Rødtvetveien 35, 0955 OSLO



PROPR.NO

Selger
Thilia Jordheim
46948849

Prisantydning
3 500 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 301 Gnr. 90 Bnr. 267 Andelsnr. 262

Perfekt førstegangskjøp. Lys 1-roms med heis og utsikt

PRISANTYDNING
kr 3 500 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 346 083 kr

TOTALPRIS
kr 3 846 083 kr

TOTAL FELLESFORMUE
kr 346 083 kr

FELLESKOST/MND
kr 3 611 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
39kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
3kvm

ETASJE
8

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Andel

TOMTEAREAL
12 212kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1962

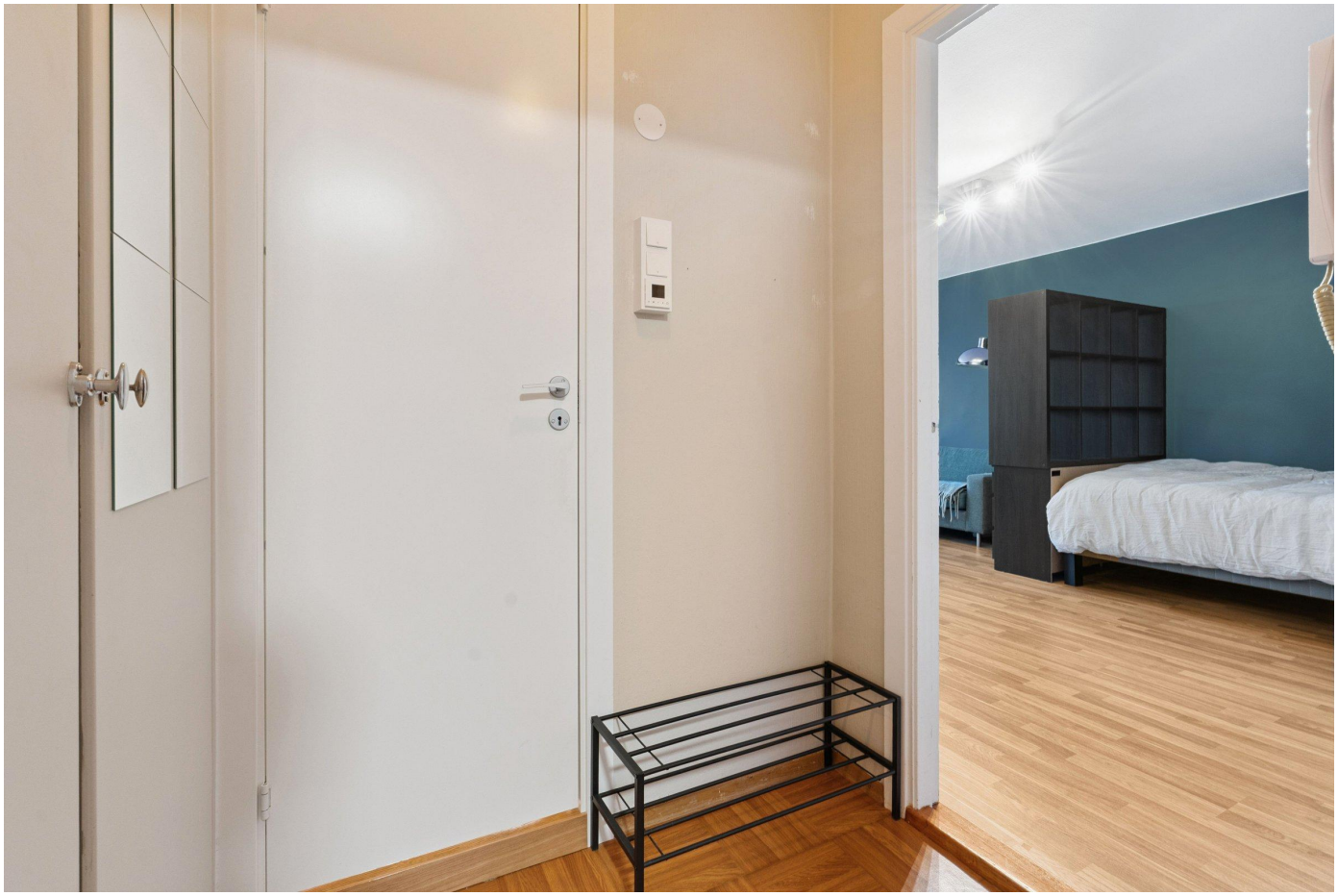




















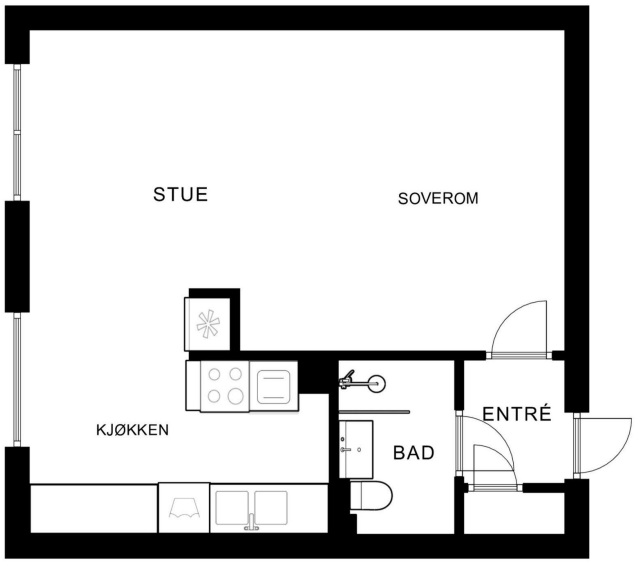












Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Om boligen

Velkommen til en arealeffektiv og hyggelig 1-roms leilighet på 39 kvm, beliggende i 8. etasje i et veldrevet borettslag på Kalbakken. Leiligheten passer perfekt for førstegangskjøpere, studenter eller enslige som ønsker en lettstelt bolig med sentral beliggenhet og gode kollektivforbindelser. Boligen fremstår som delvis oppusset, med nyoppusset bad i moderne utførelse. Leiligheten har en smart planløsning med plass til både sone for sofa, seng og spisebord. Store vindusflater gir rikelig med lys og en fin utsikt mot Oslo sentrum.
Det er heis i bygget, og det er mulighet for å leie parkeringsplass eller garasje.

Beliggenhet

Leiligheten har en praktisk og attraktiv beliggenhet med Kiwi rett ved og Kalbakken senter i gangavstand. Det er kort avstand til både T-bane og buss, noe som gir enkel og effektiv adkomst til resten av byen. Området er rolig og hyggelig, med barnehage og barneskole i nærheten, samt fine turområder som passer perfekt for både hverdagsmosjon og fritid.

Omkostninger

3 500 000 kr (Prisantydning)
346 083 kr (Andel av fellesgjeld)
---

3 846 083 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 200 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

9 290 kr (Omkostninger totalt)

---

3 855 373 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)
0 kr (Eierskiftegebyr)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.

Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc.

Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Rødtvetveien 35
0955 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1962
BRA:	42 m^2
BRA-i:	39 m^2
Rapportdato:	6.2.2026 (Gyldig til 6.2.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
4	6	2	0	1

Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Rødtvetveien 35
0955 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/39700

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Boligen har et eldre elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken	Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter.
Vannbåren varme	Tilstandsgrad settes ut fra den eldste delen av anlegget, som er bygd med jernrør fra byggeår, har oppnådd høy alder.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt borettslagets ansvar.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
4.2.2026	**6.2.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Thilia Jordheim**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Johannes Barbantonis**	Telefon:	**+4794246240**
Firma:	**Boligtakstmannen.no v/Linima AS**	Epost:	**post@boligtakstmannen.no**
Tittel:	**Takstingeniør.**	Adresse:	**Fjordveien 73A, 1363 HØVIK**

Medlem av NITO

BOLIGTAKSTMANNEN

Om bygningssakkyndig:

Johannes er en sertifisert takstmann hos NITO. Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert faglig leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og har bl.a. ledet NDVK (Norsk Dør og Vinduskontroll) og Norsk Standard komite SN/K 27 "Dører, vinduer, skodder, beslag og påhengsvegger". Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag innen byggenæringen) og godkjent takstbedrift.

Egne premisser:

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Rødtvetveien 35, 0955 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**90**	Bruksnr:	**267**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**267**	Leilighetsnr:	**H0803**		
Byggeår:	**1962**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i betong og er utvendig kledd med fasadeplater. Taket er flatt og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	I regi av borettslaget ble bad/vaskerom renovert. Nye persienner i stue.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Leilighet i boligblokk

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
8. etasje	**41**	**39** Romfordeling: Entre/gang, bad/vaskerom, stue og kjøkken.	**2** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Kjeller	**1**	**0**	**1** Romfordeling: Kjellerbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**42**	**39**	**3**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Det følger med en sportsbod i kjelleren merket med «83» på ca. 1,4 m2 og en bod i 8. etg ved inngangen til leiligheten også merket med «83» på ca. 1,6 m2. Felles vaskerom i kjelleren, opplegg for vaskemaskin både på kjøkken og på baderom. Sykkelstativer utendørs og i felles sykkelparkering i kjeller. Mulighet for leie av biloppstillingsplass, også med el-billadere, tilhørende borettslaget ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Felles tomteareal på totalt ca. 12.212 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Lyd og brannisolert inngangsdør med sikkerhetslås. Innvendige dører med slette malte dørblader.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduene ble skiftet i 2017.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.2 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Stålplate mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i heltre, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, dampovn, stekeovn, kjøleskap og frys. Det er installert aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje), det anbefales å montere komfyrvakt. Kjøkkenet er i følge tidligere salgsoppgave blitt delvis oppdatert med bl.a. ny benkeplate, høyskap og nye fronter i overskap i 2022.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Oppsummering av avtrekk	**TG-2**

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter. Kullfilter fjerner kun lukt og fett men fjerner ikke luften kun resirkulerer denne noe som gjør at fuktigheten fortsatt blir i rommet.

Anbefalte tiltak avtrekk
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med borettslaget om muligheten for dette.

6.3 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
I tillegg til inngangsdør er det etablert en fluktvei gjennom en luke under benkeplate på kjøkkenet. Denne må ikke stenges eller tildekkes med fast inventar, men være alltid lett tilgjengelig i tilfelle det må evakueres fra denne delen av leiligheten.	
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.4 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og baderom.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

6.5 Vannledninger



Rørfordelerskap med vannmåler og stoppekran synlig plassert og lett tilgjengelige plassert i vegg på bad/vaskerom.

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige vannrør skiftet i forbindelse med bad/vaskeroms renovering i 2025. Synlige kobberrør på bad/vaskerom.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.

6.6 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trappoppgang ved inngangsdøren til leiligheten.

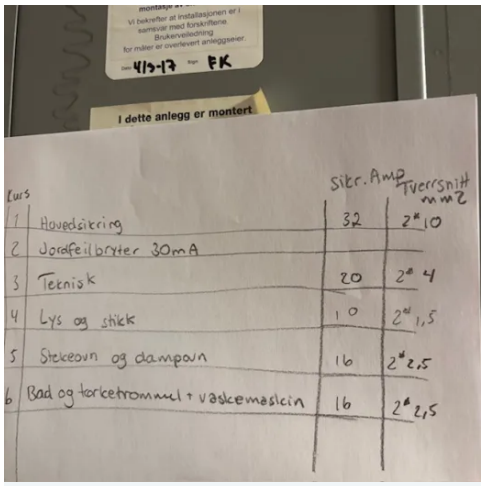
Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

Sist i 2025 med baderomsrenovering.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ukjent

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei



Kursfortegnelse sikringsskap.

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Ingen umiddelbare tiltak kreves, men pga av manglende dokumentasjon på alt av arbeid som har vært gjennomført i leiligheten etter 1999 anbefales det etterhvert å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.7 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

Anlegget har normal funksjonalitet. Tilstandsgrad settes ut fra den eldste delen av anlegget, som er bygd med jernrør fra byggeår, har oppnådd høy alder. Anlegget er borettslagets ansvar.

6.8 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-IU**

Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt borettslagets ansvar.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventil på yttervegg og med spalteventiler i vindu. Mekanisk avtrekk på bad/vaskerom..

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Det er naturlig ventilasjon via luftespalter på vinduene og klaffventil i yttervegg. Ventilasjonen oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet.

6.10 Våtrom



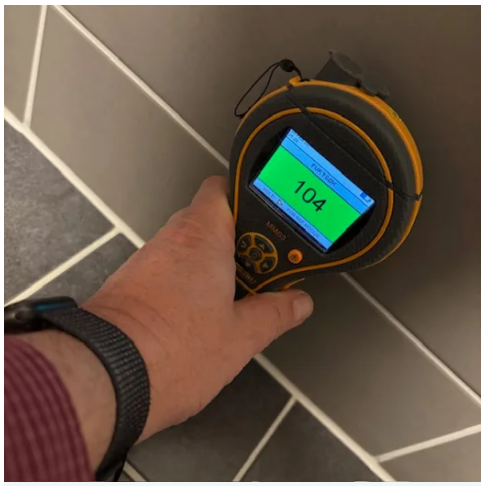
Baderomssluk plassert i dusjsone.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-0**

Membran, tettesjikt og sluk



Fuktmålinger på våtroms overflater viser normale fuktverdier.

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-0**

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap med nedfelt servant, vegghengt klosett med innebygd sisterne, dusjsone med dusjforheng og opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv. Rørfordelerskap.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-0**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi våtrommet er av nyere årgang, med dokumentert utførelse. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er også foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det ble fremlagt ferdigattest datert 16.06.2025. Utførende selskap er Sans Bygg AS.

