

Brunas vei 83



Velkommen til

Brunas vei 83



Salgsoppgaven produsert 28. november 2025

Mortensrud

Enderekkehus o/to plan - 4R - varmtv. og fyr. inkl. - garasjeplass m/lader - hage - terrasse - barnevennlig - populær beliggenhet m.m.

Prisantydning	4 690 000,-
Omkostninger	118 630,-
Totalpris	4 808 630,-
BRA-i	99 kvm
Totalt BRA	99 kvm
Soverom	3
Etasje	1.etg. og 2.etg.
Boligtype	Rekkehus

Byggeår	1988
Ansvarlig megler	Haleem Wahid
Telefon	951 15 235
E-post	h.wahid@nordvikbolig.no




Til salgs
83
85



Kort fortalt

- Nordvik eiendomsmegling har igjen gleden av å presentere et flott rekkehus på Mortensrud

Boligen inneholder følgende:
1.etg.: Entré. gang. kjøkken, separat toalett, stue og bod

2.etg.: Gang, soverom I, soverom II, soverom III, bad/WC, bod og tilgang til kaldloft via nedfellbar stige

I tillegg disponerer boligen: P-plass i fellesanlegg med lader

Høydepunkter med området og boligen:
- romslige soverom
- enderekkehus
- varmtvann og fyring inkl.
- varmekabler
- noe oppgraderingsbehov
- populær beliggenhet
- kort vei til bl.a.: Barnehager, skoler, butikker, idrettsanlegg, grøntområder, bussholdeplass, t-banestasjon, Senter Syd m.m.

Felleskostnader på kr.3562,- pr. måned. Fellesutgiftene vil øke med 5% fom. 1.januar.

Velkommen til Brunas vei 83, boligen med "det lille ekstra"

Arealer og innhold

BRA-i:	99 kvm
Totalt BRA:	99 kvm

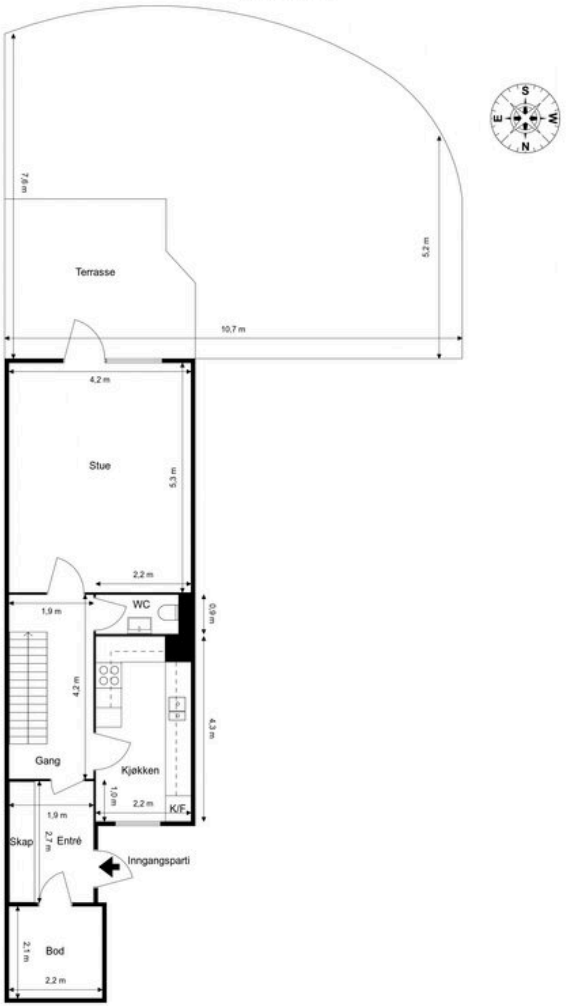
Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Entré, gang, kjøkken, toalett, stue og bod
Total BRA: 53 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Gang, soverom I, soverom II, soverom III, bad/WC og bod
Total BRA: 46 kvm.

Brunas vei 83, 1281 Oslo

1. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Forklaring av bilde/rommet

Brunas vei 83, 1281 Oslo

2. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Forklaring av bilde/rommet


