

VEDTEKTER

MELLOMGÅRDEN BORETTSLAG.

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

§ 1 Borettslagets firma og formål

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

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

§ 1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

§ 1.3 Diskriminering

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

§ 2. Andeler, andelseiere og eierskifter

§ 2.1 Andeler

Borettslaget består av 308 andeler, hver andel pålydende kr. 100.- fullt innbetalt. Det skal være knyttet en andel til hver bolig.

Hver andelseier kan bare eie en andel. Flere personer kan eie en andel sammen.

Den som er registrert som sameier i en andel anses som eier av en andel og kan ikke erverve ytterligere en del av en andel eller ytterligere en andel. Dette gjelder også ektefeller, registrerte partnere eller personer i annen form for husstandsfelleskap.

Dersom en person som eier en andel sammen med en eller flere andre ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor i leiligheten, og man må følge reglene for overlating av bruk, se § 3. En ektefelle, registrert partner eller personer i annen form for husstandsfelleskap som ikke er registrert som sameier i en andel, kan bare erverve en andel dersom vedkommende skal benytte leiligheten andelen er knyttet til som sin bolig eller kan få godkjent bruksoverlatelse, se § 3.

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

§ 2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere.

Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Andelen kan ikke gyldig overdras eller erverves uten sammen med borettsinnskuddet og boretten til den leilighet som er knyttet til andelen.

Skriftlig søknad om godkjenning av erververen skal sendes styret også i de tilfeller da godkjenning ikke kan nektes.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

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

Andelseier kan ikke disponere både garasje og parkeringsplass.

§ 2.3 Garasjer: Det er kun andelseiere som kan leie garasje. Garasjen følger ikke leiligheten.

Tildeling av garasje skjer etter ansiennitet/ registreringsdato. Det skal søkes skriftlig om garasje. Fremleie/utlån av garasjen er ikke tillatt. Det er en måneds skriftlig oppsigelse av leieforholdet fra den første i måneden. Ukorrekt bruk av garasjen og annet mislighold av leiekontrakten, gir styret rett til å si opp kontrakten.

Dersom en andelseier som leier garasje, ikke lenger kan benytte bilen, må den som benytter andelseiers bil og garasjen, ha folkeregistrert adresse i husstanden. I motsatt fall bortfaller leieforholdet.

§ 2.4 Det er kun andelseiere som kan leie reservert parkeringsplass. Tildeling av reservert

parkeringsplass skjer etter ansiennitet/registreringsdato. Det skal søkes skriftlig til styret om leie av parkeringsplass. Parkeringsplassen følger ikke leiligheten. Det er ikke tillatt å leie/låne ut sin parkeringsplass. Forutsetningen for å få fornye leieforholdet ved årsskifte, er at plassen har blitt benyttet regelmessig. Parkeringsplassen er borettslagets eiendom og administreres av styret. Dersom styret ser at plassen ikke blir benyttet, kan styret si opp leieforholdet med en måneds oppsigelsestid.

Parkeringsplassen betales forskuddsvis i januar for hele året. Vedlikehold og strøm er inkludert i årsleien. Det er ikke tillatt å benytte parkeringsplassen til annet enn biloppstillingsplass. Når en bil av forskjellig årsak midlertidig er uten registreringsskilter, skal eier melde dette til styret. Brudd på bestemmelsene vil medføre tap av plassen.

§ 3. Bruk av andelen

§ 3.1 Andelseiers rett til bruk

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

§ 3.2 Overlating av bruken til andre

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

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

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

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

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

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

§4 Bruksrett og vedlikehold

§ 4.1 Andelseiers bruk

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

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

Mellom kl. 23.00 – 07.00 skal det være ro i leiligheten. Musikkanlegg og musikkinstrumenter skal brukes slik at naboene ikke sjeneres. Spesielle selskapeligheter skal forhåndsvarsles naboene.

Det er forbudt med banking, boring etc. i leiligheten bortsett fra

hverdager

kl. 08.00 – 20.00

lördager og dager før helligdag
søndag og helligdager

kl. 09.00 – 15.00
BANKING IKKE TILLATT

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

Det er ikke tillatt med parabolantenne eller tilsvarende.

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

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

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

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

Beboers HMS ansvar

Utføre nødvendig ettersyn og vedlikehold av det elektriske anlegget.

Montere og bruke elektrisk utstyr i henhold til bruksanvisning.

Kontrollere at brannverntiltak i leiligheten er i orden og evt. melde i fra til boligselskapet ved mangler.

Sikre forsvarlig utført arbeid ved reparasjoner og andre endringer i leiligheten.

Melde i fra til styret ved feil eller mangler som kan gå utover naboer eller som skal følges opp av boligselskapet.

Bruk av forhagene i Rødtvetveien 24-26-28

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

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

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

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

Borettslaget forbeholder seg rett til å bestemme høyden på den beplantning som skal skje rundt forhagene.

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

§ 4.2 Skadedyr

Oppdages det skadedyr i boligen, plikter andelseier straks å melde fra til laget. Andelseier er forpliktet til straks og for egen regning å sørge for at skadedyrene blir fjernet av et autorisert firma.

Hvis skadedyrene sprer seg til andre boliger, er andelseier ansvarlig for utryddelse også i disse boligene. Andelseier som ikke sørger for tilgang til leiligheten ved utryddelse av skadedyr, kan bli økonomisk ansvarlig.

§ 4.3 Andelseiers vedlikeholdsplikt

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av forrige andelseier.

Oppfyller ikke andelseieren sin vedlikeholdsplikt eller reparere skade som han plikter å utbedre, kan laget sette leiligheten i stand for andelseieres kostnad. Laget har adgang til å foreta inspeksjon og kontroll med at vedlikeholdsplikten blir oppfylt.

§ 4.4 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går på boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden har oppstått som følge av misbruk fra en annen andelseier. Laget har ikke plikt til å betale slik skade, men sørge for å få det reparert.

§ 4.5 Bygningsmessige arbeider

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

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

§ 5 Felleskostnader

§ 5.1 Fordeling og inndriving

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

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

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

§ 5.2 Panterett

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

§ 6 Mislighold

§ 6.1 Salgspålegg

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

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

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

§ 6.2 Fravikelse

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

§ 7 Generalforsamling

§ 7.1 Øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

§ 7.2 Deltakelse på generalforsamling

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.

Hver andel har en stemme selv om den eies av flere.

Hver andelseier har kun én stemme, selv om vedkommende eier flere andeler.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlinger, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Hver andelseier kan ha med seg ett ekstra husstandsmedlem som også har talerett.

Leietagere av bolig har rett til å delta på generalforsamling med uttalerett.

§ 7.3 Fullmektig og rådgiver

Andelseier har rett til å møte ved fullmektig som skal fremlegge skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten gjelder bare førstkommande generalforsamling, med mindre noe annet tydelig fremgår. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

Andelseier har rett til å ta med rådgiver.

Rådgiver har rett til å uttale seg bare hvis generalforsamlingen gir tillatelse.

§ 7.4 Ordinær generalforsamling

Skal avholdes hvert år innen utgangen av mai måned.

§ 7.5 Ekstraordinær generalforsamling

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

§ 7.6 Innkallelse til generalforsamlinger

Med minst **8** dagers og høyst **20** dagers varsel sender styret skriftlig innkallelse til andelseiere på kjent adresse.

Med innkallelse til ordinær generalforsamling skal følge årsregnskap, styreberetning og revisjonsberetning.

Ekstraordinær generalforsamling kan, hvis det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst **3** dager. Fristen løper fra innkallelsen er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal innen 1. mars sendes til styret.

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

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

§ 7.7 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

§ 7.8 Møteledelse – flertallskrav – protokoll

Generalforsamlinger ledes av styreleder med mindre forsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver å være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som fattes av generalforsamlingen.

Protokollen underskrives av møteleder og to tilstedeværende andelseiere som velges av generalforsamlingen. Protokollen skal holdes tilgjengelig for andelseierne.

§ 7.9 Habilitet

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

§ 8 Styret

§ 8.1 Medlemmer og valg

Borettslaget skal ha 5 styremedlemmer, som må være myndige.

Styreleder velges særskilt.

I tillegg kan velges inntil 3 varamedlemmer.

Alle velges for 2 år av gangen.

Hvis et styremedlem trer ut i perioden, utpeker styret et varamedlem til styremedlem.

Styremedlemmer og varamedlemmer velges med alminnelig flertall av de avgitte stemmer på generalforsamlingen.

Forretningsfører eller noen styret har undertegnet forretningsmessig kontrakt med, kan ikke være styremedlem. Denne bestemmelsen gjelder ikke for en eventuell ekstern styreleder.