6.11 Ikke relevante bygningsdeler

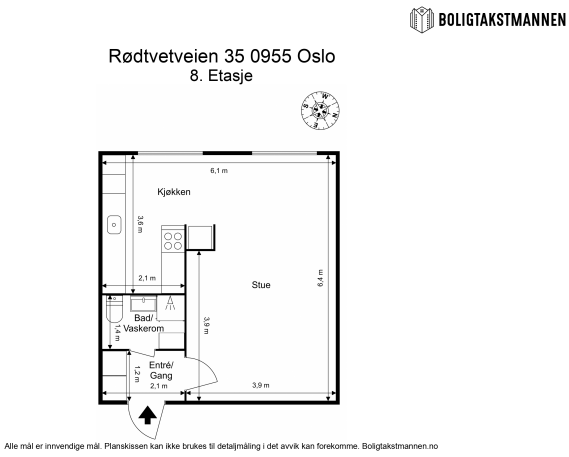
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Leilighet i boligblokk

8. etasje



Egenerklæring

Rødtvetveien 35, 0955 OSLO

27 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Rødtvetveien 35	Rødtvetveien 35	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Mars 2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Eier har bodd selv i leiligheten 1 år (mars 23-august 24)

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Jordheim, Thilia

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Renovering av bad i alle blokkene

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sans bygg

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Vannlekkasje i kjeller i forbindelse med planlagt vannavstegning i 2024

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Vannlekkasje i kjeller i forbindelse med planlagt vannavstegning i 2024

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Heisene blir i perioder ute av drift, men det blir ikke tatt opp lån eller ha noen påvirkning på felleskostnader

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 19930448

Egenerklæringsskjema

Name

Jordheim, Thilia

Date

2026-01-27

Identification

bankID Jordheim, Thilia

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Jordheim, Thilia	27/01-2026 20:44:36	BANKID

PROPR.NO

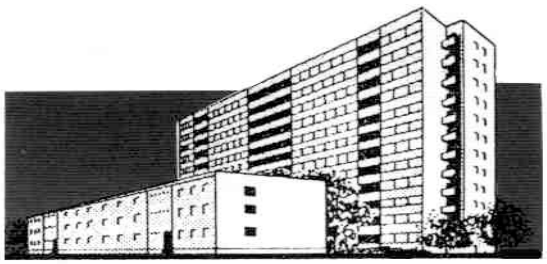
Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

A·L MELLOMGÅRDEN BORETTSLAG



RETNINGSLINJER
FOR PARKERINGSPLASSER

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

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

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

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

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

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

Brudd på bestemmelsene vil medføre tap av parkeringsplassen.

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

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

Det er 1. måneds skriftlig oppsigelse på reservert parkeringsplass.

Sist endret 9. januar 2012.

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

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

Forretningsfører:
ABS Eiendom AS
Postboks 8751 Youngstorget
0028 Oslo

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

MELLOMGÅRDEN BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER

med endringer av 23.4.2021.

1. Ytre orden.

1.1. **Biler må kun parkeres på anviste parkeringsplasser.**

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

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

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

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

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

1.7. **Det er forbudt å mate fugler utendørs.**

1.8. **Det er ikke tillatt å montere vannkran i forhavene**

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

2. Fellesrom.

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

2.2. **Det er forbudt å plassere private gjenstander, så som barnevogner, sykler, sko og sportsgjenstander i fellesrom, forganger og oppgangspartier. Det er ikke tillatt med gulvtepper eller gjenstander, som eksempel sko, skohyller, blomsterpotter og stearinlysholdere på gulv i forganger og trappeganger.**

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

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

2.5. **Alle kjellerboder skal være forsvarlig låst med hengelås.**

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

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

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

3. Indre orden.

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

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

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

3.4. **Mellom kl. 2300 og 0700 skal det være ro i leiligheten. T.V., musikkanlegg og musikkinstrumenter skal brukes slik at naboene ikke sjeneres. Spesielle selskapligheter forhåndsvarsles naboene.**

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

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

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

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

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

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

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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Nils Johan Moen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

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

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelser og honorarer

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

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

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

5. Andre saker

5.1 Utemiljø, dugnad og beboerinvolvering

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

Påmelding til en Utemiljøgruppe

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

5.2 Vaskeriprisene settes ned

Forslagstiller Lise Charlotte Aune

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

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

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

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

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

Vedtak:

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

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

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

Vedtak:

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

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5. mai 2025

Vedtak:

Utgår

6.4 Valg av valgkomite

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

Vedtak:

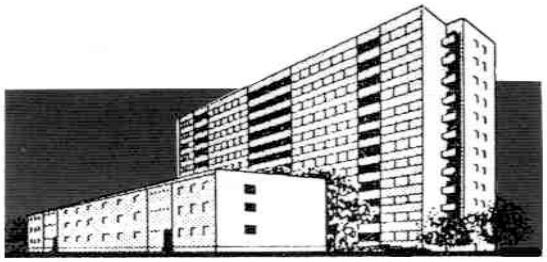
Valgt ble: Gry Syversen -for 1 år
Valgt ble: Anette Berg - for 1 år
Valgt ble: Knut Christiansen - for 1 år

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

Marianne L. Elshaug / s/
Møteleder

Nils Johan Moen / s/
Protokollvitne

A·L MELLOMGÅRDEN BORETTSLAG



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forretningsfører:
ABS Eiendom AS
Postboks 8751 Youngstorget
0028 Oslo

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

VEDTEKTER

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

§ 1 Borettslagets firma og formål

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

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

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

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

§ 2. Andeler, andelseiere og eierskifter

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

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

§ 2.2 ***Eierskifte***

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

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

Andelseier kan ikke disponere både garasje og parkeringsplass.

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

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

§ 3. Bruk av andelen

§ 3.1 ***Andelseiers rett til bruk***

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

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

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

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

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

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

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

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

§4 Bruksrett og vedlikehold

§ 4.1 ***Andelseiers bruk***

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

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

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

hverdager	kl. 08.00 – 20.00

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

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

Det er ikke tillatt med parabolantenne eller tilsvarende.

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

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

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

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

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

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

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

§ 4.2 ***Skadedyr***

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

§ 4.3 ***Andelseiers vedlikeholdsplikt***

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

§ 4.4 ***Borettslagets vedlikeholdsplikt***

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

§ 4.5 ***Bygningsmessige arbeider***

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

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

§ 5 Felleskostnader

§ 5.1 ***Fordeling og inndriving***

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

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

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

§ 5.2 ***Panterett***

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

§ 6 Mislighold

§ 6.1 ***Salgspålegg***

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

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

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

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

§ 7 Generalforsamling

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 7.7 ***Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling***

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

§ 7.8 ***Møteledelse – flertallskrav – protokoll***

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

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

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

§ 7.9 ***Habilitet***

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

§ 8 Styret

§ 8.1 ***Medlemmer og valg***

Borettslaget skal ha 5 styremedlemmer, som må være myndige.

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

§ 8.2 ***Styremøte***

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

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

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

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

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

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

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

§ 9 Diverse

§ 9.1 ***Revisjon***

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

§ 9.2 ***Forretningsfører***

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

§ 9.3 ***Inhabilitet***

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

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

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

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

§ 10 VEDTEKTER

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

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

MELLOMGÅRDEN BORETTSLAG

RETNINGSLINJER FOR BRUKSOVERLATELSE

Sist endret 05.02.09

1. Bruksoverlatelse er tillatt i de tilfeller det er lovbestemt

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

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

Innflytting kan aldri skje før godkjenning er gitt.