Til salgs
Brunasvei nr. 93-1
PARKERING FORBUDT


Family

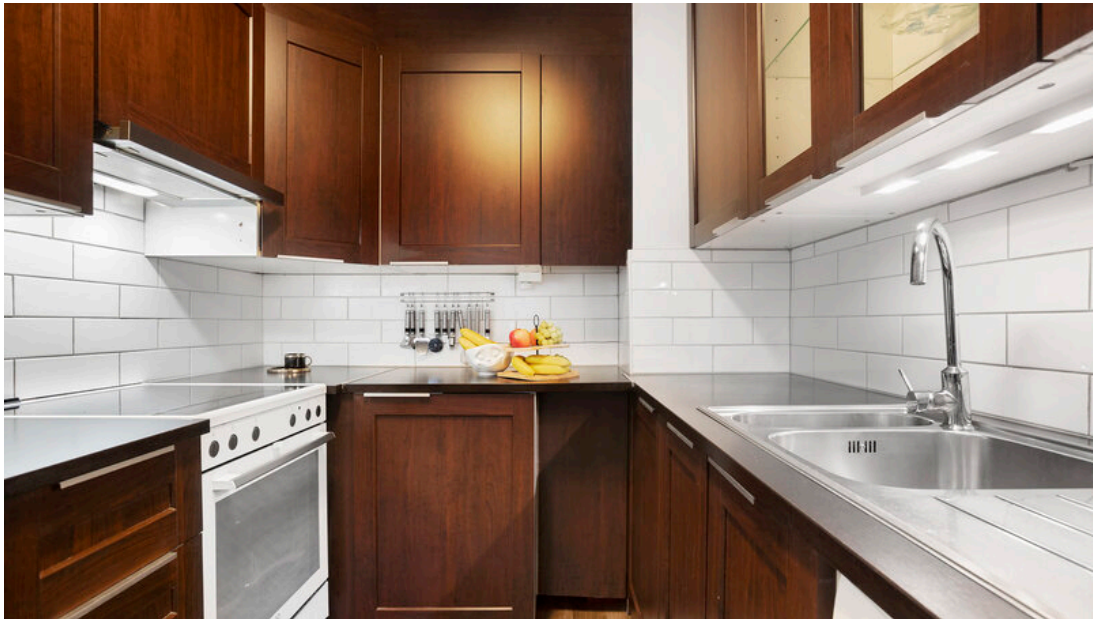


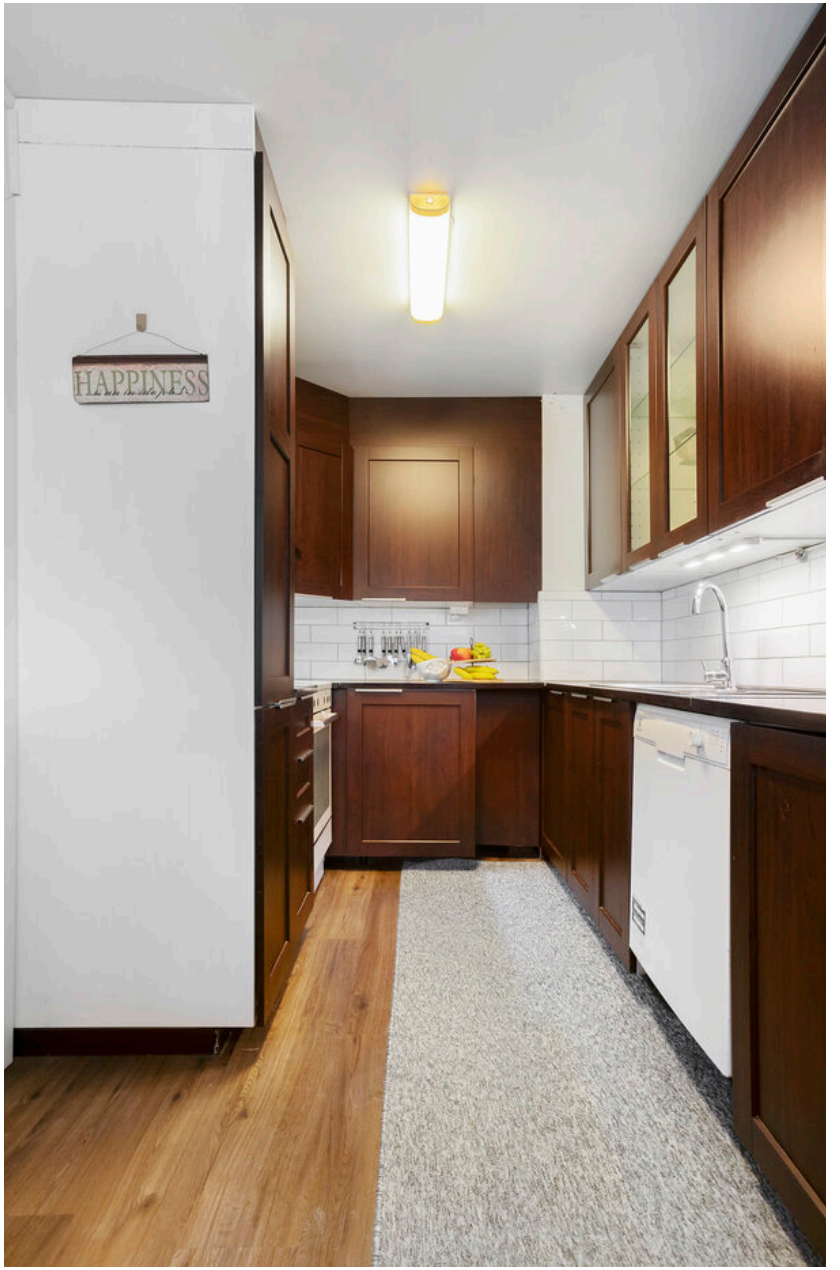




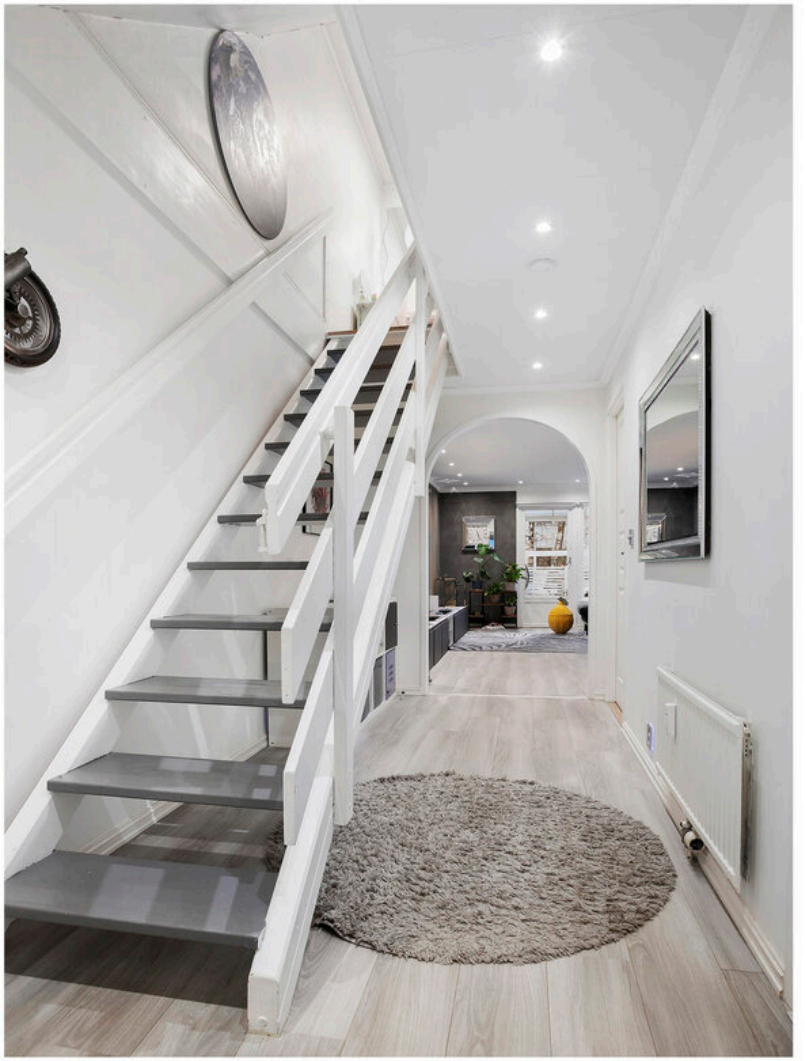

Family






HAPPINESS







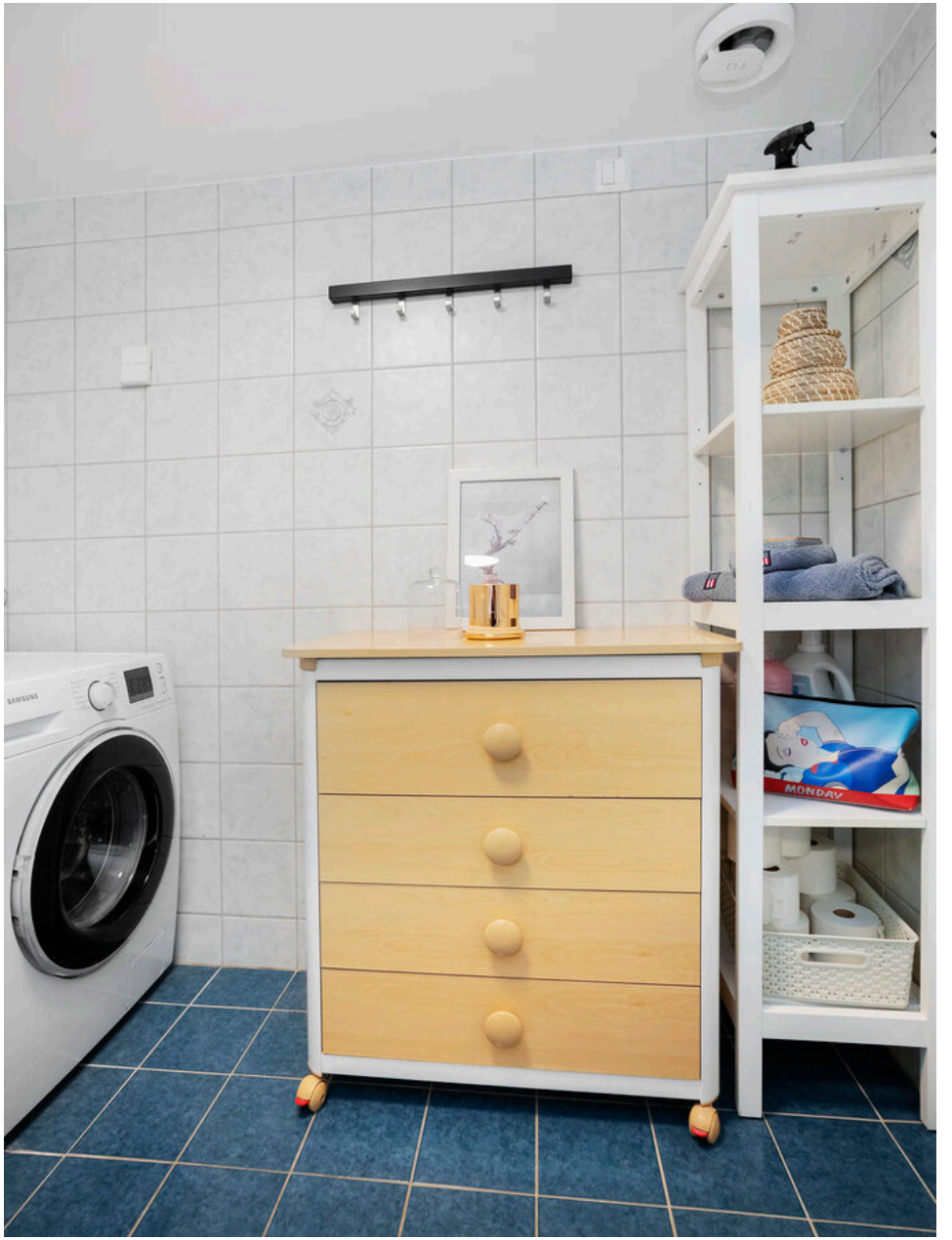


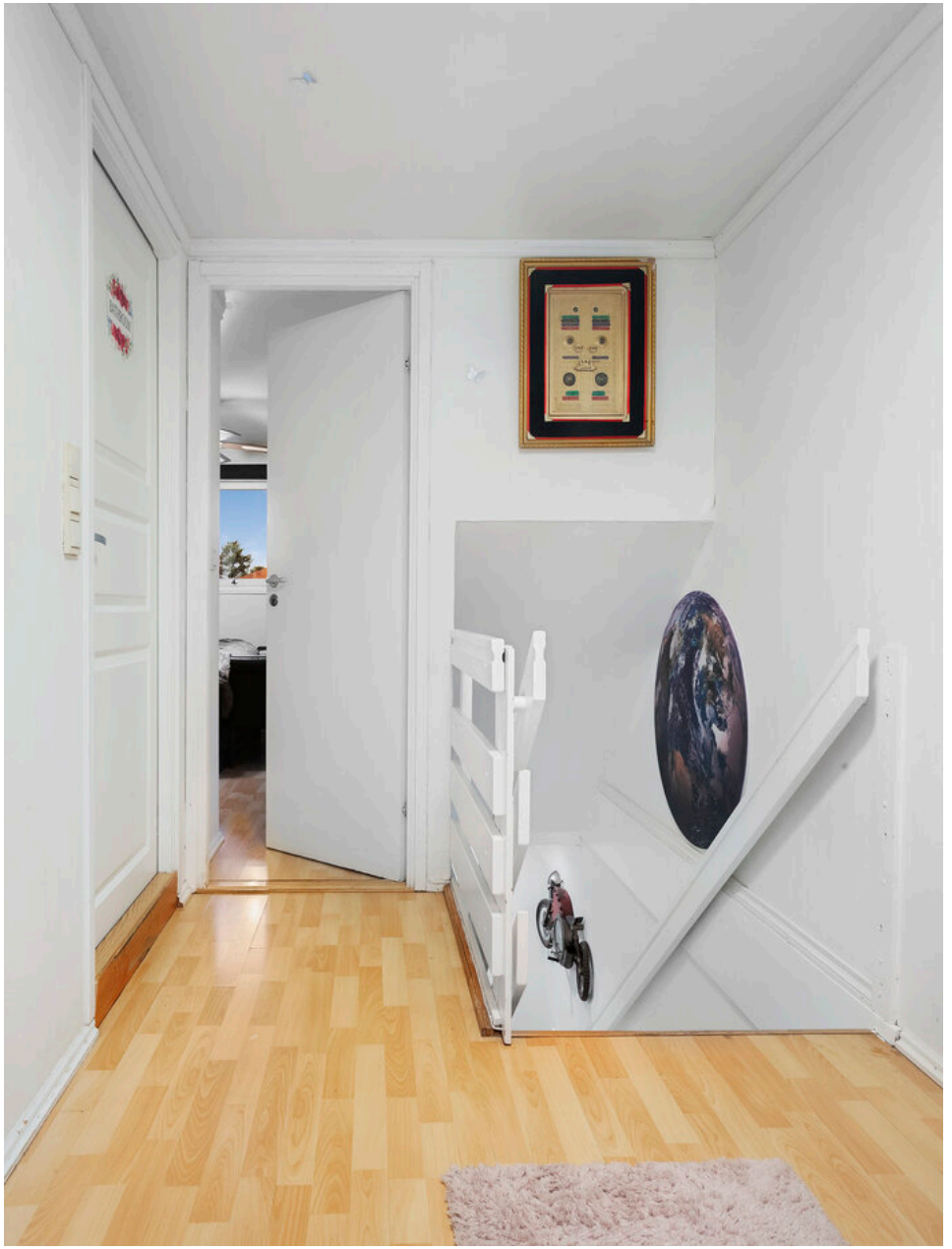


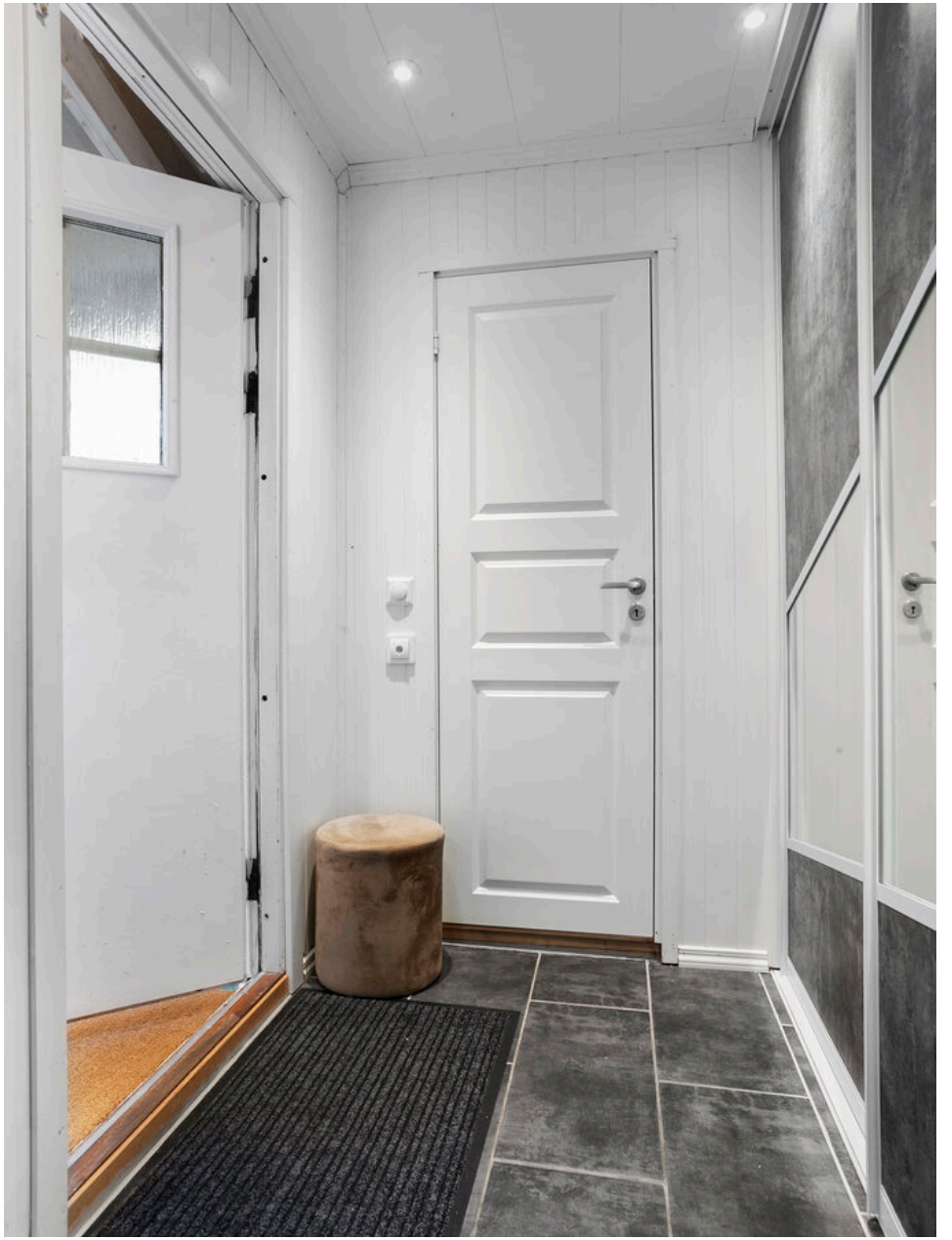

FORTNITE
PRINCE






SAMSUNG
MONDAY













Informasjon

Brunas vei 83

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0542/25

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eiet)

Adresse og betegnelse
Brunas vei 83, 1281 OSLO
Gnr 178, bnr 56 (ideell andel 1/1) / Gnr 178, bnr 59 (ideell andel 1/83) i Oslo kommune

Selger
Saeman Khan

Kjøpesum og omkostninger
4 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
117 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
14 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
118 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
133 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 808 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 823 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1988

Etasje
1.etg. og 2.etg.

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 99 kvm
Totalt BRA: 99 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Entré, gang, kjøkken, toalett, stue og bod
Total BRA: 53 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Gang, soverom I, soverom II, soverom III, bad/WC og bod
Total BRA: 46 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Kaldtloft er ikke med i arealoppsettet grunnet lav takhøyde (ikke måleverdig areal). Det er noe gangbart gulv for muligheter for oppbevaring.