§ 8.2 Styremøte

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

§ 8.3 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

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

§ 9 Diverse

§ 9.1 Revisjon

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

§ 9.2 Forretningsfører

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

§ 9.3 Inhabilitet

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

§ 9.4 *Misbruk av posisjon*

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

§ 9.5 *Bruk av forsikring - dekning av egenandel*

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseier på annen måte kan holdes erstatningsansvarlig for, skal andelseiers forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før lagets forsikring benyttes.

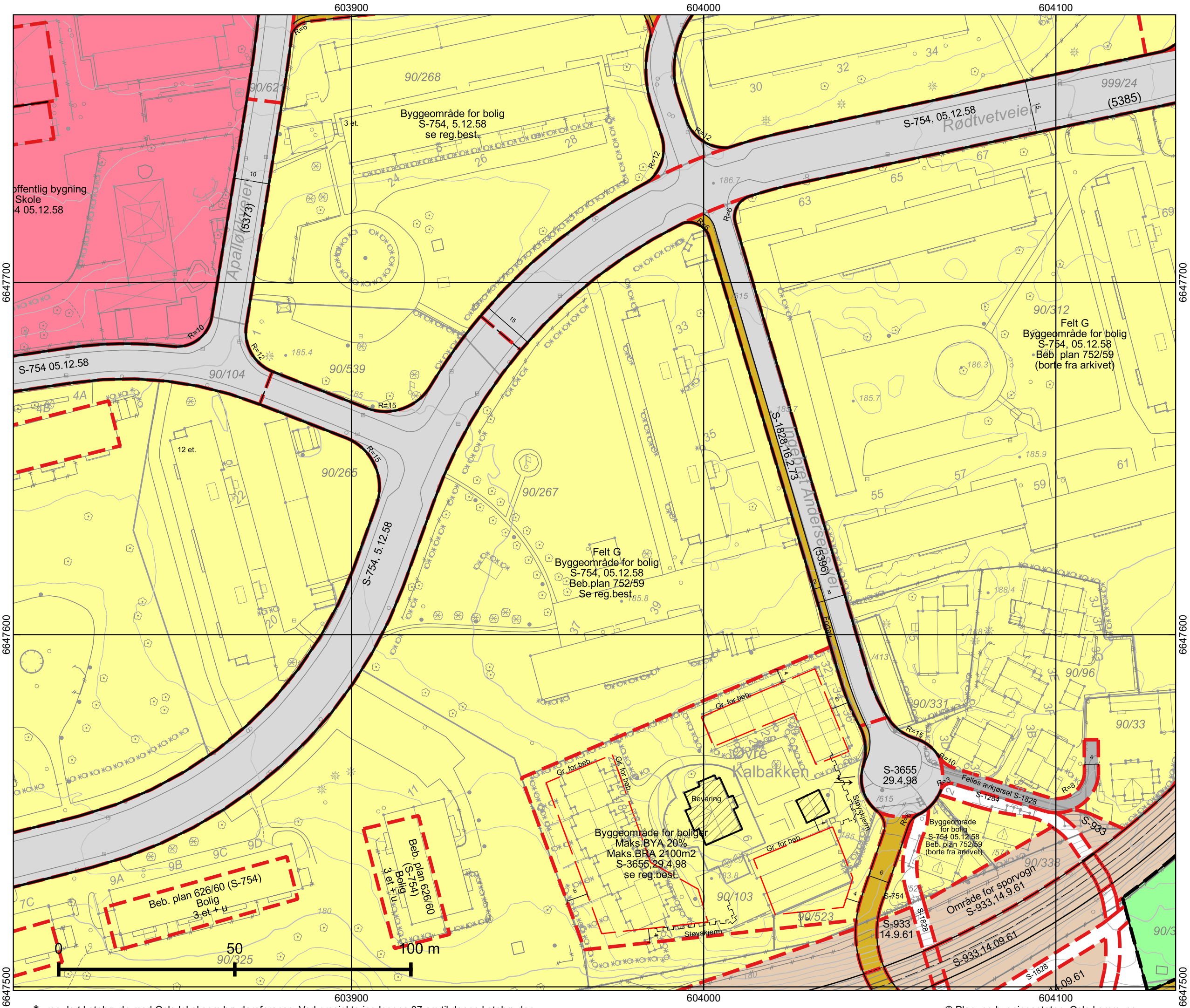
Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseier erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen i andelseiers husstand eller personer som andelseier har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

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

§ 10 VEDTEKTER

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

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





Dato: 26.02.2025

Bruker: tas

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.svstem: EUREF89 - UTM sone

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Adresse: RØDVTETVEIEN 33

Gnr/Bnr: 90/267
PlottID/Best.nr: 327399/ 86506345

Deres ref.: 62747/ LENAND

Kommentar:

Reguleringskart

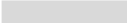
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

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.

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	162 - Skole m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/vegrunn
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	332 - Område avsatt til spurvogn/trikk

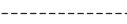
 3050 - Park

 660 - Spesialområde bevaring bolig

 RbBevaringGrense

 312 - Fortau

 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 324 - Vegrunn under bru

 913 - Formålagrensning

 930 - Reguleringslinje

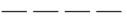
 934 - Regulert trikkespor

 Formålgrense

 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

 Grense for bebyggelse

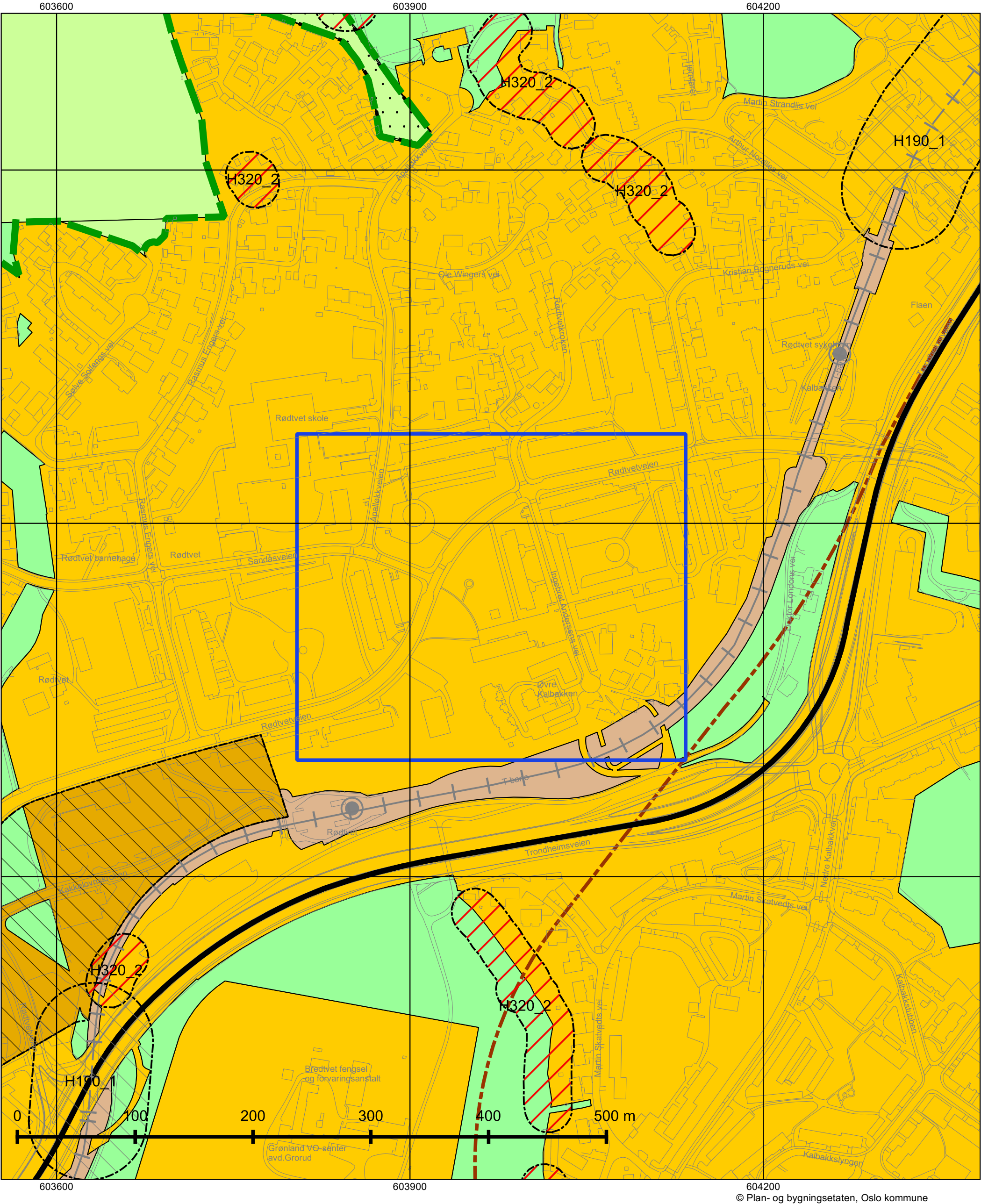
 Beregnet senterlinje veg

 Bygningens avgrensning i beb. plan

 Regulert stoyskjerm

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Inn-/utkjøring





Oslo

Dato: 26.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 327399/86506345
Deres ref.: 62747/ LENAND

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>

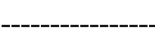
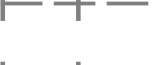
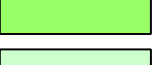
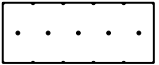
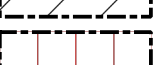
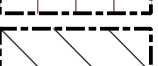
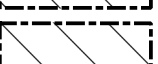
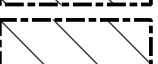
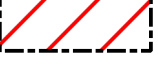
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Rune Fredriksen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Rune Fredriksen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Heidi Christensen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 31

Antall fremlagte fullmakter: 3

Totalt: 34

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

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

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelser og honorarer

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

Vedtak:

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

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendringer. Fra styret.

