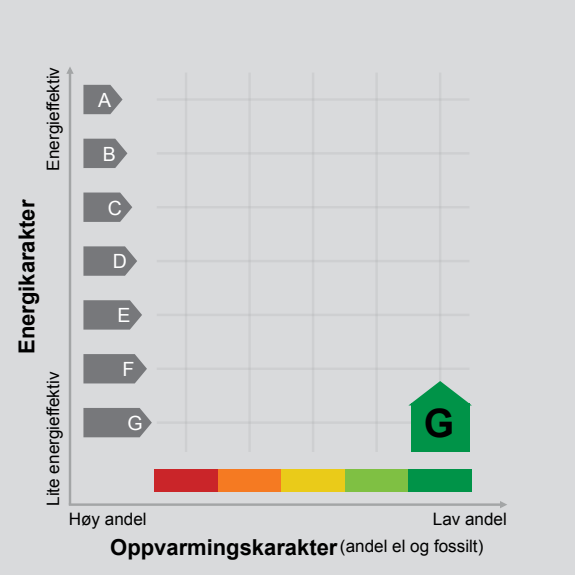
6 Klager - brudd på husordensreglene

6.1 Eventuelle klager overfor naboer for brudd på husordensregler eller annen sjenerende opptreden bør rettes direkte til naboen. Gjentatte og/eller grove overtredelser meldes skriftlig til styret, som har myndighet til å treffe nærmere forføyninger.

6.2 Unnlatelse av å følge disse regler anses som brudd på sameierens forpliktelser, jfr.vedtektenes § 4

ENERGIATTEST

Adresse	Rødstuveien 12
Postnummer	0572
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	83
Bruksnummer	250
Seksjonsnummer	81
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80202407
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-137983
Dato	20.06.2025
Innmeldt av	Student



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NORKART AS
RØDSTUVEIEN 12

Dato: 17.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86514307
1034714

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.83 BNR. 250

Vi viser til bestilling av 20250617 for RØDSTUVEIEN 12.

GNR. 83 BNR. 250

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.01.1939.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

3021 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

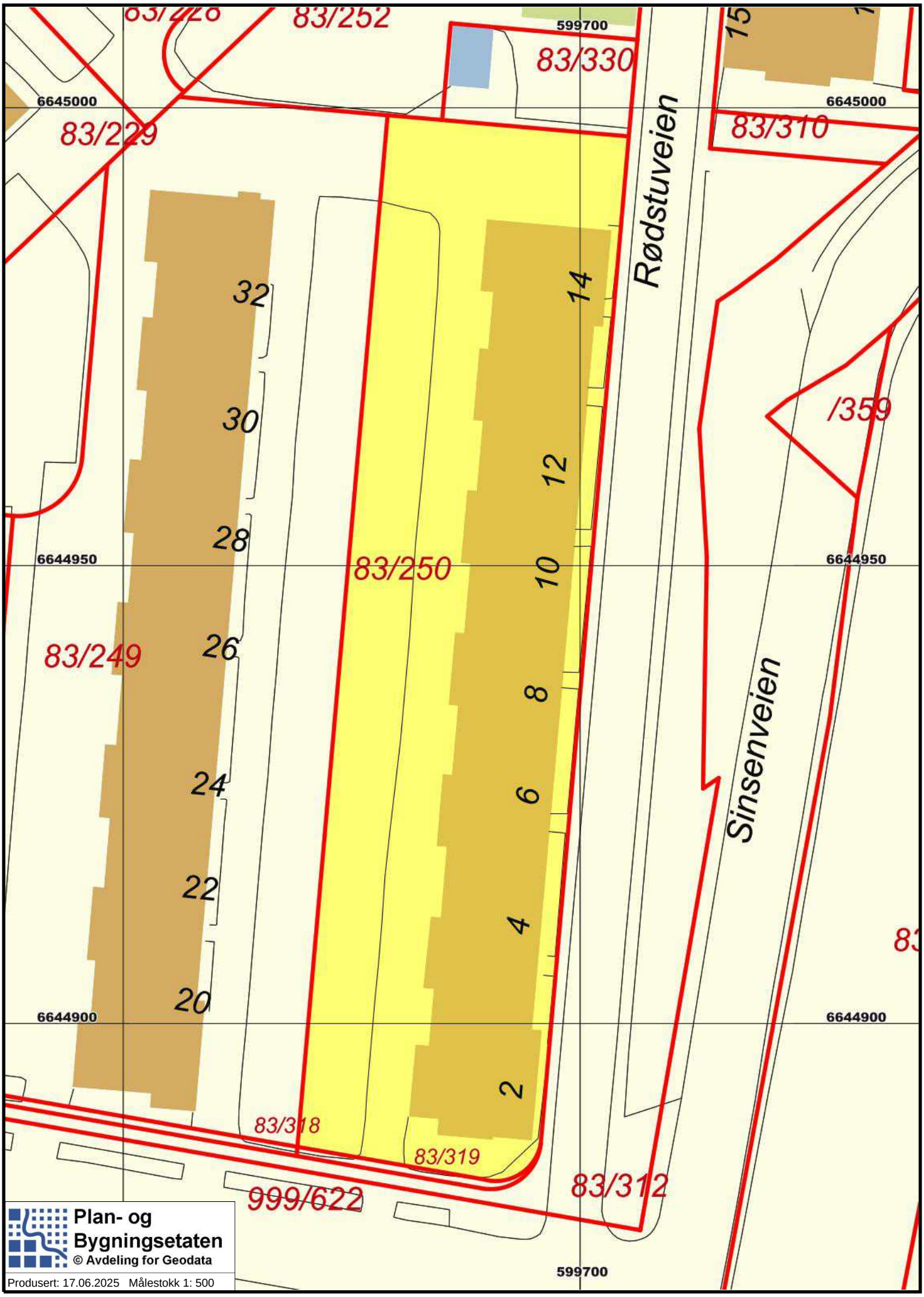
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