Eier opplyser om garasjeplass i felles garasjeanlegg med opplegg for elbil-lader. Merket 83.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten

Innhold

1.etg.:
- entré
- gang
- kjøkken
- separat toalett
- stue
- bod
- terrasse på ca. 68 m^2

2.etg.:
- gang
- soverom I
- soverom II
- soverom III
- bad/WC
- bod

Standard

Kjøkken: Kjøkken fra 2015. Belegg på gulv. Flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator innredning med profilerte fronter. Deler av overskapfronter har innfelt glass. Laminat benkeplate med en tykkelse på 28mm. Nedfelt oppvaskkum i stål med 1 1/2 kum og ettgreps armatur som er svingbart. Lys under overskap. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Stoppekran i sjakt i kjøkken. Frittstående oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap. TG2.

Separat WC 1.etg.: Flis på gulv og våtromsplater på vegg. Malte plater og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med en bredde på 38cm. Servantbolle med ettgreps armatur og spylefunksjon. Rundt speil med lys. Utstyrt med naturlig avtrekk og veggmontert WC. TG2.

Bad/WC 2.etg.: Flis på gulv 20x20 og flis på vegger 20x20. Malt overflate i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med en bredde på 70cm og glatte fronter. Overlimt servant med ettgreps armatur. Utstyrt med badekar, innfellbare glassdør, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin og
gulvstående WC. TG3.

For ytterligere informasjon, se tilstandsrapport utført av Joakim Langbråten