Sakens bakgrunn:

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

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

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

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

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

- 4.1 Andelseiers bruk

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

Nytt avsnitt!

Balkonger, innglassing, markiser og innvendig solskjerming: På innglasset balkong er det ikke tillatt med rammer eller tilsvarende i front. Det skal ikke gjøres byggt tekniske endringer inne på balkongen som f.eks. å endre på vegger, tak eller gulvbelegg.

Alle skal ha lik markisetype og farge. Innvending solskjerming skal ha hvit utside.

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

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

Vedtak:

Forslag om vedtaksendring ble vedtatt med 2/3 flertall.

6. Valg

6.1 Valg av leder

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

Vedtak:

Valgt ble: Wiggo Wollbråten for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

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

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

Vedtak:

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

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

Eskild Robinson Myklebostad - 1 år - ny

Vedtak:

Valgt ble: Agnieszka Almukthar for 2 år.

Valgt ble: Elise S. Hjelmeset for 1 år.

Valgt ble: Eskild Robinson Myklebostad for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

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

De tar alle gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble:

Gry Syversen

Annette Berg

Jill Mathisen

7. Avtale med ekstern styreleder

Avtale om oppdrag som ekstern styreleder

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

§1 Oppdragets varighet

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

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

§2 Oppdragets art

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styreleder har personalansvar for eventuelle ansatte i boligselskapet.

§3 Ferie/fravær

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

§4 Forutsetninger for oppdraget

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

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

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

Boligselskapet skal ha et fungerende HMS-system.

Boligselskapet forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling.

§5 Honorar

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

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

§6 Utlegg

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

§7 Andre tjenester

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

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

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

Oslo, _____

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten

Mellomgården brl

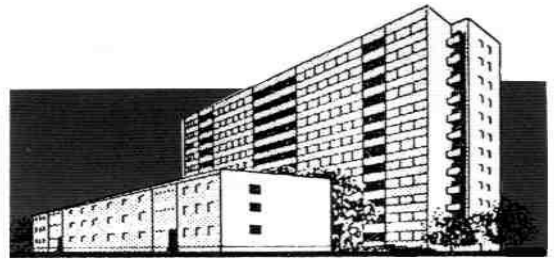
Denne avtale er utstedt i 2 eksemplarer, en til hver av partene.

Vedtak:

Tatt til orientering.

Rune Fredriksen /s/
Signatur møteleder

Heidi Christensen /s/
Signatur protokollvitne



A/L MELLOMGÅRDEN BORETTSLAG ORDENSREGLER FOR GARASJEN

1. Søl av bensin, olje og andre kjemikalier må ikke forekomme.
2. Reparasjonsarbeider er ikke tillatt.
3. Lakkering og lignende er ikke tillatt.
4. Sveising og annen bruk av åpen ild må ikke forekomme.
5. Det er ikke tillatt å lagre/montere andre ting enn det som naturlig hører til en bil.
6. Forandring av bygningsmessig art i eksisterende garasje og på utstyr er ikke tillatt.
7. **Nederst på porten må det ikke monteres noen form for list.**
8. Åpningen er laget for nødvendig ventilasjon.
9. Alt arbeide med det elektriske anlegget skal utføres av autorisert firma/person.
Garasjene er KALDE garasjer, og det er ikke tillatt å benytte noe som varmer opp garasjen, eks. ovner eller lignende.
10. Det er ikke tillatt å bruke motorvarmer og kupevarmer samtidig. Den samlede effekten skal ikke overstige 1000 W pr. garasjeplass. Det er tillatt å bruke kupevarmer i maks 20 minutter.
11. Nøkkel og lås til hver garasje er borettslagets ansvar, men kan belastes andelseier.
12. Garasjeporten skal være lukket og låst når andelseier ikke er til stede.
13. Det er ikke tillatt å lade elbil i garasjen.
14. Styret forutsetter at garasjen brukes til parkering og bruk av kjøretøy. Utstyr som tilhører kjøretøyet tillates montert i garasjen dersom det er plass. Utstyret skal henge eller monteres forskriftsmessig og forsvarlig, og på en slik måte at bygningen ikke tar skade eller konstruksjonen ikke svekkes. Leier har et ansvar for dette, og blir ansvarlig ved skade på bygningen. Kroker, oppheng og annet utstyr for oppbevaring skal følge garasjen ved oppsigelse. Dette fordi man ikke ønsker mange nye hull og skader i bærende elementer og vegger ved nye leietakere etc.
15. Det skal ikke bygges fastmonterte hyller eller benker for oppbevaring av verktøy og rekvisita tilhørende bilen. Annet utstyr som sykler, skiutstyr, akebrett, seilbrett, kajakk osv er ikke tillatt oppbevart i garasjen.

Oslo, 1. mars 2023

Styret

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utført: 26.02.25 Side 1 av 3

Mellomgården Borettslag	Vår ref.:	605/263	Fødselsdato eier:	20.10.1984
Rødtvetveien 35	Type:	Borettslag frittstående	Fødselsdato medeier:	10.01.1985
0955 OSLO	Eiere:	Fatih-Murat Aliz, ALIZ SENUR		
Organisasjonsnr: 921 313 098	Andelsnr:	263		

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 6 476

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	577
	Energikostnader varmeanlegg	959
	Felleskostnader	2 762
	Renter felleslån	2 178

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

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

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.03.2025	Tot. utg. i kr.:	6 511
Felleskostnader:	Avdrag felleslån		579
	Energikostnader varmeanlegg		959
	Felleskostnader		2 762
	Renter felleslån		2 211

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	480 575	Gjeld siste årsoppg.: 480 575
Klient ajourf. lån:	148 262 671	Klient gj. s. årsoppg.: 148 262 671

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94927052568, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 26.02.2025: 5.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 115

Saldo per 26.02.2025: 148 262 671

Andel av saldo: 480 576

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Wiggo Wollbråten

Adresse: Astrids vei 25

Postnr/-sted: 1473 LØRENSKOG

Telefon: Mob.: 92830140

E-post: post@mellomgaarden.no

5: Restanse felleskostnader pr. 26.02.2025

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

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

6: Ligning - 2024

	Gjeld:	480 575	Andre inntekter:	4 552
Annen formue:	95 450	Utgifter:	18 932	

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utført: 26.02.25 Side 2 av 3

Mellomgården Borettslag	Vår ref.: 605/263	Fødselsdato eier: 20.10.1984
Rødtvetveien 35	Type: Borettslag frittstående	Fødselsdato medeier: 10.01.1985
0955 OSLO	Eiere: Fatih-Murat Aliz, ALIZ SENUR	
Organisasjonsnr: 921 313 098		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	6 300
Andelsnr:	263	Partialobligasjonsnr:	263

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1961		
Gårds/bruksnr:	90/265		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	4737.4

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP589237
--------------	------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		SSBnr:	H0804
Etasje:	8	Oppvarmingstype:	Sentralvarme
Heis:	Nei		
Parkeringsstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Fasiliteter:			

Det er ikke intern forkjøpsrett i borettslaget.

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

Parkering/Garasje: Parkeringsplasser (Ute) tar styret i Mellomgården seg av selv - her har Usbl ingenting registrert.

Det er vedtatt egne retningslinjer for parkeringsplasser.

Garasjeplasser faktureres av Usbl. Det er p.t. venteliste for garasje og p-plass. Årsavgift (pr. 15.05.24) p-plass kr 3000,- og garasje kr 400,- pr mnd. Borettslaget har ikke elbil ladere, men det er etablert mange elbil ladeplasser i Rødtvetveien.