83/228
83/252
599700
83/330
6645000
83/229
83/310
Rødstuveien
32
30
28
26
24
22
20
14
12
10
8
6
4
2
/359
6644950
83/250
83/249
Sinsenveien
6644900
83/318
83/319
83/312
999/622
599700
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 17.06.2025 Målestokk 1: 500



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

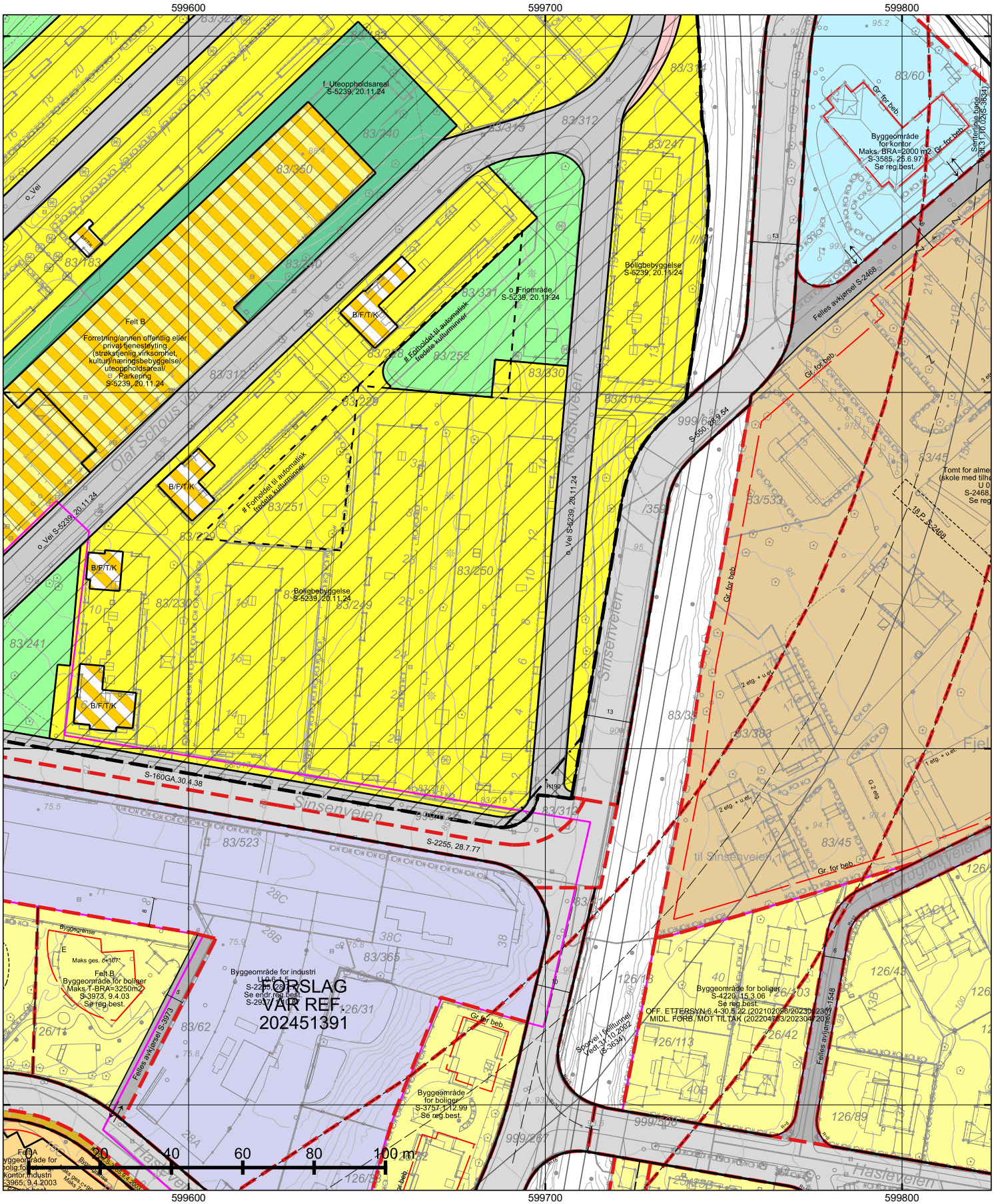
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144687/ 86514307
Deres ref.:
Adresse: RØDSTUVEIEN 12
Kommentar:
Gnr/Bnr: 83/250