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

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

2. Praktiske rutiner ved bruksoverlatelse

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

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

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

Søknaden skal inneholde opplysninger om:

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

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

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

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

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

3. Rett til bruksoverlatelse

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

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

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

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

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

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

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

Rett til bruksoverlatelse ved tungtveiende grunner

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

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

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

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

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

4. Styrets rett til å stille vilkår for godkjenning

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

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

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

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

Regler omfatter at:

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

5. Virkningene av ulovlig bruksoverlatelse

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

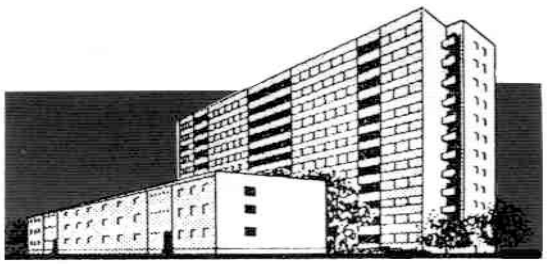
Dersom det ulovlige forholdet kan repareres kan styret kreve at forholdet opphører og at andelseieren sender ny søknad om godkjenning. Det kan for eksempel være tilfelle der bruken er overlatt til for mange personer. Etterkommes ikke dette kravet slik at den ulovlige bruken opphører kan styret gjøre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

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

((den 2. mars 2009))

00000000000000000000

A·L MELLOMGÅRDEN BORETTSLAG



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

APRIL 2016

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

Pkt. 1.

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

Pkt. 2.

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

Pkt. 3.

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

Pkt. 4.

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

Pkt. 5

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

Pkt. 6.

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

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

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

Forretningsfører:
Boligbyggelaget Usbl
Postboks 8944 Youngstorget
0028 Oslo

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

RETNINGSLINJER FOR GARASJER

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

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

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

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

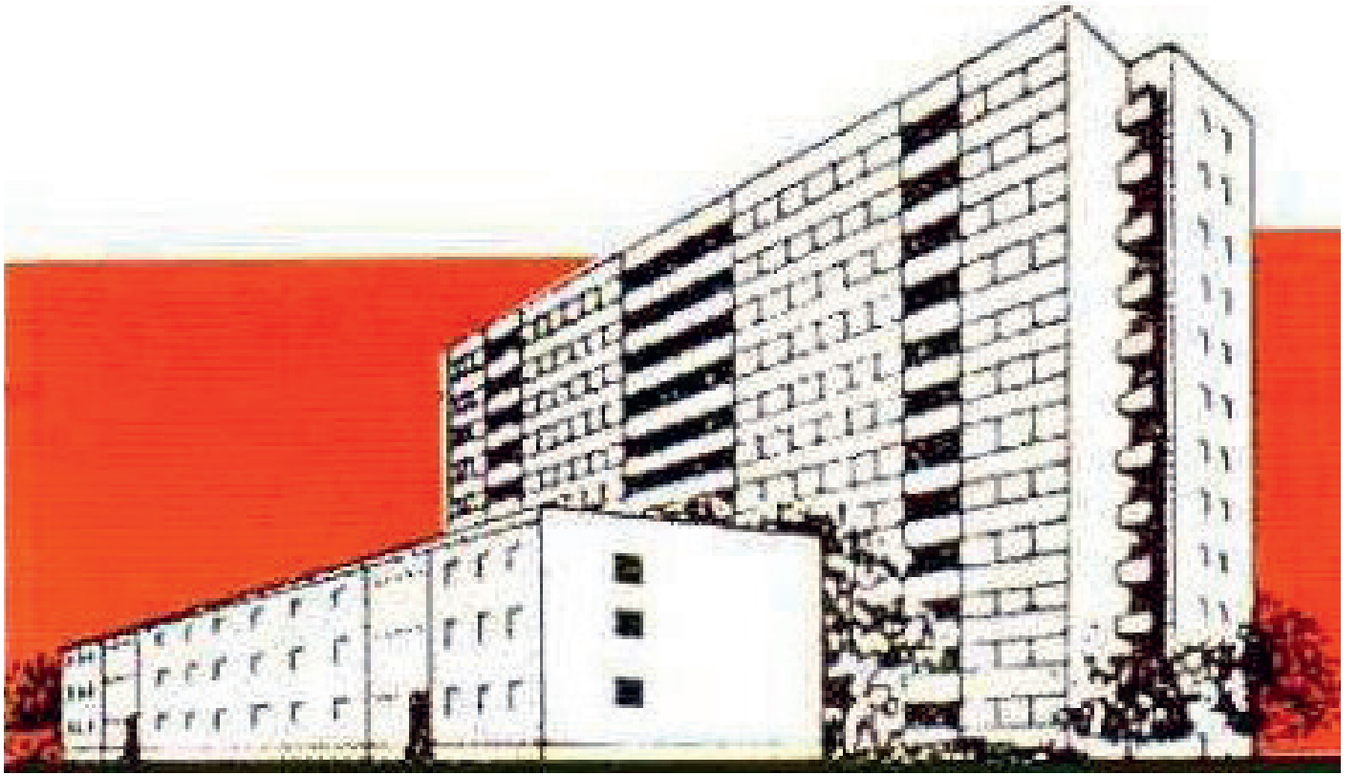
Tildeling av garasjer skjer etter ansiennitet/registreringsdato på ventelisten. Andelseier som får tilbud om garasje, men for øyeblikket ikke er interessert, mister sin ansiennitet og må søke på nytt for å bli påført ventelisten.

Sist endret 27. april 2005

INNKALLING 2025

Mellomgården Borettslag

Onsdag 23. april kl. 18.00
Grorud samfunnshus. Gårdsveien 6, 0952 Oslo



Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Mellomgården Borettslag

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

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelser og honorarer

5 Andre saker

- 5.1 Utemiljø, dugnad og beboerinvolvering
- 5.2 Vaskeriprisene settes ned

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5. mai 2025
- 6.4 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelser og honorarer

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

Forslag til vedtak:

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

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

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

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

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

5. Andre saker

5.1 Utemiljø, dugnad og beboerinvolvering

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

Påmelding til en Utemiljøgruppe

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

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

5.2 Vaskeriprisene settes ned

Forslagstiller Lise Charlotte Aune

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

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

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

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

6. Valg

Sittende styre består av:

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

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

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

6.1 Valg av medlemmer til styret

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

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

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

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5. mai 2025

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

6.4 Valg av valgkomite

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

Disponible midler

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

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

Resultatregnskap 2024 Mellomgården Borettslag

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

Balanse 2024 Mellomgården Borettslag

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

Balanse 2024 Mellomgården Borettslag

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

Sted:_____ Dato:_____

Wiggo Wøllbråten
Styreleder

Knut Christiansen
Styremedlem

Navjyot Nijjer Singh
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 skattetrekkskonto i Usbl.

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

Konto 3999 gjelder igjensatt søppel fra beboere

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 4 - Varige driftsmidler

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

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

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

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

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

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

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

Konto 6650: Prosjektene "Sanitæranlegg" og "Balkong"

Note 9 - Andre honorar

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

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

Note 10 - Andre kostnader

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

Note 11 - Aksjer og andeler

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

Note 12 - Egenkapital

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

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

Note 13 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Garasjeregnskap

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

Note 14 - Pantstillelser

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

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

Resultat og balanse med noter for Mellomgården Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Mellomgården Borettslag

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Mellomgården Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2025-04-07 14:29:24 UTC

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

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Mellomgården Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Valgkomite
Annette Berg
Gry Syversen
Jill Mathisen

Virksomhetens art

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

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

HMS/Internkontroll

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

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

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

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

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

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

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

Styrets arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 23.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Boligopplysninger:

Mellomgården Borettslag
Rødtvetveien 35
0955 OSLO

Vår ref.: 605/262
Type: Borettslag frittstående
Eiere: Thilia Jordheim

Fødselsdato eier: 11.02.1998

Organisasjonsnr: 921 313 098
Andelsnr: 262

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned **3 619**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån		502
	Energikostnader varmeanlegg	(642,00 i Des. 25)	0
	Felleskostnader		1 733
	Renter felleslån		1 384

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	346 083	Gjeld siste årsoppg.:	301 534
Klient ajourf. lån:	170 167 082	Klient gj. s. årsoppg.:	148 262 671

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94927052568, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.01.2026: 4.85% pa.