Beboerne betaler a konto varmt vann. Det avregnes en gang pr. år, pr 30.6. for perioden 1.7.-30.6. Det avregnes ikke ved flytting. Brunata leser av og avregner forbruk, Usbl fakturerer skyldig/utbetaler til gode beløp. Avregningen foreligger som regel mot slutten av året.

Avtalen med Brunata er sagt opp, Ingen avregning med Brunata etter 1.7.2023. Styret vurderer ny leverandør.

Borettslaget har egen nettside www.mellomgarden.no

Her finnes mye informasjon om borettslaget.

E-post til styret: post@mellomgaarden.no. Mobil: 92 68 66 87

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

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 26.02.25 Side 3 av 3

Mellomgården Borettslag

Vår ref.: 605/263

Fødselsdato eier: 20.10.1984

Rødtvetveien 35

Type: Borettslag frittstående

Fødselsdato medeier: 10.01.1985

0955 OSLO

Eiere: Fatih-Murat Aliz, ALIZ SENUR

Organisasjonsnr: 921 313 098

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Mellomgården Borettslag

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

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelser og honorarer

5 Andre saker

- 5.1 Vedtektsendringer. Fra styret.

6 Valg

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

7 Avtale med ekstern styreleder

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelser og honorarer

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

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

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

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

4.4 Styrets kontor og administrative oppgaver

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

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendringer. Fra styret.

Sakens bakgrunn:

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

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

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

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

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

- 4.1 Andelseiers bruk

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

Nytt avsnitt!

Balkonger, innglassing, markiser og innvendig solskjerming: På innglasset balkong er det ikke tillatt med rammer eller tilsvarende i front. Det skal ikke gjøres byggetekniske endringer inne på balkongen som f.eks. å endre på vegger, tak eller gulvbelegg.

Alle skal ha lik markisetype og farge. Innvending solskjerming skal ha hvit utside.

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

ventilene for service, ny-innregulering eller feilsøking på anlegget.

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

Forslag til vedtak: Godkjent og vedtatt.

Styrets innstilling: Godkjennes.

6. Valg

Sittende styre består av:

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

Valgkomitéens innstilling til styret for 2024/2025 er:

Styreleder: Wiggo Wollbråten - 2 år (gjenvalg)
Styremedlem: Navjyot Sing Nijjer - 2 år (gjenvalg)
Styremedlem: Knut Christiansen - 1 år (ny, rykker opp fra vara fordi Harald Galåen trekker seg pga. sykdom)

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

Valgkomiteen tar gjenvalg:

Gry Syversen
Annette Berg
Jill Mathisen

17. mars 2024
Mvh valgkomiteen for Mellomgården Borettslag

Gry Syversen
Annette Berg
Jill Mathisen

6.1 Valg av leder

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

6.2 Valg av medlemmer til styret

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

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

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Følgende tre personer stiller til valg som varamedlemmer:

Agnieszka Almukthar - 2 år - ny

Elise S. Hjelmeset - 1 år - ny

Eskild Robinson Myklebostad - 1 år - ny

6.4 Valg av valgkomite

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

De tar alle gjenvalg.

7. Avtale med ekstern styreleder

Avtale om oppdrag som ekstern styreleder

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

§1 Oppdragets varighet

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

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

§2 Oppdragets art

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

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

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

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

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

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

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten sørger for registrering av eventuelle endringer av

opplysningene om boligselskapet i foretaksregisteret.

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

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

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

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

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

Styreleder har personalansvar for eventuelle ansatte i boligselskapet.

§3 Ferie/fravær

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

§4 Forutsetninger for oppdraget

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

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

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

Boligselskapet skal ha et fungerende HMS-system.

Boligselskapet forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling.

§5 Honorar

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

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

§6 Utlegg

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

§7 Andre tjenester

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

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

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

Oslo, _____

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten

Mellomgården brl

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

Disponible midler

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

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

Resultatregnskap 2023 Mellomgården Borettslag

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

Balanse 2023 Mellomgården Borettslag

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

Balanse 2023 Mellomgården Borettslag

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

Sted: _____

Dato: _____

Wiggo Wollbråten
Styreleder_____
Navjyot Nijjer Singh
Styremedlem_____
Harald Galåen
Styremedlem_____
Gro Kvalø
Styremedlem_____
Asbjørn Danielsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Fordringer

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

Varige driftsmidler

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

Driftsinntekter

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

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever boligselskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister blir inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 4 - Varige driftsmidler

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

	Traktor John Deere	Tørketrommel Toro plenklipper	
Anskaffelseskost pr.01.01 :	575 000	54 499	223 750
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	575 000	54 499	223 750
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	330 625	54 499	104 416
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	244 375	0	119 334
Årets avskrivninger :	57 500	10 900	22 375
Anskaffelsesår :	2018	2018	2019
Antatt levetid i år :	10	5	10

Bygningene ble oppført i perioden 1962-1964 og senere påkostet i perioden 1987-1989 og i 1999.

Balkongene ble rehabilitert i perioden 1997-1999.

Borettslagets eiendom er forsikret i If skadeforsikring. Polisenummer SP589237.

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

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

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

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

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

Note 9 - Aksjer og andeler

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

Note 10 - Egenkapital

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

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

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
Formål:	Finansiering rør-bad og balkong og refinansiering av gml 44182	Refinansiering av lån 9820.75.69836
Lånenummer:	94927052568	94927044182
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2022
Rentesats:	5.25 %	5.35 %
Betingelser:	flytende renter pr kv.	
Beregnet innfridd:	30.09.2053	10.10.2023
Opprinnelig lånebeløp:	78 585 124	27 297 049
Lånesaldo 01.01:	0	26 296 230
Avdrag i perioden:	297 574	26 296 230
Opptak i perioden:	78 585 124	0
Lånesaldo 31.12:	78 287 550	0
Saldo 5 år frem i tid:	72 259 639	0

Langsiktig gjeld

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

Garasjeregnskap

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

Note 12 - Pantstillelser

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

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

Resultat og balanse med noter for Mellomgården Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Mellomgården Borettslag

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

Til generalforsamlingen i Mellomgården Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Kai Holhjem

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-02 11:24:00 UTC



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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

Årsmelding 2023 - Mellomgården Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

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

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

Valgkomite
Annette Berg
Gry Syversen
Jill Mathisen

Virksomhetens art

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

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

Internkontroll, heiskontroll og brannvern

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

Ansatte og arbeidsmiljø

Lasse Dalebråten er ansatt i 100 % stilling som vaktmester.

Roger Dørum Pettersen var engasjert som vaktmestervikar fra 2. mars til 28. august. På grunn av sykdom ble engasjementet hans forlenget.

Gro Kvalø har vært kontoransatte på timelønn for å utføre den ukentlige driften av borettslaget.

Styret er ikke kjent med at det skulle være forhold rundt ansettelsesforholdene som er i strid med bestemmelsene i arbeidsmiljøloven.

Styrets arbeid

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

Eierskifter

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

Økte felleskostnader

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

Kommunale avgifter

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

HMS – elektrisk anlegg, brannsikkerhet, skadedyr m.v

Det er foretatt elkontroll og termofotografering av Installatørene AS. Avvik er utbedret. Det er byttet varmtvannsbereider i Rødtvetveien 39, da det var varmegang i styreboksen. Årlig kontroll av brannslukkere i fellesarealene, er utført av AktivBrannvern.

Førstehjelpskurs for ansatte og styret er avholdt.

Det har vært utbrudd av veggdyr, melbiller i løpet av året. Det var et større utbrudd av Faraomaur i Rødtvetveien 20-22. Anticimex har bistått med utryddelse som dekkes av forsikringen.

Servicearbeider

I berederrømmet i Rødtvetveien 20 er det byttet en glycolpumpe. To sikkerhetsventiler lakk og måtte skiftes.

To ekspansjonskar tilhørende varmeanlegget i Rødtvetveien 20 er byttet. Det var en hastesak, da det berørte varmt og kaldtvann. Inva Engineering utbedret feilen.

Den årlige servicen fra Ateam oppdaget lekkasje på en varmepumpe. Feilen ble utbedret.

Beboermøte 15. mars 2023 Grorud Samfunnshus

De to store prosjektene som pågår nå ble presentert, og beboere kunne få svar på spørsmål de hadde. Det var stort fremmøte.

Morten Bolstad fra Obos prosjekt presenterte bad/rør rehabiliteringen sammen med Sansbygg.

Erling Sundqvist fra Obos prosjekt presenterte balkongprosjektet sammen med Olav Ødegård fra Ødegård og Lund AS og Svein Tore Haugen fra Absoluttarkitektur AS.

Informasjonsmøte 7. juni 2023 Grorud Samfunnshus

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

Oppsigelse Brunata AS/Forbruksregnskap 2022-2023

Forbruksregnskapet for varme og varmtvann i perioden 01.07.22-30.06.23 er fordelt.