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144687/ 86514307
Adresse: RØDSTUVEIEN 12
Gnr/Bnr: 83/250
Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 171 - Privat skole
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring

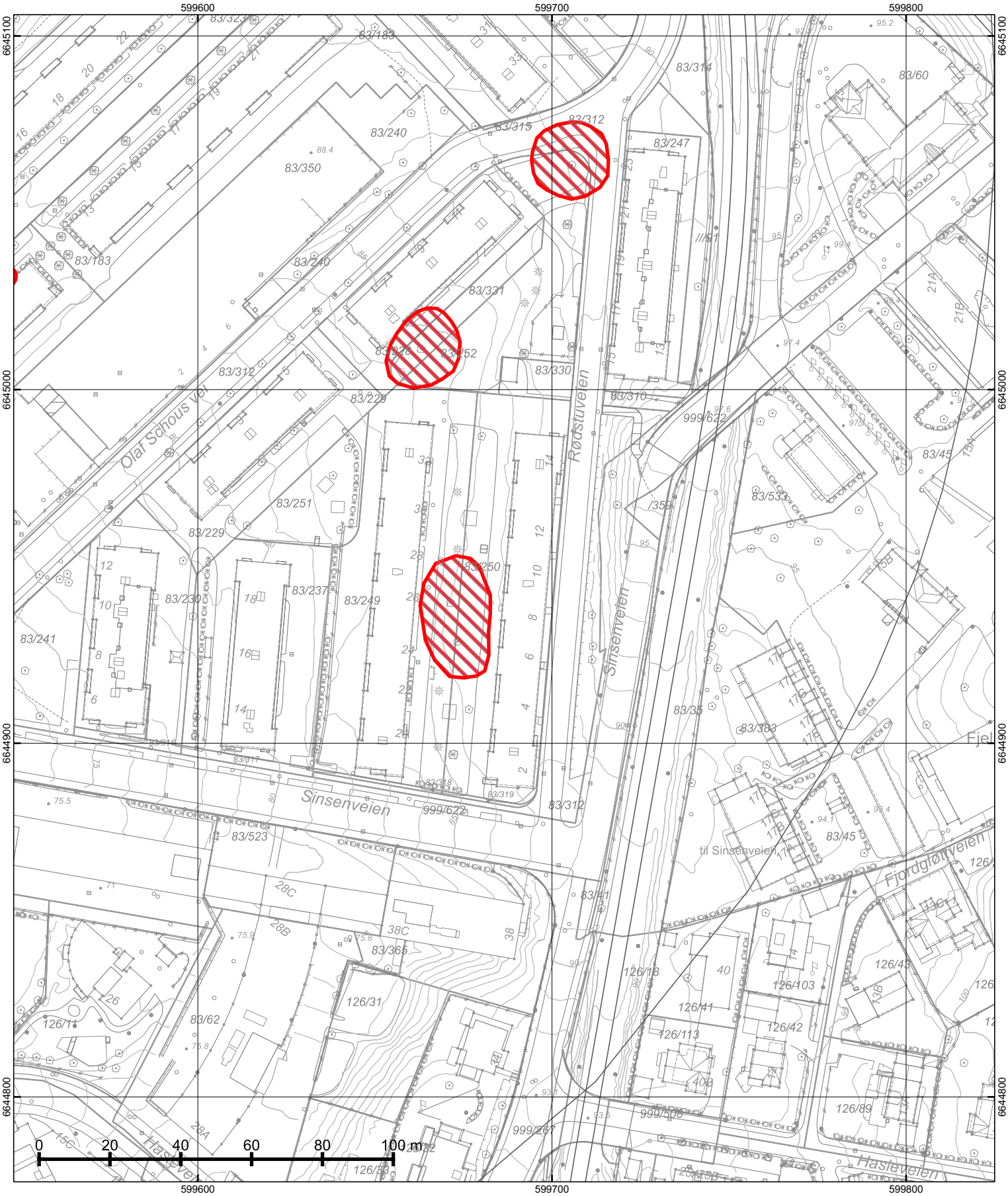
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
- 2010 - Veg
- 2012 - Fortau
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2028 - Annen banegrunn - tekniske anlegg
- 3040 - Friområde