Antall terminer til innfrielse: 111

Saldo per 13.01.2026: 170 167 082

Andel av saldo: 346 083

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Wiggo Wollbråten

Adresse: c/o AHW AS
Pilestredet 29 B

Postnr/-sted: 0166 OSLO

Telefon: Mob.: 92830140

E-post: post@mellomgaarden.no

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	301 534	Andre inntekter:	2 856
Annen formue:	59 890	Utgifter:	11 879		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	3 400
Andelsnr:	262	Partialobligasjonsnr:	262

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: H0803

Etasje:	8	Oppvarmingstype:	Sentralvarme

Boligopplysninger:

Mellomgården Borettslag
Rødtvetveien 35
0955 OSLO

Vår ref.: 605/262
Type: Borettslag frittstående
Eiere: Thilia Jordheim

Fødselsdato eier: 11.02.1998

Organisasjonsnr: 921 313 098

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	1
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Avtale om avregning varmtvann med ISTA. Egne målere i hver leilighet.

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

Vedtak generalforsamling 2023 - Låneopptak til rehabilitering av balkonger og bad gjennom fire utbetalinger. Siste utbetaling av låneopptak var oktober 2025.

Det er ikke intern forkjøpsrett i borettslaget.

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

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

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

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

Informasjon i forbindelse med salg av bolig i frittstående borettslag

I vedtektene står det om andelseierne har forkjøpsrett ved salg av andeler i borettslaget.

Utlysning av forkjøpsrett internt i borettslaget og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører
Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut. Dette innebærer:

- Alle forhåndsutlysninger og salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som likevel sendes direkte på e-post vil ikke bli behandlet.

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Bestillinger om utlysning av forkjøpsrett og eierskiftemeldinger skal sendes til eierskifte@usbl.no
og må inneholde følgende opplysninger:

- Kontaktopplysninger til megler
- Kontaktopplysninger til selger og kjøper (navn, fullt fødselsnummer, adresse, telefonnummer og e-post)
- Kjøpernes eierandeler, jf. skatteforvaltningsloven av 01.01.17 og tilhørende forskrift om tredjepartsopplysninger
- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnummer og areal)

Tilleggsopplysninger ved forhåndsavklaring

- Prisantydning
- Visningsdato med klokkeslett

Tilleggsopplysninger ved fastprisavklaring

- Avtalt pris
- Tidspunkt for aksept av bud
- Overtagelsesdato

Annonsering av forkjøpsrett

For hver bolig fastsettes en egen meldefrist. Forkjøpsretten avklares etter meldefristens utløp og når melding om akseptert bud er mottatt.

Når forkjøpsretten er utlyst, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis per e-post. Vi ber derfor om at e-postadressene til alle medeiere oppgis.

Gebyrer til Usbl

Gebyr for boligopplysninger

- Full pakke med boligopplysninger, ref. Infoland
- Kun boligrapport, ref. Infoland

Eierskiftegebyr

- Eierskiftegebyr bolig – **kr 6.725,-** inkl. mva
- Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag – **kr. 1.408** inkl. mva

Eierskiftegebyret skal belastes selger (Usbl fakturerer megler).
Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
Forfall er 14 dager etter overtagelse.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Gebyr for avklaring av forkjøpsretten

- **Forhåndsavklaring** av forkjøpsretten (rask avklaring) koster **kr 8.255,-** inkl. mva.
  Gebyret faktureres på følgende måte (enten A eller B):
  A. Selger faktureres direkte dersom boligen ikke blir tatt på forkjøpsrett.
  B. Kjøper faktureres direkte dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett.

- **Fastprisavklaring** av forkjøpsretten koster kr på **kr 8.255,-** inkl. mva, men skal kun betales dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett. Kjøper faktureres direkte ved benyttelse av forkjøpsretten.

Felleskostnader
Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon
Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 02.01.2026

Utskrift borettslagsandeler

Andelsnummer 262 i MELLOMGÅRDEN BORETTSLAG, Organisasjonsnummer 921313098

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	14.01.2026 kl. 15.42
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	14.01.2026 kl. 15.40

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/512583-1/200 19.05.2023 10:45

HJEMMEL TIL ANDEL

VEDERLAG: NOK 2 900 000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
JORDHEIM THILIA
FØDT: 11.02.1998 IDEELL: 1/1
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2023/512584-1/200 19.05.2023 10:45

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 3 000 000
PANTHAVER : SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
PANTHAVER : SPAREBANK 1 ØSTLANDET
ORG.NR: 920 426 530
ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/14219-2/201 03.11.2006

REGISTRERING AV BORETTSLAGSANDEL

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

BORETTSLAGSREGISTERET

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det også automatisk inn en utskrift fra borettslagsregistet. Denne

benyttes til å verifisere at eier har hjemmel til boligen, samt at den ikke er heftet med lån høyere enn verdien.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 90, Bruksnummer 267 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	14.01.2026 kl. 15.42
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	14.01.2026 kl. 15.40

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1987/35656-1/105 10.06.1987 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 1 662 690
Omsetningstype: Uoppgitt
MELLOMGÅRDEN BORETTSLAG
ORG.NR: 921 313 098
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1964/6649-2/105 27.05.1964 **OBLIGASJON**
Beløp: NOK 1 756 500
Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET V/SANDBERG PER ADV
LØPENR: 1120850
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1964/6649-4/105 27.05.1964 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
Prioritet etter obligasjon til Husbanken, som til enhver tid hviler på eiendommen

1965/7163-2/105 28.05.1965 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**

1967/7088-3/105 26.05.1967 **OBLIGASJON**
Beløp: NOK 34 500
Panthaver: MORUD ERLAND EIENDOMSFORVALTNING AS
LØPENR: 1120852
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1967/7088-5/105 26.05.1967 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
Prioritet etter festeavg. til enhver tid og etter tils kr 14,100,200 Husbanken

1967/7088-6/105 26.05.1967 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
Prioritet etter obligasjon til Husbanken, som til enhver tid hviler på eiendommen

2004/57343-1/105 24.08.2004 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Obos Nye Hjem AS
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg

2023/1088404-1/200 04.10.2023 13:57 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 180 000 000
Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF
ORG.NR: 991 303 995
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1963/15992-1/105 02.12.1963 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 90
BNR: 7

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Propr AS
RØDTVETVEIEN 35

Dato: 13.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86524884
8929423

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.90 BNR. 267

Vi viser til bestilling av 20260113 for RØDTVETVEIEN 35.

GNR. 90 BNR. 267

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 02.12.1963.