Styret har sagt opp avtalen med Brunata AS i forbindelse med det pågående rehabiliteringsprosjektet. Innbetaling a´ konto brensel blir etter fordelingsnøkkel, og teksten på giro blir heretter «energikostnader».

Alle målere på varmtvann fra Brunnata blir fjernet. Styret har inngått ny avtale med firmaet Ista, som vil montere nye målere på radiatorer og varmtvannet når baderomsprosjektet er ferdig.

Prosjekt bad/ Rør rehabilitering av vannrør, avløpsrør og våtrom

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

representerer borettslaget på møter og befaringer.

Beboermappene deles ut i god tid før oppstart på ny adresse/blokk. Se også nettsiden til borettslaget.

Beboermappen inneholder viktig informasjon, blant annet kontaktinfoen til beboerkontaktene.

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

Balkongprosjektet - gjennomføringsfasen

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

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

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

Reklamasjonstid på vinduene fra DVS Entreprenørene AS

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

Lån i Handelsbanken

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

Dyrehold

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

Flaggansvarlig

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

Lekeplassen

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

Utplassering av containere

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

Styrekontoret er åpent annenhver torsdag

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

Ny nettside

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

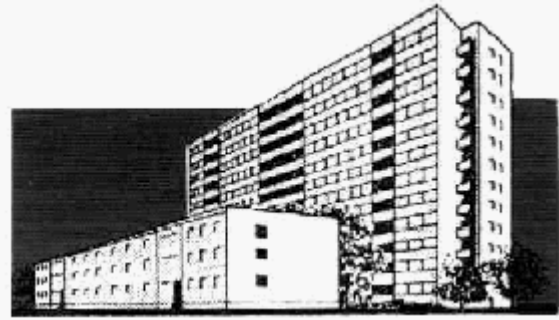
Julegrantenning

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

Kalendere

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.



MELLOMGÅRDEN BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER med endringer av 23.04.2021.

1. Ytre orden.

- 1.1. Biler må kun parkeres på anviste parkeringsplasser.
- 1.2. Alt husholdningsavfall legges i søppelcontainere og containere for kildesortering. Alt avfall forøvrig må beboerne fjerne for egen regning.
- 1.3. Banking og lufting av tepper, sengeklær m.v. må ikke foretas på åpne balkonger eller fra vinduer.
- 1.4. Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område. Ved lufting av hund skal ekskrementer fjernes fra plener og fortau innen boligområdet. De som har hund og/eller katt plikter å sørge for at disse ikke forårsaker lukt eller ubehag for andre beboere.
- 1.5. Tilhold i kjellere, trapper og inngangsparti er forbudt.
- 1.6. Fotballsparking, ballslåing o.l. må ikke foregå på eiendommen.
- 1.7. Det er forbudt å mate fugler utendørs.
- 1.8. Det er ikke tillatt å montere vannkran i forhavene
- 1.9. Det er ikke tillatt å plassere søppelsekker eller lignende med avfall på borettslagets fellesområde uten skriftlig tillatelse fra styret. Utplassering av søppelsekker eller lignende uten styrets godkjenning, medfører umiddelbart fjerning av søppelsekkene for andelseiers regning, samt et administrasjonsgebyr på kr. 700,-.

2. Fellesrom.

- 2.1. Andelseier plikter å holde seg orientert om oppslag fra styret som henges på oppslagstavlen.
- 2.2. Det er forbudt å plassere private gjenstander, så som barnevogner, sykler, sko og sportsgjenstander i fellesrom, forganger og oppgangspartier. Det er ikke tillatt med gulvtepper eller

- gjenstander, som eksempel sko, skohyller, blomsterpotter og stearinlysholdere på gulv i forganger og trappeganger.
- 2.3. I den kalde årstid må alle kjellervinduer og dører være forsvarlig lukket. Leieren plikter å holde de rom hvor det er vannledning og avløpsrør så oppvarmet at frysing unngås.
Det er strengt forbudt å ta inn i kjelleren ting som kan tenkes å være befengt med veggdyr, sopp eller råte.
- 2.4. Vask av forganger og vinduer i trappeavsats utføres av andelseier etter tur. Andelseier som er bortreist, skal sørge for at vask blir utført av andre i henhold til reglene.
- 2.5. Alle kjellerboder skal være forsvarlig låst med hengelås.
- 2.6. Det er forbudt å oppbevare brannfarlige gjenstander i fellesrom og kjellerboder. Det er forbudt å oppbevare gassbeholdere i kjellerboder, kjellerganger og forganger. Umerkede sykler som står parkert i fellesrom i kjeller eller på dertil avsatt sykkeloppbevaring, vil bli kastet etter forhåndsvarsel ved oppslag uten erstatningsansvar for borettslaget.
- 2.7. Det er ikke tillatt å benytte vaskeriene på søndager og helligdager. Brudd på regelen vil medføre skriftlig advarsel, og man kan miste retten til å bruke vaskeriet.
- 2.8. Det er røykeforbud og forbud mot bruk av fyrstikker/bart lys i kjeller, oppgang, heis og vaskeri.

3. Indre orden

- 3.1. Leieboerne er selv ansvarlig for indre vedlikehold av leiligheten. I tillegg er leieboerne ansvarlig for enhver skade som måtte oppstå på eiendommen som følge av vaskemaskin i leiligheten eller annen vasking på badet.
- 3.2. Det må utvises forsiktighet ved flytting og transport av møbler. Benyttes ikke ansvarlig flyttebyrå, er leieren selv ansvarlig for enhver skade påført eiendommen som følge av flyttingen.
- 3.3. Uten lagets samtykke er det forbudt å sette opp plakater og skilt. Det er heller ikke tillatt å montere antenner på balkongen. Dyr må ikke holdes i leiligheten hvis det er til sjenanse for laget og/eller leieboerne. Hvis leieboer ønsker å holde hund, må spesielt søknadsskjema sendes styret.
- 3.4. Mellom kl. 2300 og 0700 skal det være ro i leiligheten. T.V., musikkanlegg og musikkinstrumenter skal brukes slik at naboene ikke sjeneres. Spesielle selskapeligheter forhåndsvarsles naboene.
Det er kun tillatt med banking, boring av hull etc. i ”banketidene” som er:

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

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

Det er ikke tillatt med kull eller engangsgrill pga. brannfare ved bruk av åpen flamme og tennvæske. Lagring av gassbeholdere og propanbeholdere er forbudt i kjellerboder, kjellerganger og forganger.

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

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

NB !

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

Erstatningsplikten gjelder også skader som sistnevnte påfører eiendommen.



Husordensregler ved bruk av forhagene

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

1. Borettslagets husordensregler gjelder også forhagene. Dessuten skal nedenfor nevnte regler inntil videre spesielt gjelde bruken av forhagene. Borettslaget forbeholder seg rett til å omarbeide, utvide eller innskrenke disse.
2. Hver av andelshaverne skal være forpliktet til å utføre beplantning av den del av forhagene som faller innenfor de ytre grenser som er bestemt.
3. Borettslaget kan pålegge brukerne av forhagene vedlikeholdsplikt når det anses nødvendig.
4. Tørking eller lufting av tøy og lufting av hunder er ikke tillatt i forhagene.
5. Borettslaget forbeholder seg rett til å bestemme høyden på den beplantning som skal skje rundt forhagene.
6. Det er ikke tillatt med endringer av havens bakkeareal, påbygg/tilbygg eller tilsvarende, uten forutgående godkjenning fra styret.
7. Adkomst til og fra forhagene skal kun skje fra leiligheten.
8. Andelshavere med forhage forplikter seg til å holde haven ryddig og velstelt.

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmeglerne AS	Oppdragsnr.	202250012
Adresse	Rødtvetveien 35		
Postnr.	0955	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2010	Hvor lenge har du bodd i boligen?	15
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Fatih-Murat	Etternavn	Aliz
Selger 2 Fornavn	Sennur	Etternavn	Aliz
Selger 3 Fornavn		Etternavn	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

sans bygg as

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

total renovering

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

avtale

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

usikker, ble gjort i regi av borettslaget

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

sans bygg as

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

regner med at det ble gjort under renovering av badet og rørene / usikker

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar ene veggen i største soverommet under vinduet ble det oppdaget litt mugg av oss

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar ny oppusset balkong av fagfolk. oppdaget litt lekkasje. er i kontakt med leverandøren. garantisak via borettslaget. Styret er informert om lekkasjen.

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn husker ikke

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: renovering

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

☒ Nei ☐ Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Sprek i topplaten, må byttes ut. Ikke noe funksjonalitets tap, men observert 2 ganger at ene platen går av seg selv når topplaten settes i gang

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet, 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.