Parkering

P-plass i fellesanlegg. Evt. parkering etter gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

Se disse punktene i egenerklæringsskjema:
1.1, 1.2, 2.0 og 9.0

Bygningssakkyndig
Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte
Rekkehus er oppført over 2 plan + kladtloft.
Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes.
Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. I 2. etasje måles høyeste takhøyde til å være ca 2,19m i soverom.
Laveste takhøyde måles til å være ca 2,09m i bad.
I 1. etasje måles høyeste takhøyde til å være ca 2,36m i entre. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,07m i toalettrom.
Boligen ventileres med mekanisk avtrekk fra bad/kjøkken og naturlig avtrekk i toalettrom.
Vinduer og terrassedør med 3-lags glass.
Innerdører/entredør i hvit malt utførelse.

Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke.

For ytterligere informasjon, se tilstandsrapport utført av Joakim Langbråten

Innbo og løsøre
Alt som er fastmontert og integrert følger boligen.
Alt som er fastmontert og integrert følger boligen.

Adgang til utleie
Kan leies ut i sin helhet.

Energi og oppvarming

Energimerking
F - grønn
Energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven-

Oppvarming
Sentralfyring med radiatorer

Informasjon om strømforbruk
Strømforbruk for 2024 ligger på 6 112kwh. Dette vil variere fra husstand til husstand

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 8 170,-pr. 2025

I tillegg til de kommunale avgiftene på løper det også kostnader ifbm:
Felleutgfiter pr måned, strøm, innbo m.m.