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

12212 m²

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

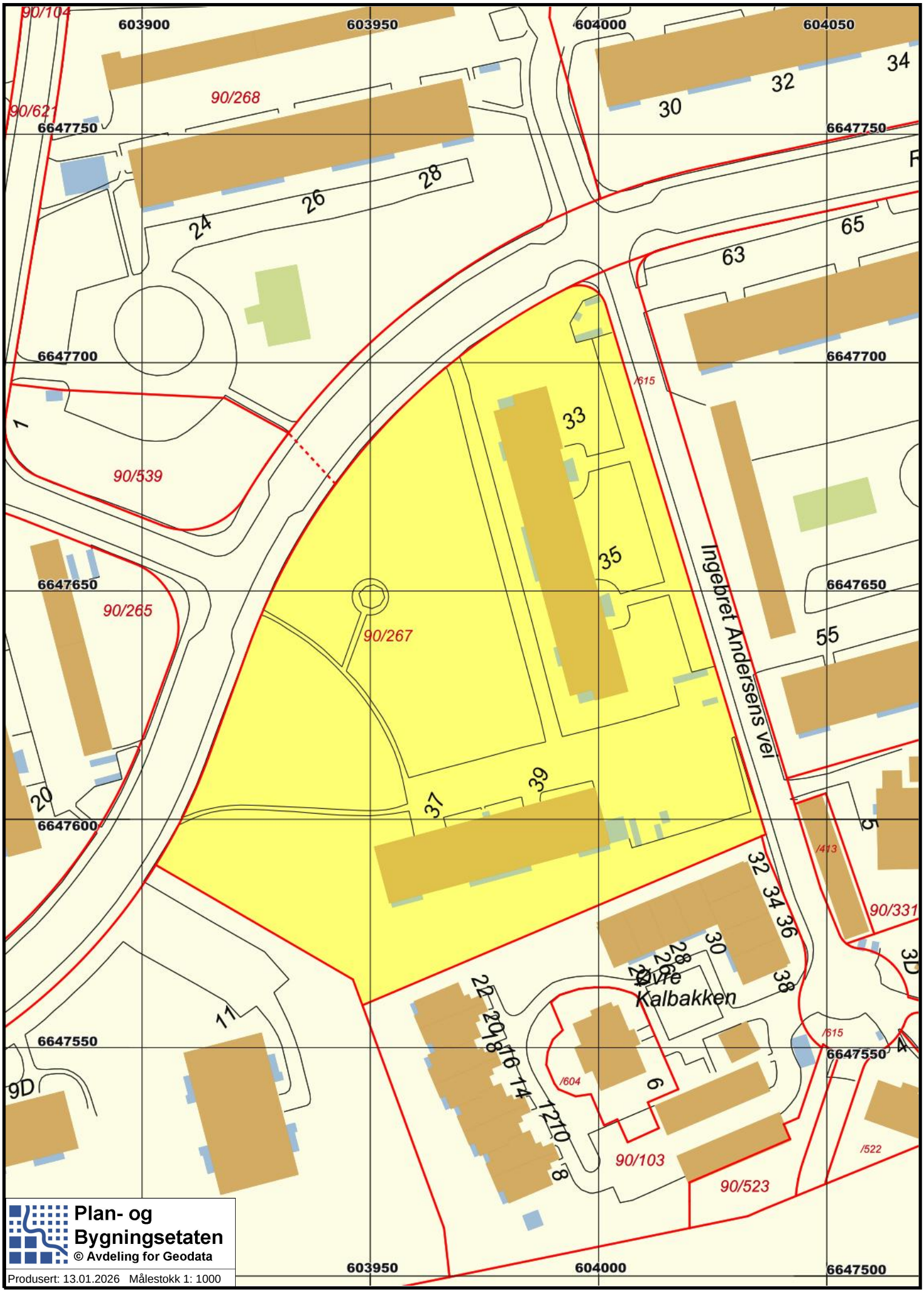
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

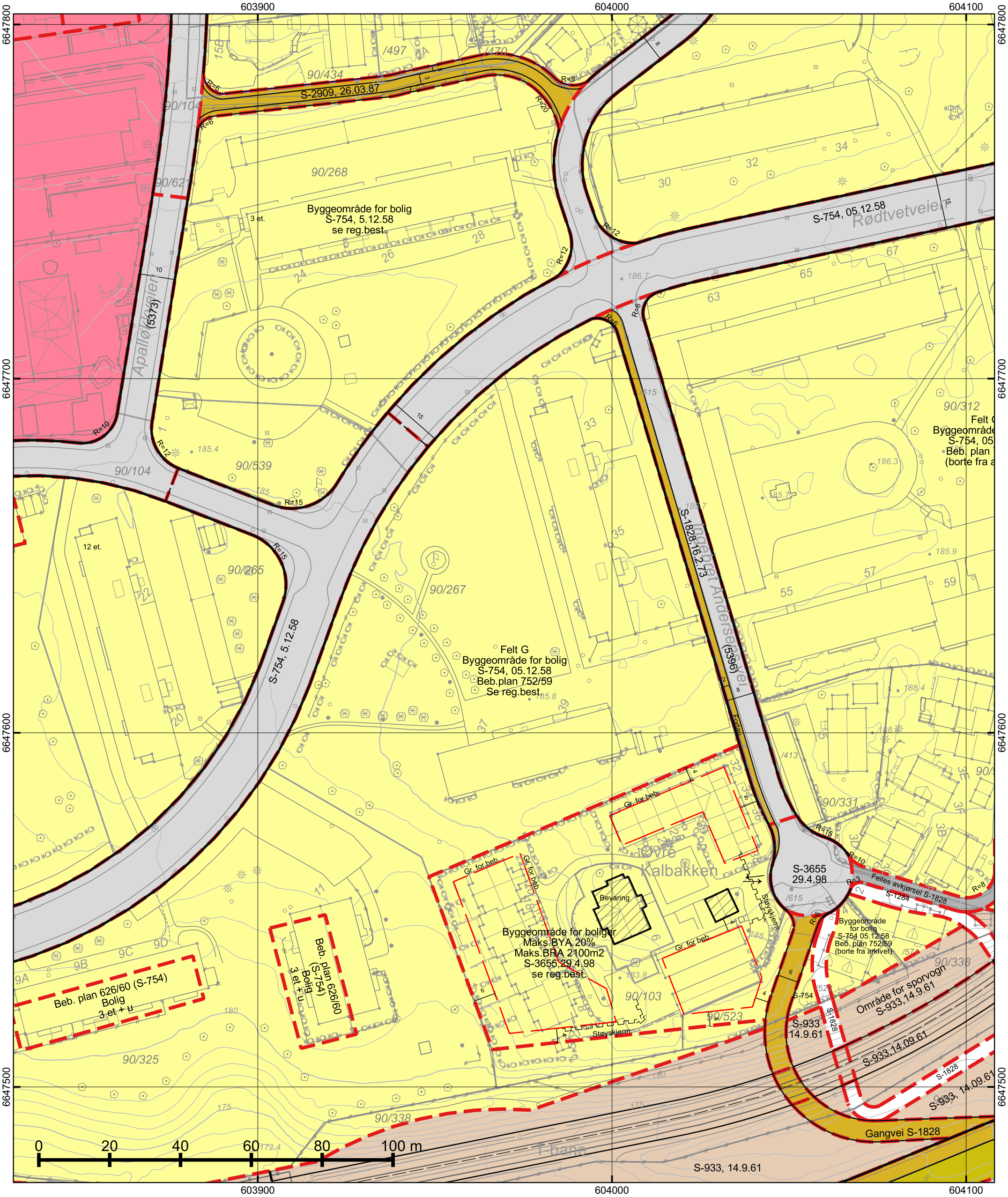
Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 13.01.2026 Målestokk 1: 1000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 151605/ 86524884