☒ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

absolutt arkitektur as
Vallegata 15b
0454 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 12.12.2024
202310757 - 12 Zeeshan Aziz
Oppgis alltid ved henvendelse

Adresse: RØDTVETVEIEN 33 OG 35 Eiendom: 90/267/0/0
Tiltakshaver: MELLOMGÅRDEN BORETTSLAG Søker: absolutt arkitektur as
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest – Rødtvetveien 33 og 35

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering og innglassing av balkonger mottatt 02.12.2024.

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

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202310757			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	A3020	02.06.2023	1/12
Fasader	A3322	07.12.2022	6/2

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/>

Vennlig hilsen

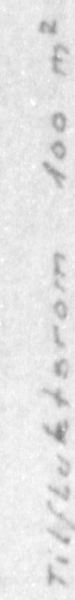
Zeeshan Aziz - saksbehandler

Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:

MELLOMGÅRDEN BORETTSLAG, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO



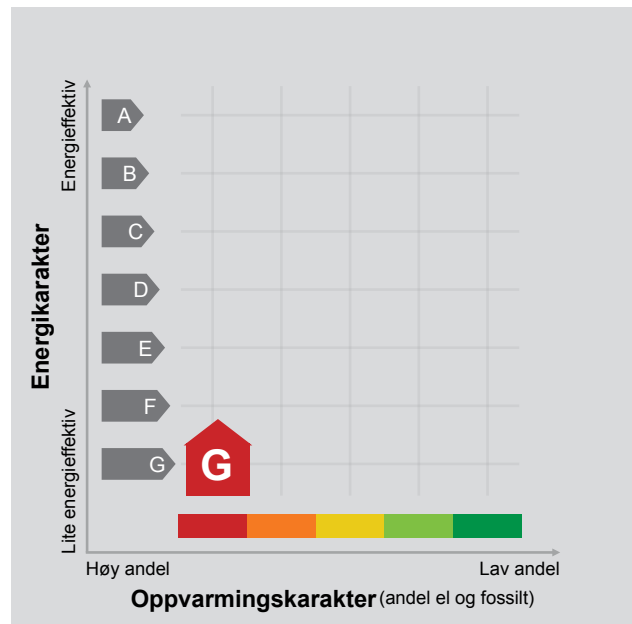
KJELLER

1

AREAL VEDRE KILBAKKEN AV GNR 90, BRNR 7/104	MAL: 1:100	R. ERT:
BLOKK IX-X - MELLEMGÅRDEN	DATE 8.7.1960	
KJELLER- OG ETASJE-PLANER 2-8. 10-12.	UTGITT AV S. S.	600
F. O. K. G. LORANGE - ARSITEKT BUREAU		

ENERGIATTEST

Adresse	Rødvetveien 35
Postnummer	0955
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	90
Bruksnummer	267
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80227205
Bruksenhetsnummer	H0802
Merkenummer	Energiattest-2025-82158
Dato	19.02.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

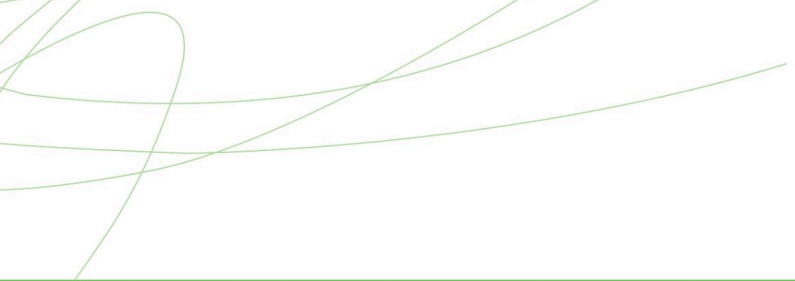
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Følg med på energibruken i boligen**

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

- **Montering tetningslister**
- **Termografering og tetthetsprøving**

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1962
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	74
Ant. etg. med oppv. BRA:	9
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Mekanisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

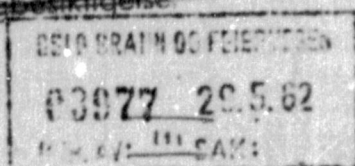
Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Byggningskontrollens reg.	Arbeidssted	Journal nr.	Legn. nr.
	90/7+104 blokk IX Øvre Kolbakken	60/2183	1-2-3-4-5-
	Arbeidsart	Innlevert	
	Høyhus	8/7-60	
	Bygningens art		
Byggherre	Mellomgården Borettslag, v/Nils Stenroos, Hoffsv. 30		
Byggemeier	Ark. Fredrik G. Lorange, Hoffsv. 30		

Oversendes i anledning
brukstillatelse/ferdigbesiktigelse

23 MAI 1962



OS/KR. jnr. 3977/62.

Tilbakesendes Oslo bygningskontroll.

Besiktigelse er foretatt 19/6.62.

Brannvesenets betingelser for blokk 9 av 18/11.59 er oppsatt i 6 punkter:

Pkt. 1. Kjøreveier på balkongsidene. Dette krav er ikke tilfredstillende løst. Det anlegges plen. I 4 meters avstand fra vegg er lagt et kultlag i 4 meters bredde. Imidlertid vil det over kultlaget bli lagt 30 cm jord. Det vil således bli vanskelig for brannvesenets stige-biler uten tydelig markering av kjøreveien å finne denne. Dessuten vil 30 cm jord være dårlig kjørevei særlig i vår- og høstbløyta. Om vinteren med høy snø vil det bli problematisk. En kan ikke anbefale at dette blir godkjent som kjørevei for vårt tunge materiell.

Pkt. 2. Luken mellom balkongene fra 8. - 12. etasje. Dette er utført. En viser til skriv av 19/1.61 fra ark. Lorange og brannvesenets gjensvar av 23/1.61.

For hybelleiligheter t.o.m. 7. etasje er det således ikke adgang til balkong. Disse beboere er henvist til 1 trapp.

I 9. etasje er det gjennomgang og forbindelse til begge trapper.

Dørene i denne gang må av brannvesenet forlanges ulåst.

På grunn av den dårlige stigevei vil en anse redningsmulighetene for hyblene lite tilfredstillende.

Pkt. 3. I orden.

Pkt. 4. Brannrør. Rør fra kjellerkorridor mot vakk og tørkerom mrk. rød X er alminnelige fyllingsrør. Ellers er brannrør anbragt etter merkingen.

Bygningskontrollens reg.	Arbeidssted	90/7+104 blokk IX Øvre Kalbakken	Journal nr.	60/2183	Tegn.nr.	1-2-3-4-5
	Arbeidets art	Høyhus..	Innlevert	8/7-60.		
	Bygningens art					
	Byggherre	Mellengarden Borettslag, v/Hils B. Ottesen, Hoffvev 30.				13 JAN 1965
	Byggemelder	Ark. Fredrik G. Lorange, Røfsvaleen 30.				<i>A. Larson</i>

AHJ/EO.

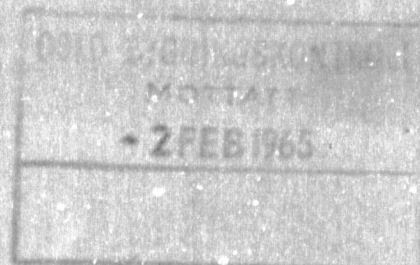
Sendes Oslo bygningskontroll via Oslo brannvesen.

Ikke noe å bemerke.

Oslo helseråd, 20. januar 1965.

J. Nissen
J. Nissen.

bm.

A. Hjelmerud
A. Hjelmerud.

Bygningsskontrollens reg.	Arbeidssted	90/7+104 blokk IX Øvre Kalbakken	Journal nr.	60/2183	Tegn.nr.	1-2-3-4-5-
	Arbeidets art	Høyhus.	Innlevert	8/7-60.		
	Bygningens art					
	Byggherre	Mellemgarden Borettslag, v/Mils S. Stiansen, Hoffsvn. 30,				
	Byggemelder	Ark. Fredrik G. Lorange, Hoffsvolen 30,				

JSP/Krw

Sendes brannvesenet,

idet det gjøres oppmerksom på at blokkene i alt vesentlig er lik den tidligere approberte blokk I.

9. etasje (med nødkorridorene) er dog noe avvikende, idet to 4-roms leiligheter i blokk I er forandret til to 3-roms og en hybelleilighet.

Oslo bygningskontroll, den 10. august 1960.

J.S. Platou
J.S. Platou

OS/KR. jnr. 7091/60.

Tilbakesendes Oslo bygningskontroll.

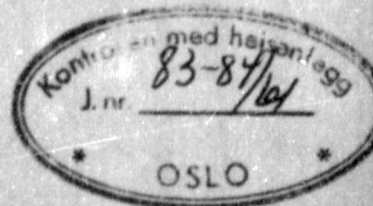
Bygget anbefales oppført på samme betingelser som for blokk 1.