Andre utgifter
I tillegg til fellesutgiftene, påløper disse kostnadene hver måned: Strøm, innbo m.m.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 160 374,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 641 494,- pr. 2023
Ligger vedlagt i salgsoppgaven

Forsikring

If Skadeforsikring Nuf
Polisenr: SP4943456

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 316 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet tomt.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsbukker ved fellesvisning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Populær beliggenhet. Kort vei til bl.a.: Barnehager, skoler, butikker, idrettsanlegg, grøntområder, bussholdeplass, t-banestasjon, senter Syd Mortensrud m.m.

Bebyggelse

Området består vesentligst av småhus- og blokkbebyggelse.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest foreligger.

Det er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger og slik boligen fremstår i dag.

1. etasje:
Utvending bod ha blitt omgjort til en innvendig bod samt utvidet inngangspartiet på
befaringstidspunktet.

2. etasje:
Skap i gang er opprinnelig byggemeldt og godkjent som kott (tilleggsdel). Kott (tileggsdel) er revet
bort og blitt en del av gang (hoveddel). Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel i bolig er
søknadspliktig i plan- og bygningsetaten.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

Offentlig

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/178/56:

11.01.1988 - Dokumentnr: 1881 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER FØRSTE GANGS OVERDRAGELSESSUM
ETTER 90 % AV LÅNETAKST AVHOLDT ETTER FORSIKR.RÅDETS REGLER

24.08.1987 - Dokumentnr: 54134 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:178 Bnr:1

11.01.1988 - Dokumentnr: 1881 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER FØRSTE GANGS OVERDRAGELSESSUM
ETTER 90 % AV LÅNETAKST AVHOLDT ETTER FORSIKR.RÅDETS REGLER

19.11.2025 - Dokumentnr: 1421010 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

24.08.1987 - Dokumentnr: 54134 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:178 Bnr:1

301/178/59:
11.01.1988 - Dokumentnr: 1881 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER FØRSTE GANGS OVERDRAGELSESSUM
ETTER 90 % AV LÅNETAKST AVHOLDT ETTER FORSIKR.RÅDETS REGLER

24.08.1987 - Dokumentnr: 54134 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:178 Bnr:1

11.01.1988 - Dokumentnr: 1881 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER FØRSTE GANGS OVERDRAGELSESSUM
ETTER 90 % AV LÅNETAKST AVHOLDT ETTER FORSIKR.RÅDETS REGLER

19.11.2025 - Dokumentnr: 1421010 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

24.08.1987 - Dokumentnr: 54134 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:178 Bnr:1

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker,

ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess

• Svar på dagen
• Fast kontaktperson å forholde deg til
• Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Provisjon: 1,30% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 60 970,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. digitale salgsoppgaver kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Visningshonorar ubegrenset med visninger kr. 12 500,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 3 300,-
Utlegg tilstandsrapport fra kr (kfr takstmann) kr. 9 900,-

Samlet skal selger betale kr. 131 970,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.Vederlag:

Provisjon: 1,30% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 60 970,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. digitale salgsoppgaver kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Visningshonorar ubegrenset med visninger kr. 12 500,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 3 300,-
Utlegg tilstandsrapport fra kr (kfr takstmann) kr. 9 900,-

Samlet skal selger betale kr. 131 970,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 28. november 2025

Ansvarlig megler

Haleem Wahid, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95115235

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Brunas vei 83

Brunas vei 83

Nabolaget Mortensrud/Loftsrud - vurdert av 169 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Mortensrud skole (1-7 kl.) 364 elever, 20 klasser	5 min 0.4 km
Stenbråten skole (1-7 kl.) 485 elever, 23 klasser	12 min 1.1 km
Klemetsrud skole (1-7 kl.) 168 elever, 12 klasser	23 min 2 km
Lofsrud skole (8-10 kl.) 438 elever, 30 klasser	3 min 0.3 km
Bjørnholt ungdomsskole (8-10 k... 328 elever, 35 klasser	20 min 1.7 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	20 min 1.7 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	8 min 6 km

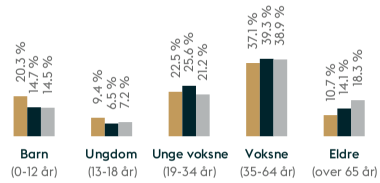
Offentlig transport

Brunas vei Linje 70N, 71, 72	2 min 0.1 km
Mortensrud Linje 2, 3	8 min 0.7 km
Hauketo stasjon Linje L2, L2x	6 min 3.4 km
Ljabru Linje 13, 19	7 min 4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 11.3 km

Barnehager

Lofsrud barnehage (0-5 år) 54 barn	2 min 0.1 km
Blakkensvei barnehage (1-5 år) 55 barn	5 min 0.4 km
Rudshøgda Kanvas-naturbarnehag... 49 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Mortensrud/Loftsrud	4 053	1 524
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Kvalitet på skolene
Bra 58/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

Sport

Mortensrud kunstgressbane	5 min
Mortensrud idrettsanlegg	5 min
Sport og Mosjon	6 min
Fitness24Seven Mortensrud Torg	8 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Støynivået
Lite støynivå 80/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

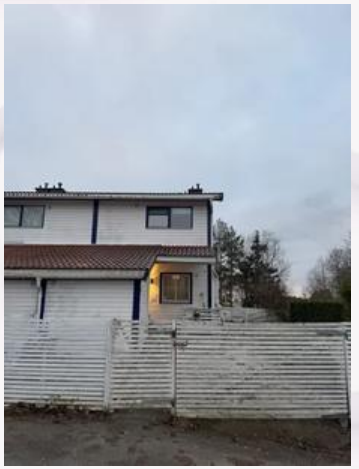
Brunas vei 83
1281 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Rekkehus
Byggeår: 1988

BRA: 99 m^2
BRA-i: 99 m^2

Rapportdato: 25.11.2025 (Gyldig til 25.11.2026)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	4	16	1	3

Supertakst
GNR: 178 BNR: 56
Joakim Langbråten
Fidens AS
joakim@fidens.no
98846531
Brunas vei 83
1281 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

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. 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

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

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/37963

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.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad	Våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på veggoverflater.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG2 gis grunnet fall i terreng, taknedløp.
Støttemur	TG2 gis grunnet skjevheter/ retningsavvik.
Balkong, terrasse, platting: Terrasse stue	TG2 gis grunnet skjevheter i konstruksjonen/rekkverk, råteskadet trebord, lavt rekkverk, overflater.
Vinduer og dører	TG2 gis grunnet overflater, tetningslister, vindu/dør tar i karm, alder.
Yttervegger	TG2 gis grunnet overflater, lufting/musebånd
Loft (konstruksjonsoppbygging)	TG2 gis grunnet undertaket har misfarging, begrenset/mangelfull ventilering
Renner og nedløp	TG2 gis grunnet alder, nedbøy/skjevheter/ rust i takrenner/nedløp
Taktekking	TG2 gis grunnet avvik ved beslagsløsninger, alder.
Etasjeskille og gulv på grunn	TG2 gis grunnet høydeavvik på 15mm i et målt rom.
Kjøkken	TG2 gis grunnet overflater, ikke montert komfyrvakt og automatisk vannstopper.
Toalettrom	TG2 gis grunnet natrlig avtrekk, løse hjørnelister, overflate dør.
Trapp	TG2 gis grunnet høyde på rekkverk, over 10 cm avstand mellom rekkverksspiler og trappetrinn.
Avløpsrør	TG2 gis grunnet alder.
Vannledninger	TG2 gis grunnet alder.
Vannbåren varme	TG2 gis grunnet alder.
Ventilasjon	TG2 gis grunnet naturlig avtrekk i toalettrom.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Elektrisk	I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet.
Varmesentral	Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.
Varmtvannsbereder	Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

2. etasje:
Skap i gang er opprinnelig byggemeldt og godkjent som kott (tilleggsdel). Kott (tileggsdel) er revet bort og blitt en del av gang (hoveddel). Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel i bolig er søknadspliktig i plan- og bygningsetaten.