Adresse: Rødtvetveien 35

Gnr/Bnr: 90/267

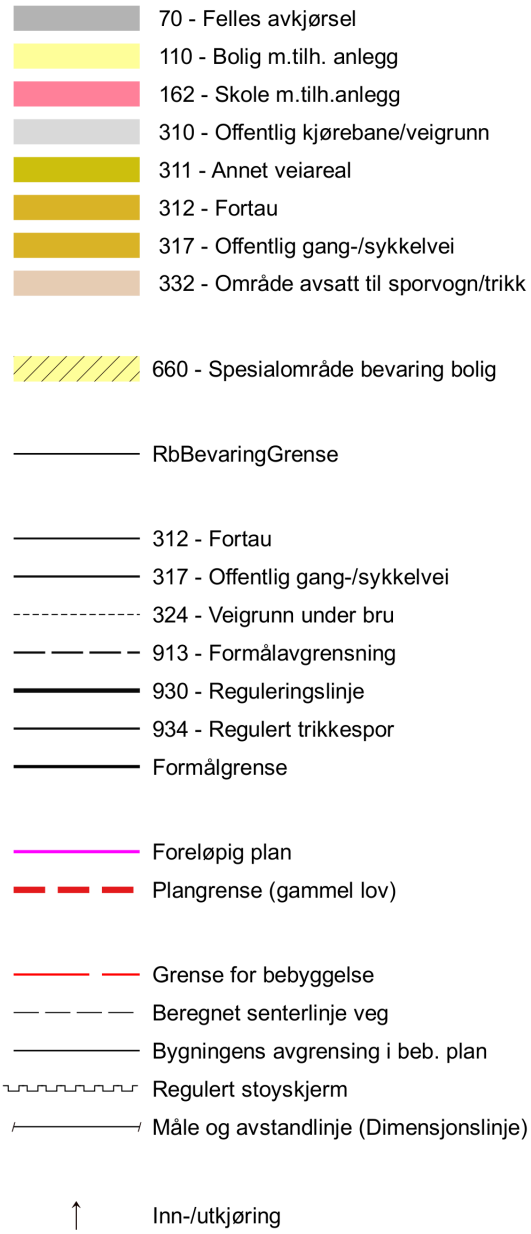
Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



603600 603900 604200

6648000 6647700 6647400

H320_2 H320_2 H320_2 H190_1 H320_2 H320_2 H190_1

Apallakkveien Ole Wingers vei Rødtvetkroken Rødtvetveien Rødtvet skole Rødtvet barnehage Rødtvet Sandåsveien Rasmus Engers vei Selve Solfenns vei Ingebret Andersens vei Øvre Kalbakken Rødtvet fengsel og forvaringsanstalt Grønland VO-senter avd.Grorud Trondheimsveien T-bane Martin Strandlis vei Arthur Nordlies vei Kristian Bogneruds vei Flaen Rødtvet sykehjem Kalbakkan Doktor Londons vei Nedre Kalbakkveien Martin Skatvedts vei Kalbakkstubben Kalbakkslyngen

0 100 200 300 400 500 m

603600 603900 604200

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151605/86524884
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- 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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

absolutt arkitektur as
Vallegata 15b
0454 OSLO

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

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SANS BYGG AS
Bygg 9A Brobekkveien 80
0582 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 16.06.2025
	202311646 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Jetmir Sabani	

Adresse:	RØDTVETVEIEN 33 - 39	Eiendom:	90/267/0/0
Tiltakshaver:	MELLOMGÅRDEN BORETTSLAG	Søker:	SANS BYGG AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Rødtvetveien 33 - 39

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av våtrom, mottatt 22.04.2025 og tilleggsdokumentasjon mottatt 10.06.2025.

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

Godkjente tegninger og kart

Det er ikke godkjent nye tegninger eller kart i forbindelse med denne byggesaken.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 22.04.2025.

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

Jetmir Sabani - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
MELLOMGÅRDEN BORETTSLAG, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Mellomgården Brl.AL,v/K.R.Arnesen
Rødtvedtveien 24

0955 OSLO

Kjensrud, Svein Gunnar
Postboks 6722, Rodeløkka
Kr. Stensrud § Sønn A/S
0503 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	950078455	97/54151

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Arild R. Johannessen	15. september 1997

Arbeidssted : 090/0267 Rødtvedtveien 33-35
Byggherre : Mellomgården Brl.AL,v/K.R.Arnesen, Rødtvedtveien 24, 0955 OSLO
Arbeidets art: BALKONGUTVIDELSE BLOKK

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Egenerklæring fra ansvarshavende dat. 28.08.97. Brev om rettede mangler.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

U.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Arild R. Johannessen
Avd.ing.II

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII • 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Utskifting av vinduer samt fasadekledning

Arbeidssted	Matr.nr.	Jnr.
Rødtvetveien 33-35	Gnr.90/bnr.267	86/6409

Byggherre

Mellomgården Brl.
v/Kåre Arnesen,
Rødtvetveien 24,
0955 OSLO 9

Ansvarshavende

ARJ/nb

Dato
19.feb.1988

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Det påtales at arbeidet er utført uten byggetillatelse,
og derved uten kontroll herfra.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

Arild R. Johannessen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TEKNISK ETATSSJEF Tlf. 41 72 80

SA/EI

KOPI

Oslo, den 13. aug. 1965.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidet ved
Gnr. 50, bnr. 7+104, Østtvedtveien 33-35, blokk IX:

Journalnr.
60/2183.

Avsluttende synsforretning
25.3.1965.

Arbeidets art
Blokkhus.

Bygningens art
Rekkes.

Byggherre
Vallerenghaugen Borettslag v/Nils S. Stiansen, Hoffsveien 30.

Arkitekt
Arkitekt Fredrik G. Lorange, Hoffsveien 30.

Ansvarshavende
Byggmester Nils S. Stiansen, Hoffsveien 30.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør
Kr. Andersen

Det gjøres oppmerksom på at byggingsloven § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foretas tilsyn før bygning eller annen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygninger vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5[III] *207210

Approbasjon.

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
90/267 Rødtvedtveien 33-35.	67/3822	1-2-3
Arbeidets art: Isolasjon og kledning med eternit-	Innlevert: 11/12-67	
Bygningens art: panel.		
Byggherre: A/S Mellomgården Borettslag Rødtvedt v/eiendomsm. S. Korud, Fr. Nansenspl. 9, Oslo 1.		
Byggemelder: Ark. Lars Skjelbred, Hoffsvn. 30, Oslo 2.		

Dato 22. januar 1968. JSP/SH

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det må konfereres med Brannvesenet om hvordan sammenheng i de vertikale kanaler skal stoppes.

For övrig vises det til Eternitfabrikkens anvisninger.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene .....

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— .....

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- ☐ A. ansvarshavende være godkjent.
- ☐ B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- ☐ C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- ☐ C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- ☐ D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- ☐ E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- ☐ F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- ☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- ☐ H.
- ☐ I.
- ☐ J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bem.

J.S. Platou

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Skj. 8 16 8. 15 000. ANDVORD. 7979/67. –

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art

Isolasjon og kledning med eternitpanel.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Rødtvetveien 33-35.	gnr.90, bnr.267.	67/3822

Byggherre

A/S Mellomgården Borettslag
Rødtvet v/eiendoms. E. Morud,
Fr. Nansens plass 9,

Oslo 1.