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 73 - Felles gangareal
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

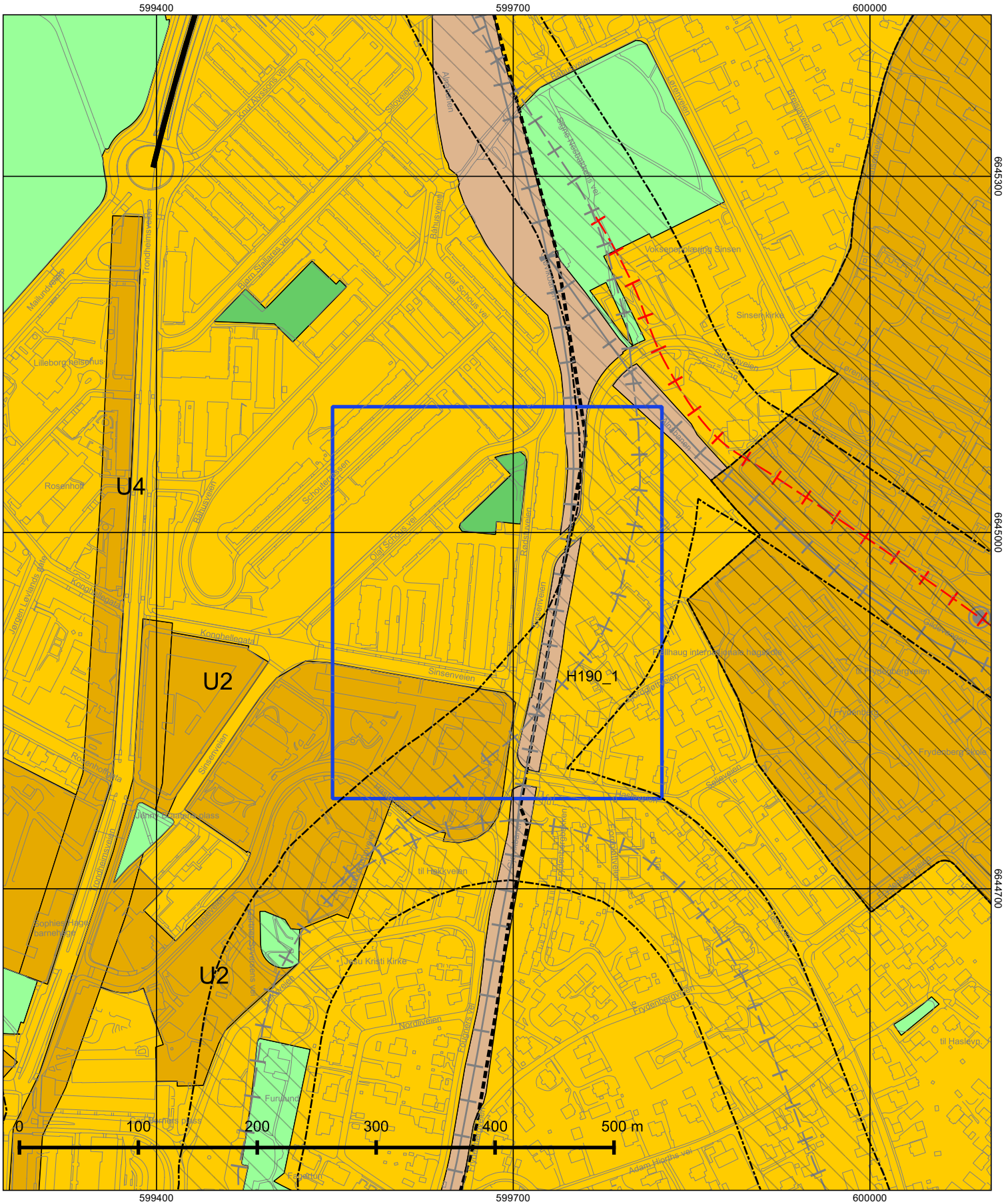
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144687/ 86514307
Adresse: RØDSTUVEIEN 12
Gnr/Bnr: 83/250

Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144687/86514307
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 125-1939.

Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av herr arkitekt T h . C h r . H a u f f ,

under 3/11.1938, *anmeldte byggearbeide*

våningshus, Schouparken, Kv. XVI,

på gårds nr. 83, *bruks nr.* 250,

tomt nr. - *vei* Sinsenveien,

tilhørende Brödrene Johnsen, Murmestre A/S.

er opført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning den 5/5.41, *er der ikke funnet noget lovstridig ved selve bygningen.*

Attest innkom fra:

Veivesenet, den 16/12.1939.

Vann- og Kloakkvesenet, den 3/6.1941.

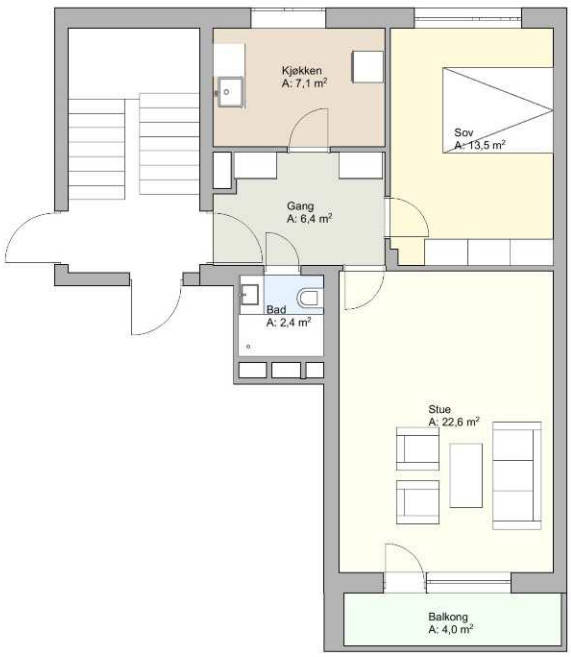
Feiermesteren, den 22/11.1939.

Aker bygningskontroll 10de juni 1941.