1. etasje:
Utvending bod ha blitt omgjort til en innvendig bod samt utvidet inngangspartiet på befaringstidspunktet.

Bruksendringen er ikke søknadspliktig dersom det ikke medførte endringer på brannskille eller bæring. Dette er ikke ytterligere vurdert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
25.11.2025

Rapportdato
25.11.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Saeman Khan**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten**
Firma: **Fidens AS**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Telefon: **98846531**
Epost: **joakim@fidens.no**

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten: Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem i rapporten. Den endelige kostnaden avhenger blant annet av valg av standard, samt markedspris på materialer og tjenesteytere.

Informasjon om boligen

Adresse: **Brunas vei 83, 1281 Oslo**
Kommunenr: **301** Gårdsnr: **178** Bruksnr: **56** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **1988** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Rekkehus**

Generell beskrivelse av boligen:
Rekkehus er oppført over 2 plan + kladtloft.
Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. I 2. etasje måles høyeste takhøyde til å være ca 2,19m i soverom. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,09m i bad.
I 1. etasje måles høyeste takhøyde til å være ca 2,36m i entre. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,07m i toalettrom.
Boligen ventileres med mekanisk avtrekk fra bad/kjøkken og naturlig avtrekk i toalettrom.
Vinduer og terrassedør med 3-lags glass.
Innerdører/entredør i hvit malt utførelse.

Beskrivelse:
Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke.

For mer info se rapportsammendrag/hovedrapport.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2024	Taket ble vasket/renest via firma engasjert via styret.	Nei
2022	Toalettrom i 1. etasje pusset opp.	Nei
2022	Hele 1. etasje ble overflate fornyet utenom inngangsparti.	Nei
2023/2020	Inngangspartiet inne ble pusset opp i 2020. Inngangspartiet ute med tak ble bygget i 2023.	Nei
2020	Ny vifte i bad 2. etasje.	Nei

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	46	46	0	0	0
1. etasje	53	53	0	0	68
Totalt m²	**99**	**99**	**0**	**0**	**68**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	46	44	2	Gang, 3 soverom, bad.	Bod.
1. etasje	53	48	5	Entre, gang, kjøkken, toalett, stue.	Bod.
Totalt m²	**99**	**92**	**7**		

Kommentar til arealberegning

Kaldtloft er ikke med i arealoppsettet grunnet lav takhøyde (ikke måleverdig areal). Det er noe gangbart gulv for muligheter for oppbevaring.
Eier opplyser om garasjeplass i felles garasjeanlegg med opplegg for elbil-lader. Merket 83.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering **TG-2**

TG2:
Fall i terreng oppfyller ikke dagens anbefaling på minst 1:50 i en bredde av 3 meter.
Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Taknedløp bør etableres med utkast eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.
Ved arrondering av terreng eller oppgradering av drenering anbefales det etablert fall i terrenget på min. 1:50 i en bredde på 3 meter. Manglende fall i terrenget kan gi økt fuktbelastning mot bygningen.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-1**

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

6.3 Støttemur

Beskrivelse
Støttemur oppført i naturstein/betongblokker.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei

Oppsummering av støttemur	TG-2
TG2: Det registreres skjevheter/ retningsavvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Behov for oppretting må vurderes av den enkelte. Det må utføres oppretting for å få TG1.	

6.4 Balkong, terrasse, platting: Terrasse stue

Type	Terrasse
Sør-vendt terrasse på ca. 68 m² med adkomst fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Utvidelse av terrassen i 2017 opplyst av eier.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
TG2: Det registreres noe skjevheter i konstruksjonen/rekkverk. Enkelte råteskader i rekkverksbord. Rekkverk er lavt i henhold til dagens referansenivå på 100cm. Målt høyde til 86cm. Det registreres alger/avflassing av maling på overflater.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å bedre personsikkerheten anbefales det å heve rekkverket til minstekravet som er 100cm over ferdig gulv. Det bør gjennomføres lokal reparasjon/utskifting/overflatebehandling. Behov for oppretting må vurderes av den enkelte. Det må utføres oppretting for å få TG1.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og terrassedør med 3-lags glass. Innerdører/entredør i hvit malt utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
2 etasje: Vinduer fra 1987. Innerdører med ukjent alder. 1 etasje: Vindu/terrassedør fra 1987. Innerdører fra 2022 (opplyst fra eier).	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
TG2: Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Det registreres avflassing av maling på karmer. Enkelte vindu/terrassedør/innerdør til bod/gang tar i karm og har behov for justering. Alder på entredør som tilser behov for utskiftning. Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vinduer/entredør fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut. Overflatebehandlinger anbefales. Justeringer/smøring anbefales. Tetningslister anbefales å byttes ut for å forhindre for stort varmetap.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Bordkledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger	TG-2

TG2:
Trevirket/panelene er værslitte og malingsavskalling.
Luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmuren er liten eller fraværende.
Det mangler lusing/musebånd i konstruksjonens nedre kant.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggsisolering ol
Rengjøring og overflatebehandling anbefales.
Musetettingen bør utbedres.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft

Det er kaldt loft med adkomst fra gang i 2. etasje. Undertak av takplater.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2

TG2:
Undertaket har misfarging av svertesopp/muggsopp.
Det er begrenset/mangelfull ventilering av takkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting/ventilering bør forbedres.
Jevnlig tilsyn anbefales. Misfarging i form av svertesopp/muggsopp kan komme som følge av luftlekkasjer til kaldt loft hvor varmt, fuktig luft kondenserer på undertaket. Ved negativ utvikling anbefales det ytterligere undersøkelser og nødvendige tiltak må iverksettes som utbedring av dampsperre og/eller økt lufting.

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp	TG-2

TG2:
Det registreres nedbøy/skjevheter/ rust i takrenner/nedløp.
Over halvparten av forventet levetid for renner/nedløp/beslag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1

Takkonstruksjon iht alder. Ventilering utføres via spalter i gesims.

6.10 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Eier opplyser at taket ble vasket/renest i 2024 via firma i regi av styret.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking	TG-2

TG2:
Det er påvist avvik ved beslagsløsninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen/undertaket.