Ansvarshavende

Byggmester Nils S. Stiansen,
Hoffsveien 30,

Oslo 2.

Dato 19. Juni 1968.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Bygningsinspektør

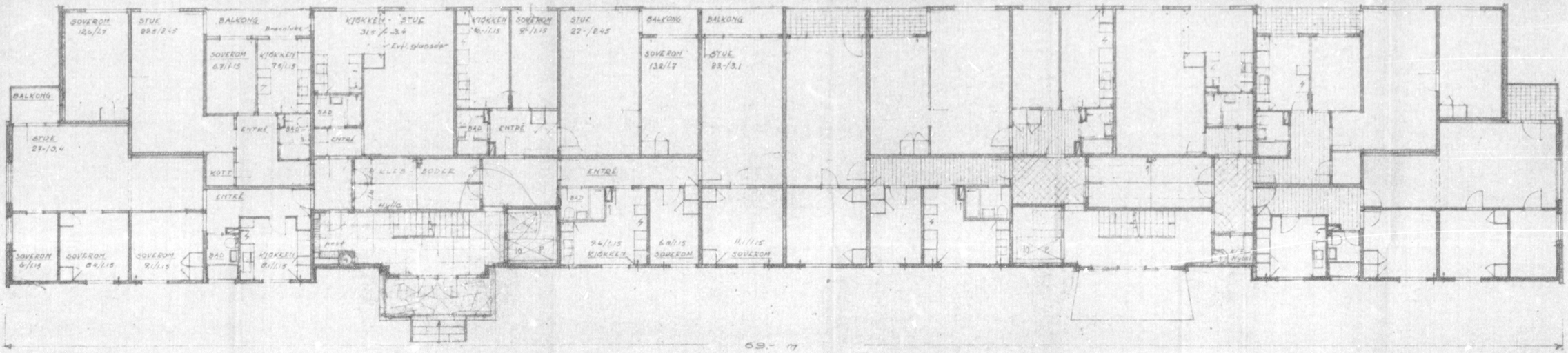
G. Amundsen.

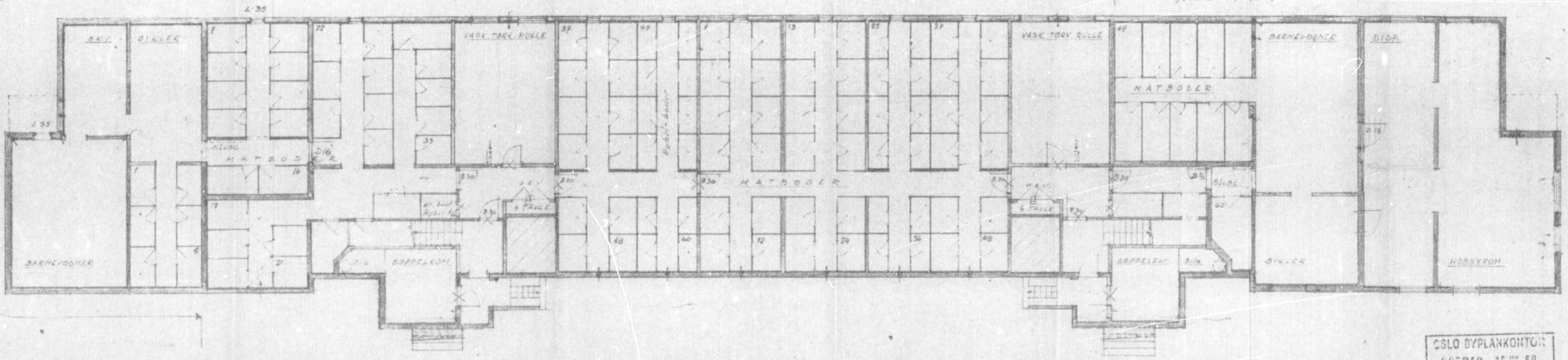
• C-15. ANSVORD. (000). 2934468. –

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

1. ETASJE

2-8, 10-12. ETASJE





KJELLER

OSLO BYPLANKONTOR
065240 15 JUL. 60
EIL NR 3/8

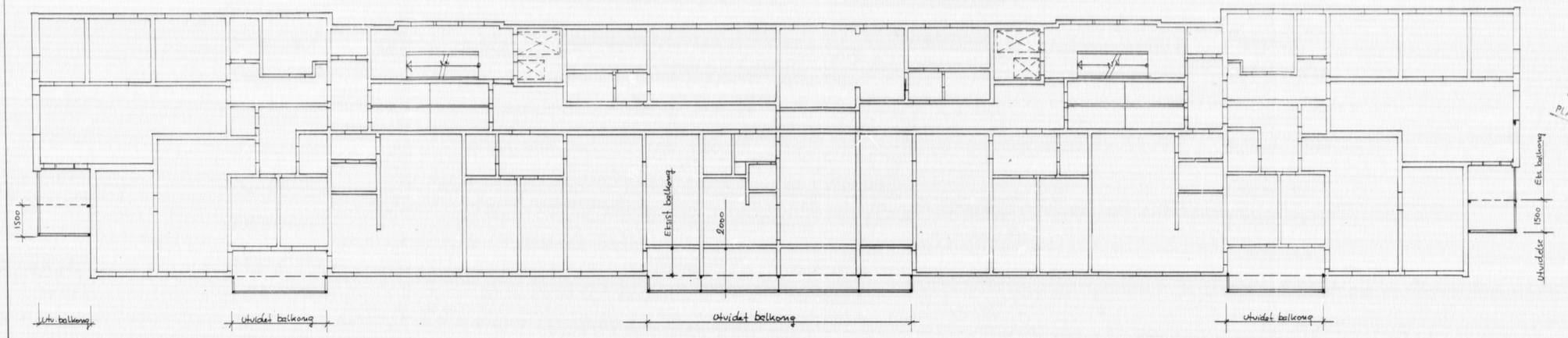
1

AREAL V. ØVRE KALBAKKEN AV GNR 90, BRNR 7/104 | MÅL 1:100 | REVIDERT:

BLOKK IX-X – MELLOMGÅRDEN | DATO 8.7.1960

KJELLER- OG ETASJE-PLANER 2.-8./10.-12. | TEGNET AV S.A.L.

HENRIK G. LORANGE – ARKITEKT MNAL | 600



TYPISK ETASJEPLAN

MOTTATT
06. DES. 95
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Rev	Revisjonen gjelder:	Dato	Sign.

AL MELLOMGÅRDEN BORETTSLAG
RØDTVEDTVEIEN 33 + 35 90/267 1

TYPISK ETASJEPLAN

Dato: 10/4-95
Tegnet: dd
Målestokk: 1:100
Sak nr.: 9497

SIV.ING. KNUT SOLAAS A/S
RÅDGIVENDE INGENIØRER I BYGGETEKNIKK

Tegn. nr.: A-30
Ind.:

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X

Skatteetaten

Dato
14.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

MARI TVEIT
RUGLANDVEIEN 174A H0101
1359 EIKSMARKA

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 921 313 098 Andelsnr 262

Eiendommens adresse:

Rødtvetveien 35, 0955 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 736 179
Som sekundærbolig:	kr 2 944 717

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.