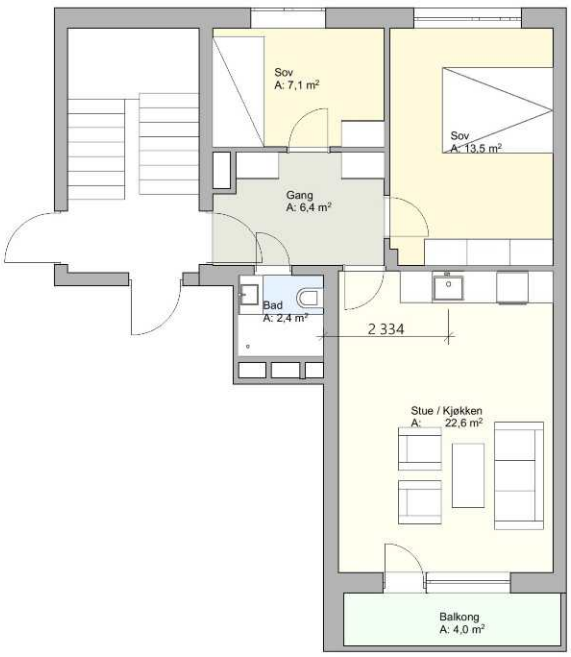
Bygningschef.

Bygningsinspektør.

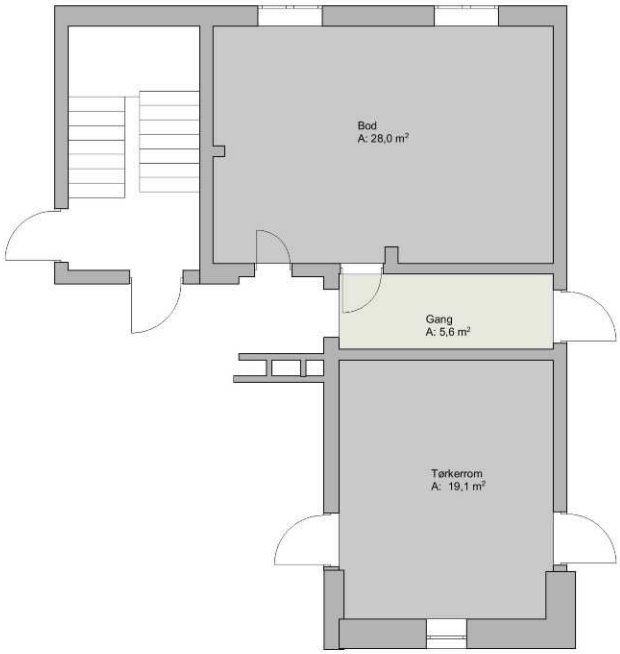
Orginal Plan



Ny Plan



Kjeller plan rett under



TEGNINGSNR: A20-1	TEGNINGSNAVN: Plan 1. etasje	STUDIO KDESIGN AS Syrenveien 18 0870 Oslo, Norway +47 400 43 600 Epost.Post@studio-k.no Org.nr:922 937 826	PROSJEKTNR: 122	PROSJEKTNAVN: Rødstuveien 12 . Gnr 83 / Bnr250 - Seksjons nr 71	Dato: 10.07.2022	TEGNET AV: KUS	STØRRELSE: A3	MÅLESTOKK: 1:100
			BYGHERRE: Dzevair Dema		REVIDJONSDATO: 10.07.2022	PROSJEKTSTATUS: Fase		REVISJON:

Printet: tirsdag 26 juli 2022 kl 16:17 - P:\Kdesign - Rødstuveien 12.pln

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Christiania rørleggerbedrift AS
Strømsveien 131
0663 OSLO

Dato: 05.04.2013

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201301980-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Aleksandar Stijacic	Arkivkode: 531

Byggeplass:	RØDSTUVEIEN 8	Eiendom:	83/250/0/0
Tiltakshaver:	Jo Morten Weider	Adresse:	Rødstuveien 8, 0572 OSLO
Søker:	Christiania rørleggerbedrift AS	Adresse:	Strømsveien 131, 0663 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - RØDSTUVEIEN 8

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1.

Det vises til søknad om ferdigattest av 21.02.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 05.04.2013 av:

Aleksandar Stijacic - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

Kopi til:
Jo Morten Weider, Rødstuveien 8, 0572 OSLO, jomorten@gmail.com

Plan- og bygningsetaten

Oslo

STUDIO KDESIGN AS
Syrenveien 1B
0870 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 06.09.2022
	202211032 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Helle Rabbås	

Adresse:	RØDSTUVEIEN 12	Eiendom:	83/250/0/0
Tiltakshaver:	DZEVAIR DEMA	Søker:	STUDIO KDESIGN AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Rødstuveien 12

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for brudd i brannskille og flytting av kjøkken, mottatt 01.09.2022.