Beskrivelse:
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Takkonstruksjon/Loft'
Yttertaket er kun besiktiget fra takfot stående i fra bakkenivå/balkong. Iht. interne HMS-regler utføres det ikke besiktigelse fra tak. Besiktigelse fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring/utskifting av beslagsløsninger anbefales for å unngå lekkasjer og skader.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak — TG-1

Utstyr på tak iht. oppføringstidspunktet.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — TG-2

TG2:
1 etasje:
Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 15mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
Det registreres svelling i skjøter i laminatgulv i 2. etasje soverom 3.

TG1:
2 etasje
Ved enkel nivellering av soverom 1 registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 9mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom 3 registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
1 etasje:
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 10mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.13 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-2

TG2:
Kosmetiske skader på innredning/benkeplate.
Det er ikke påvist bruk av komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens krav.

Beskrivelse:
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkken fra 2015 (opplyst fra tidligere salgsprospekt).
Belegg på gulv. Flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator Innredning med profilerte fronter. Deler av overskapfronter har innfelt glass. Laminat benkeplate med en tykkelse på 28mm. Nedfelt oppvaskkum i stål med 1 1/2 kum og ettgreps armatur som er svingbart. Lys under overskap. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Stoppekran i sjakt i kjøkken. Frittstående oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap .

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning/benkeplate fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk — TG-1

Avtrekk fungerer ved enkel test. Avtrekk som er mekanisk.

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

2. etasje:
Skap i gang er opprinnelig byggemeldt og godkjent som kott (tilleggsdel). Kott (tileggsdel) er revet bort og blitt en del av gang (hoveddel). Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel i bolig er søknadspliktig i plan- og bygningsetaten.

1. etasje:
Utvending bod ha blitt omgjort til en innvendig bod samt utvidet inngangspartiet på befaringstidspunktet.

Bruksendringen er ikke søknadspliktig dersom det ikke medførte endringer på brannskille eller bæring. Dette er ikke ytterligere vurdert.

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

Takhøyder måles til ca:
2. etasje:
Gang: 2,18m
Soverom: 2,19m
Bad: 2,09m

1. etasje:
Bod: 2,32-1,69m
Entre: 2,36m
Gang: 2,32m
Toalett: 2,07m

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Røykvarsel er plassert i hver etasje.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

Brannslukningsapparat er fra 2024.

6.15 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk

Rommet har etablert naturlig ventilering og tilluft ved dør.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

TG2:
Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.
Løs hjørnelister
Avflassing på dørblad.

Beskrivelse:
Flis på gulv og våtromsplater på vegg. Malte plater og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med en bredde på 38cm. Servantbolle med ettgreps armatur og spylefunksjon. Rundt speil med lys. Utstyrt med naturlig avtrekk og veggmontert wc.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.
Feste hjørnelister tilstrekkelig.
Dør og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet.

6.16 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-2**

TG2:
Rekkverk måles til en høyde under 90cm.
Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm).
Det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak må gjøres for å bedre personsikkerhet.

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av toalettrom/kjøkken.
Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

TG2:
Innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Beskrivelse:
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av toalettrom/kjøkken.
Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av toalettrom/kjøkken.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
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-2**

TG2:
Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Beskrivelse:
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av toalettrom/kjøkken.
Stoppekran er plassert i sjakt i kjøkken.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.19 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i entre.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det har blitt utført arbeider i 1 etasjen i 2022. Resterende anlegg har ukjent alder og omfang.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
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 **TG-IU**

Avvik registret:
Det er manglende samsvarserklæring på anlegget.
Det finnes ikke noen kursfortegnelse.

Det har blitt utført arbeider i 1 etasjen i 2022. Resterende anlegg har ukjent alder og omfang.

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. 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. Etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montering av kursoversikt anbefales.
Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

6.20 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannmåler på radiatorer er montert via styret.	
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**

TG2 er satt fordi radiatorer og rør har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Radiatorer med røropplegg anbefales jevnlig tilsyn pga. alder.

6.21 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral **TG-IU**

Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

6.22 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte i vinduskarm /veggventil ført til yttervegg.
Naturlig avtrekk fra toalettrom med tilluftspalte under dørblad.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Ny el-vifte i bad montert i 2022.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

TG2:
Toalettrom har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. Ventilasjonen tilfredsstiller minstekravet ved oppføringstidspunktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.

6.24 Våtrom: Bad



Sluk i bad i plast.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av våtrom **TG-3**

TG3:
Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på veggoverflater. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved soverom mot våtsone. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 33,3%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.
Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Beskrivelse:
Flis på gulv 20x20 og flis på vegger 20x20. Malt overflate i himling. Elektrisk gulvvarme.
Servantskap med en bredde på 70cm og glatte fronter. Overlimt servant med ettgreps armatur.
Utstyrt med badekar, innfellbare glassdør, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin og gulvstående wc.

Anbefalte tiltak

Badet er over forventet levetid og renovering må påregnes.
Det må benyttes badekar frem til våtrommet blir oppgradert for å begrense belastning med fritt vann.
Prisestimatet gjelder nøktern standard ved følgende: nytt sluk, membran, overflater, sanitærutstyr og tekniske installasjoner. Alt av utførelse må dokumenteres. Prisestimatet kan avvike så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for å få eksakt pris.

Utbedringskostnader	**Over 300 000**

6.25 Ikke relevante bygningsdeler

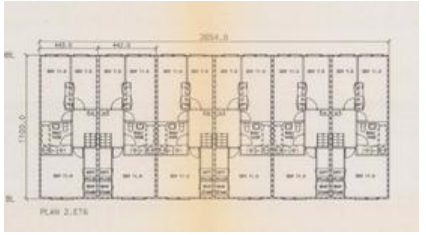
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Rom under terreng
- Ildsted/Skorstein

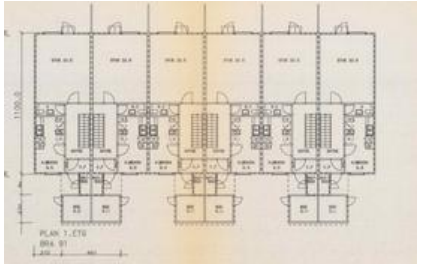
7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

2. etasje



1. etasje



Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Khan, Saeman	9578-5999-4-2277107	2025-11-20 10:43:47

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
20. nov. 2025

Oppdragsnummer
5-0542/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Brunas vei 83, 1281 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Saeman Khan

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
9. november 2015

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8655622
Forsikret i: Tryg-OBOS inbo

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Pusset opp hele gjestetoalettet i første etasje. Sommer 2022

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Gjestetoalettet i underetasjen er pusset opp med varmekabler i gulvet, spotlights i taket, ny kran, nytt toalett og øvrige oppgraderinger. Sommer 2022

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pipen ble renset og utbedret før vi flyttet inn, og taket ble renset sommeren 2024 av et firma via styret. Elbillader ble installert i garasjen gjennom styret av et godkjent firma. Ventilasjonen på badet i andre etasje ble fornyet av borettslagets godkjente firma.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: Opparbeidet hagen.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Hele første etasje ble pusset opp i 2022. Kjøkkenet ble oppusset i 2016. Inngangspartiet inne ble pusset opp i 2020, og inngangspartiet ute med tak ble bygget i 2023.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja

Beskriv: I borettslaget har det blitt lagt nye fibernettkabler ute (i hagen)

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 5-0542/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Khan, Saeman	**2025-11-20**

Identifikasjon

bankID Khan, Saeman

Signicat

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Haleem Wahid
BRUNAS VEI 83

Dato: 20.11.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86522598
8867413

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.178 BNR. 56

Vi viser til bestilling av 20251119 for BRUNAS VEI 83.