Oslo brannvesen, avd. III, den 19. august 1960.

J.F. Kløcker
J.F. Kløcker.OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
22 AUG 1960*Oddmund Schei*
O. Schei.

V. 84 72, 73, 87, 124, 22, 24, 26. F. kap. 5, 22, 24, 26.	11. Takkonstruksjon og tekking: Materialer, konstruksjon, dimensjoner, takvinkel og gesims. Loftets og takets ventilasjon. Varmeisolasjon hvis beboelse på loft. (Beskrivelse unnenfra og opp.)	$1 \times 3\frac{1}{2}$ cm. mineralullmatt. Gjennomluftet, flatt kaldt, - takkonstruksjon, 1" takbord med dobbelt papptekning (øverste lag klebet)
V. 88 73, 87, 124, 132 F. kap. 5	12. Oppbygg over tak: Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, antall, samlet lengde, avstand til nabo.	2 stk. oppbygg for vifterom p. ca. 3×4 m. (sef. takplan). Takkonstruksjon med 7,5 cm. mineralullmatt, ut- og innv. kledd med keram. hardige plater.
V. 88 66, 67, 68 F. kap. 24	13. Balkonger, terrasser, karnapper og andre fasadeframspring: Materialer, konstruksjoner, isolasjon, dimensjoner, framspring, antall, samlet lengde, rekkverkshøyde.	Inntrukne balkonger med balkverk høyder som vist på tegn. m. 603
V. 88 89, 150 F. kap. 21	14. Innvendige trapper: Materialer, konstruksjoner, fri bredde og høyde, stigningsforhold, rekkverkshøyde, lysforhold, evt. overlys, røykavtrekk. Utvendige trapper:	Klemmeuttrapper i jernbetong, fri bredde 110 cm. Høyde min. 200 cm., stigning 18,6/25,7, 90 cm. høyt rekkverk, inn- og utvendig. Stordringsganger: stigning 16/30 Lytter - - - - - 20/24
V. 8 101 F. kap. 27, 28	15. Piper og ildsteder: Materialer, konstruksjoner, dimensjoner, antall ildsteder pr. pipe, ildstedenes art. NB: Piser må utføres etter godkjent skjemategning.	
	16. Spesielle konstruksjoner: Konstruksjonstegninger og statiske beregninger.	☐ vedlegges ☒ innsendes senere
V. 88 60, 81, 132 F. kap. 9	17. Drenering: Kort beskrivelse, situasjonskart med koteangivelse og angivelse av jordartenes beskaffenhet. Det vises til Oslo vann- og kloakkvesens «Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg».	2 rader $2\frac{1}{2}$ " druserør
V. 88 60, 81, 132 F. kap. 9	18. Sanitæranlegg: Særskilt melding til Oslo vann- og kloakkvesen innsendes av autorisert tørløgger.	Innsendes særskilt
V. 88 108, 108 F. kap. 30	19. Rom til vask og tørk av tøy: For vaskerianlegg sendes særskilt beskrivelse.	Beskrivelse med utstyrs-tegn. innsendes særskilt senere
V. 88 104, 104, 104 F. kap. 30	20. Ventilasjonsanlegg: Kort beskrivelse. Hvis mekanisk ventilasjon må særskilt melding innsendes. Jfr. Regler for ventilasjonsanlegg i Oslo.	Kontrollventilasjon. Særskilt melding innsendes senere. M. Klisobørn akter ventilert ved huller i utv. betongtekning
V. 88 104, 104, 104 F. kap. 30	21. Oppvarmingsystem: Ovner, elektrisk, sentralvarme. Kort beskrivelse. Fyringsanlegg meldes særskilt til Oslo brannvesen.	Elektrisk oppvarming, supplet med radiatorer i alle stuer. (Ejennvarmanlegg i et. I)

Bygningkontrollens reg.	Arbeidssted	Övre Kalbakken-90/7/104	Journalnr.	Tegn.nr.
	Arbeidets art	2 stk. personheiser, kollektive for ned	Innlevert	
	Bygningens art			
	Byggherre	Byggmester Stiansen		
	Byggemelder			



Last : 10 personer

Hast.: 0.6 m/sek.

Heisene skal gå i stöpte sjakter fra 1. til 11. etasje med 11 stoppesteder. Ved hvert av disse innsettes enfløyede, ildsike dører.

Ildfast maskinrum ligger rett over sjakten.

Heisstolen er av tre med fast gulv uten grind men med sikkerhetsterskel.

Anmeldelsen kan godkjennes såfremt det bygningsmessige er anmeldt og godkjent.

KONTROLLEN MED HEISANLEGG
OSLO / 017 19 61
W.S.

JSP/SH

Sendes tilbake til Heiskontrollen.

Heisanmeldelsen stemmer overens med godkjent byggemelding.

Oslo bygningskontroll, den 2. august 1961.

J.S. Platou

Bygningkontrollens reg.	Arbeidssted	90/7+10+ blokk IX Øvre Kalbakken	Journal nr.	60/2183	Legn.nr.	1-2-3-4-5-
	Arbeidets art	Høyhus.	Innlevert	8/7-60.		
	Bygningens art					
	Byggherre	Møllengarsen Lorettslag, v/Nils 3 etasje, Holmv. 10.				
	Byggemeider	Ark. Fredrik G. Loreang, Holmv. 10.				

Oversendes i anledning

Sendes helserådet, brukstillatelse/ferdigbeskrivelse.

23 MAI 1962

Oslo bygningskontroll, den _____

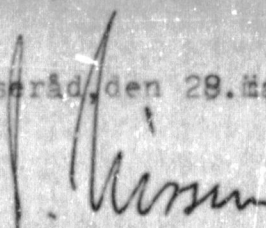
A. Lanson

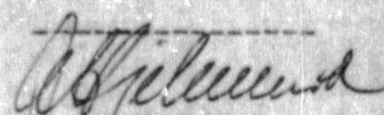
AHJ/KA

Sendes Oslo bygningskontroll via Oslo brannvesen.

Brukstillatelse anbefales.

Oslo Helseråd, den 29. mai 1962


 J. Nissen
 fm.


 A. Hjelmerud


Bygningkontrollens reg.	Arbeidssted	90/7+104 blokk IX Øvre Kalbakken	Journal nr.	60/2183	Tegn.nr.	1-2-3-4-5-
	Arbeids art	Høyhus.	Innlevert	8/7-60.		
	Bygningens art					
	Byggherre	Møllengården Borettslag, v/lils S. Stiansen, Hoffsevn. 30.				13 JAN 1965
	Byggemåler	Ark. Fredrik G. Lorange, Hoffsevn. 30.				A. Larsen

Saksbehandler: A.Granli/KK
J.nr. 683/65.

OSLO BRANN OG FEILRVESEN

00683 21.1.65

BEH. AV: 1/1 SAK:

Sendes til Oslo bygningskontroll.

En kan anbefale at det blir utstedt ferdigattest.

Oslo brannvesen, avd.III, den 30. januar 1965.

Oddmund Schei

Oddm. Schei

A. Granli

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 2 FEB 1965

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument.

Veivesenet

Bygningsskontrollens reg.	Arbeidssted	90/7+104 blokk IX Øvre Kalbakken	Journalnr.	60/2183	Tegn.nr.	1-2-3-4-5-
	Arbeidets art	Høyhus.	Innlevert	8/7-60.		
	Bygningens art					
	Byggherre	Mellengarden Borettslag, v/Nils S. Stiansen, Hoffsvn. 30,				
	Byggemelder	Ark. Fredrik G. Lorange, Hoffsvien 30,				

Sendes Oslo veivesen med forespørsel om det med hensyn til gateopparbeidesspørsmålet, herunder erhverv av gategrunn, er noe til hinder for å meddele byggetillatelse. Situasjonsskart vedlegges.

For bygningssjefen.

Sendes tilbake til bygningskontrollen.

Gateopparbeidesspørsmålet, herunder kloakk og erhverv av gategrunn, er ordnet/ikke ordnet.

Byggetillatelse kan meddeles/ikke meddeles.

Vannforholdene er i orden/ikke i orden.