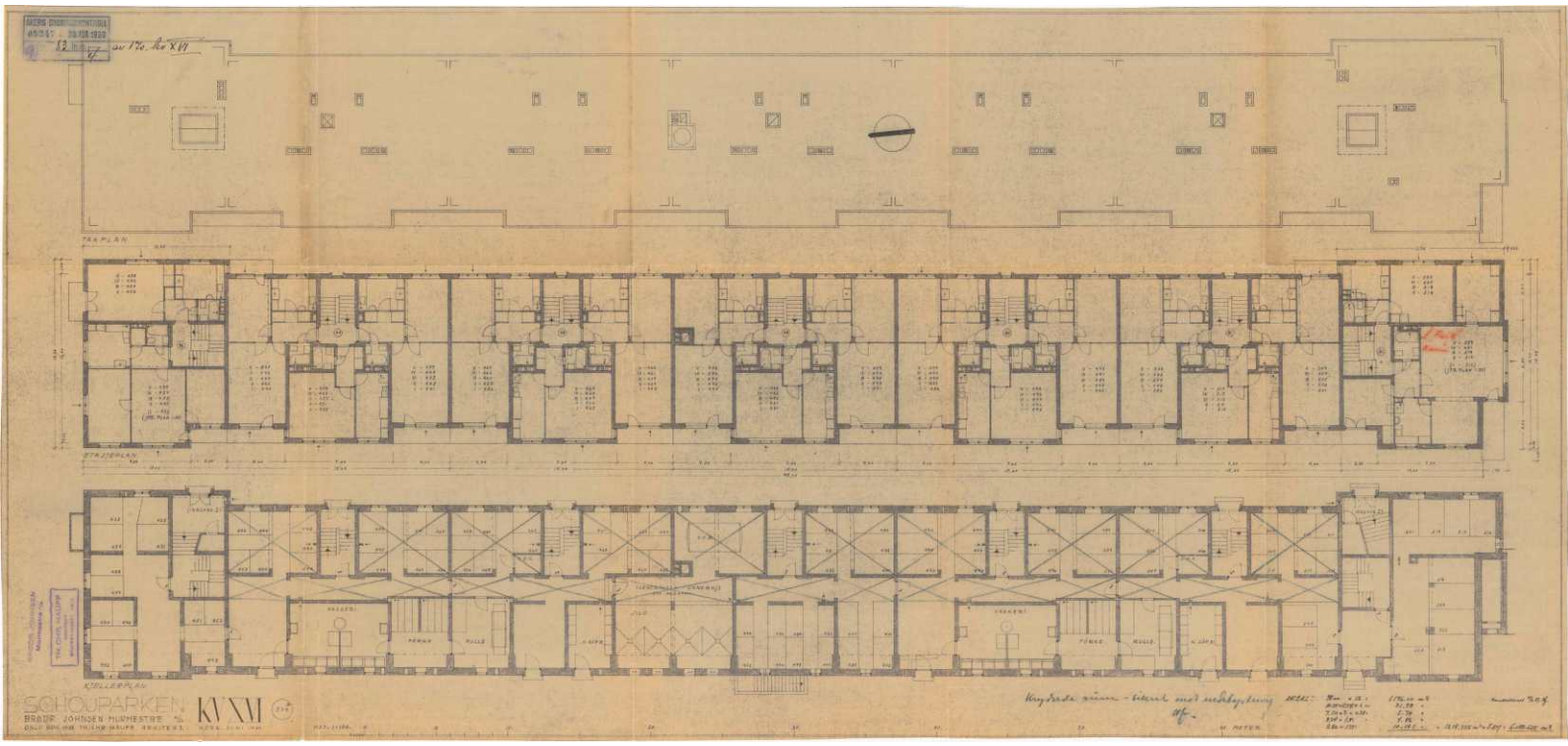
Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202211032			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 1.etasje	A20-1	10.07.2022	1/7

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/



SCHOUWPARKEN KVXVI

BRADT, JOHNSEN, MUNNESTRIE

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.

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.

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Rødstuveien 12, 0572 Oslo
Gnr. 83, Bnr. 250, Snr. 79, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
302251008

Meglerforetak: PrivatMegleren Grünerløkka Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Sang Ngoc Le Quach

Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 982 39 692

E-post: sang@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