Oslo veivesen, den

22
18 - 60

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
24 AUG 1960
<i>[Signature]</i>

Tilstandsrapport

📍 Rødtvetveien 35, 0955 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 90, bnr. 267

Andelsnummer 263

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 18.02.2025

Rapportdato: 21.02.2025

Oppdragsnr.: 12699-1952

Referansenummer: QG8422

Autorisert foretak: Haraldsen Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Marius Haraldsen

Vår ref: OPPDRAG
202250012



HARALDSEN
TAKSERING



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Haraldsen Taksering AS

Rapportansvarlig

Marius Haraldsen
Uavhengig Takstingeniør
marius@haraldsentakst.no
926 16 016



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Generelt kan det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i rapporten.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader eller lekkasjer.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk med heis fundamentert med betong til antatt faste masser. Konstruksjoner i betong/mur. Yttervegger utvendig forblendet med fasadeplater. flatt yttertak antatt tekket med papp/folie. Utvendige forhold som tak, drenering, vegger under grunn, yttervegger og takrenner er ikke vurdert av takstkonsulenten da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til

Bygningsdeler som har nær tilknytning til enheten kan gis en TG gradering. Boligen er del av et sameie/ lag slik at utbedringer knyttet til felles bygningsdeler er vanligvis ikke den enkelte sitt ansvar alene dog følger det av forskrift til avhendingsloven at slike deler skal medtas. orientering. Gjelder da typisk vinduer, ytterdører og balkonger.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater består av gulv med laminat, malte vegg og himlinger.

Etasjeskiller er av betongdekke. Kontroll i stue og kjøkken, stuen med over 15mm skjevhet. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Bad fra 2024 da det ble oppusset i regi av borettslaget.

Selger innehar FDV. Ingen øvrige papirer forelagt.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), vegghengt wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speilskap på vegg, belysning og opplegg for vaskemaskin.

Tilvalg kjøpt av selger:

regnfallsdusj, servantskap og speilskap.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badet er også under 5 år gammelt og innehar i så måte garanti.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2010 med speilfronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, micro, kjøl/ fryseskap samt ventilator over kokesone. delvis Opplegg for vaskemaskin, mangler stikkontakt. Waterguard sensor er montert.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørskap på bad. Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrsgupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk badet.

Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at luften og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

Naturlig ventilasjon. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

Oppvarming fra felles sentral via radiatorer på vegg.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.

Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslukningsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulentens sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene. Det settes normalt kun sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved TG3, ikke ved TG2 i henhold til forskriftens § 2-22.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Leilighet 8. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Normalt bruk observert på dører og karmen. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblander og karm i en brukt bolig. Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over på ytterdør settes det TG2.

Balkongdør virker å være i god stand.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Fraglidninger av gulvskjoter samt misfarging i hjørne på soverom. Kontrollert med fuktindikator i hjørne uten utslag på fukt. Ingen inngrep utført.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Observert merke / hakk i dørbleder utover normal slitasje. Det settes tg2.



Våtrom > Leilighet 8. Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.



Kjøkken > Leilighet 8. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Systemet fungerer, dog settes avvik basert på dagens krav til avsug i kjøkken-rom.

Sammendrag av boligens tilstand



Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

TG grunnet alder på radiatorer.



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1962

Kommentar
Infoland.no

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2017

TG 2 Dører

Inngangsdør med brann og lydklassifisering.
Balkongdør med glass fra 2017

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Normalt bruk observert på dører og karmen. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig. Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over på ytterdør settes det TG2.

Balkongdør virker å være i god stand.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Boligen fungerer med dette avviket. Videre presiseres det at døren innehar noe alder slik at vedlikehold og utbedringer med tiden må påregnes.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong med adkomst fra stue. Oppmålt til cirka 5m².
Oppusset 2024 ifølge ferdigattest. Videre opplyses det om garantisak for en lekkasje som har oppstått.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Overflater består av gulv med laminat, malte vegg og himlinger.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Fraglidninger av gulvskjøter samt misfarging i hjørne på soverom. Kontrollert med fuktindikator i hjørne uten utslag på fukt. Ingen inngrep utført.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Påregnelig med utbedringer av gulv. Forholdet på soverom bør holdes under oppsyn og se på utvikling over tid. Slike merker kan skyldes alt fra lekkasje, dårlig ventilering av rommet samt møblering for nærme vegg. Dette hindrer da sirkulasjon.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Kontroll i stue og kjøkken, stuen med over 15mm skjevhet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Observert merke / hakk i dørblad utover normal slitasje. Det settes tg2.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Boligen fungerer med dette avviket. Lokal utbedring av forhold er påregnelig.

VÅTROM

LEILIGHET 8. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Bad fra 2024 da det ble oppusset i regi av borettslaget.
Selger innehar FDV. Ingen øvrige papirer forelagt.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

LEILIGHET 8. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

LEILIGHET 8. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm.

LEILIGHET 8. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.



LEILIGHET 8. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), vegghengt wc, servantskap med ett-greps blande batteri, speilskap på vegg, belysning og opplegg for vaskemaskin.

Tilvalg kjøpt av selger:

regnfallsdusj, servantskap og speilskap.

LEILIGHET 8. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Boligen fungerer med dette avviket. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

LEILIGHET 8. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Baderommet er også under 5 år gammelt og innehar i så måte garanti.

KJØKKEN

LEILIGHET 8. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2010 med speilfronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blande batteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, micro, kjøl/ fryseskap samt ventilator over kokesone. delvis Opplegg for vaskemaskin, mangler stikkontakt. Waterguard sensor er montert.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen.

LEILIGHET 8. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Systemet fungerer, dog settes avvik basert på dagens krav til avsug i kjøkken-rom.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Ventilatoren fungerer til sitt bruk. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørskap på bad. Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe

Tilstandsrapport

som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrsgupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk baderom.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at luften og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

TG 2 Vannbåren varme

Oppvarming fra felles sentral via radiatorer på vegg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

TG grunnet alder på radiatorer.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det sees nyere sikringer i skap, ingen papirer på dette arbeidet er forelagt som medfører en TG2. Innhent papirer om mulig. Krav til samsvarserklæring gjelder fra 1.1.1999.

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

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Ja Avvik gjelder kjøkken.

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Ingen papirer på anlegget, oppført anlegg eller fornyinger etter 1999 krever samsvarserklæring som dokumentasjon. Manglende papirer gir en TG2 samt anbefaling om kontroll.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Det anbefales generelt EL-takst av godkjent foretak da det ikke foreligger eltilsynsrapport fra de siste 5 år.

Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslukkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Tilstandsrapport

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

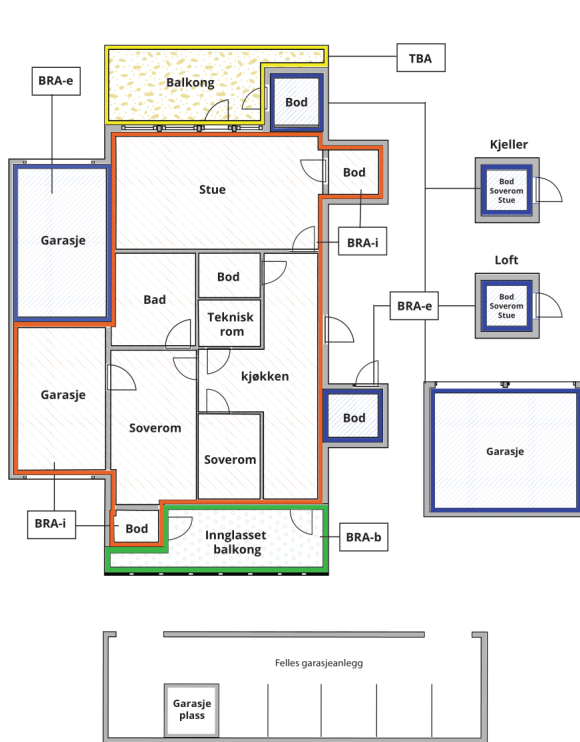
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet 8. Etasje	65	4	5	74	
SUM	65	4	5		
SUM BRA	74				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet 8. Etasje	Entré, Bad, Stue, Kjøkken, Soverom 1, Soverom 2	Bod samme plan, Bod kjeller	Innglasset balkong

Kommentar

Takhøyde 2,44M i stuen.
Bod på samme plan ca 2m2
Bod i kjeller ca 1,6m2.
Innglasset balkong fra stuen ...m2

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.2.2025	Marius Haraldsen	Takstingeniør
	Fatih-Murat Aliz	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	90	267		0	12205.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Rødtvetveien 35

Hjemmelshaver

Mellomgården Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/MELLOMGÅRDEN BORETTSLAG	921313098			Aliz Fatih-Murat, Aliz Sennur

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

263

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

Om tomten

Opparbeidet felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

Det anbefales alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet/laget. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring. Det henvises til styrets årsberetning med tanke på vedlikehold og påkostninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers erklæring.	Gjennomgått		Nei
Eier		Visning av boligen samt evt feil/ mangler og arbeider som er utført. Videre eventuelle dokumenter.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Originale tegninger / nyere tegninger etter omgjøring.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Godkjenning på bygget fra kommunen ved ferdigattest. Ved ekspedisjonsdokument: Dokumentet er et brev som ble sendt andre etater for å innhente innspill disse måtte ha til byggeprosjektet	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukthold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QG8422>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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