GNR. 178 BNR. 56

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 24.08.1987.

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

316 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

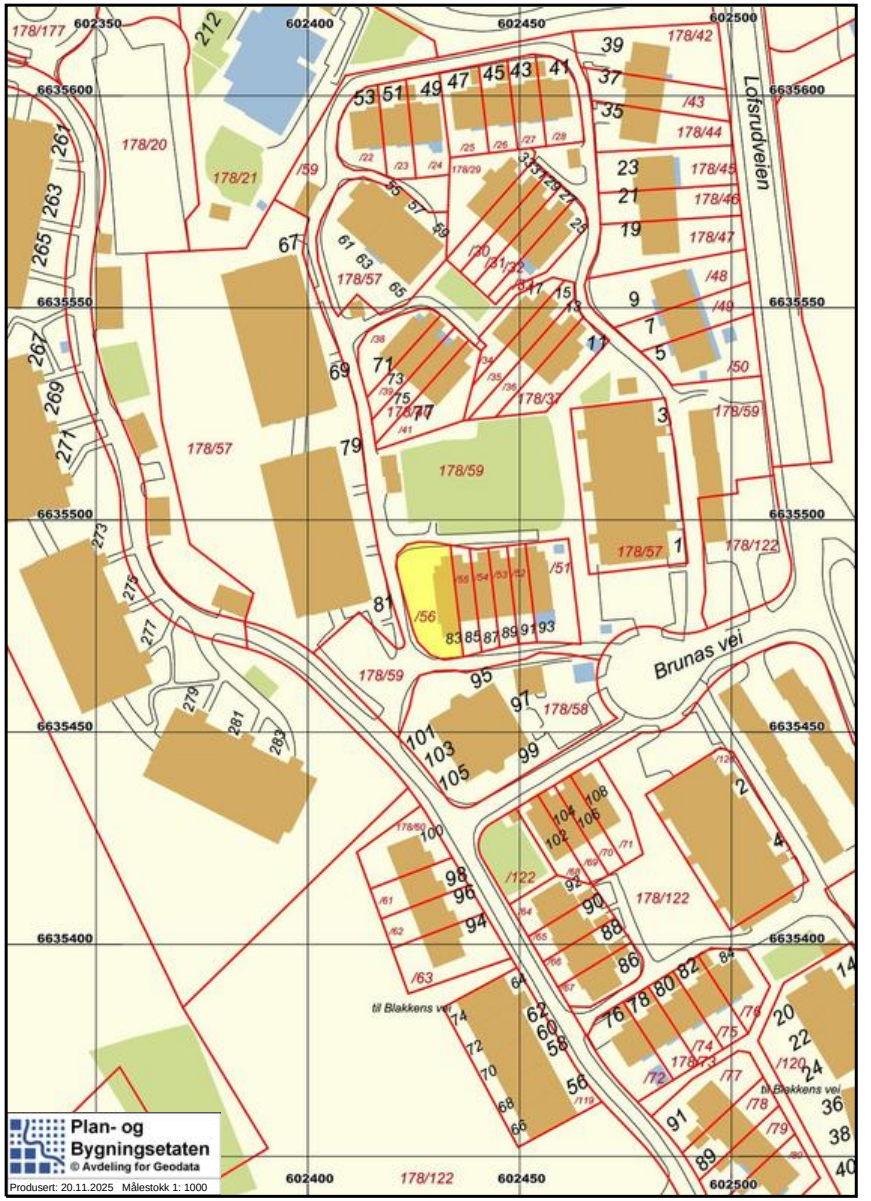
Kristin Tveit
Enhetsleder

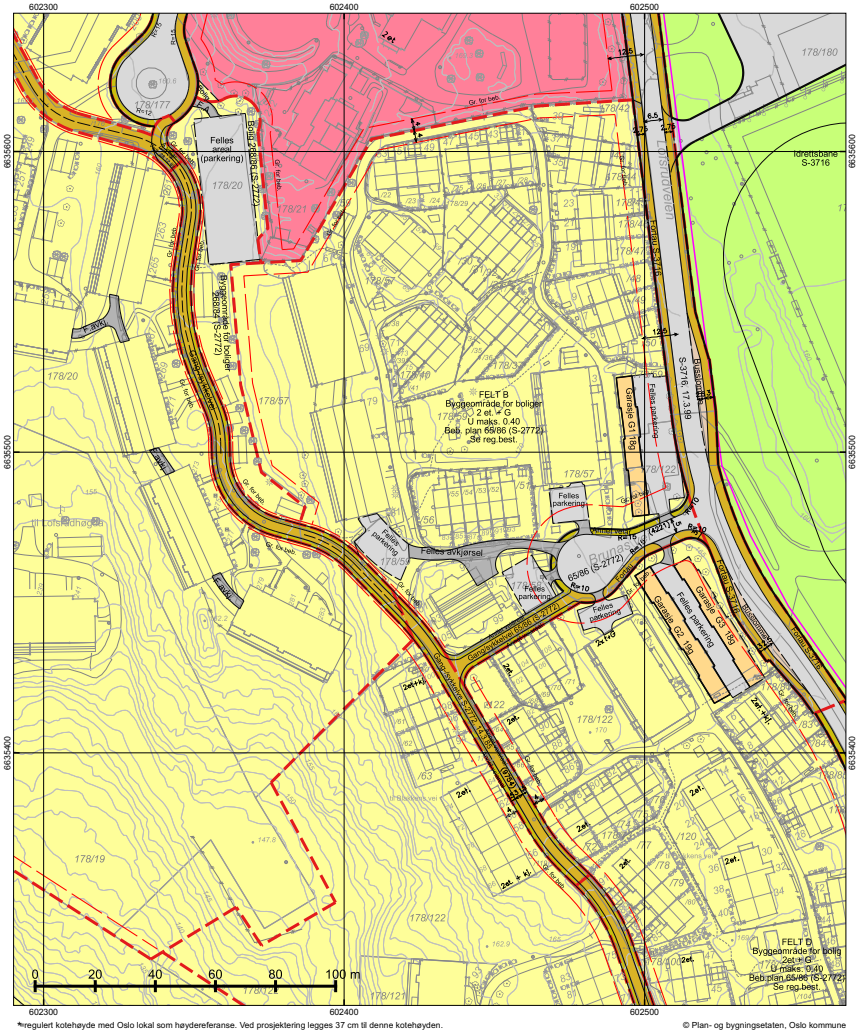
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 41 - Turvei/skiløype
- 42 - Idretts-/sportsanlegg
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 73 - Felles gangareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 42 - Idrett-/sportsanlegg avgrensing
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Støygrense/-sone
- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan

Oslo

Dato: 01.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

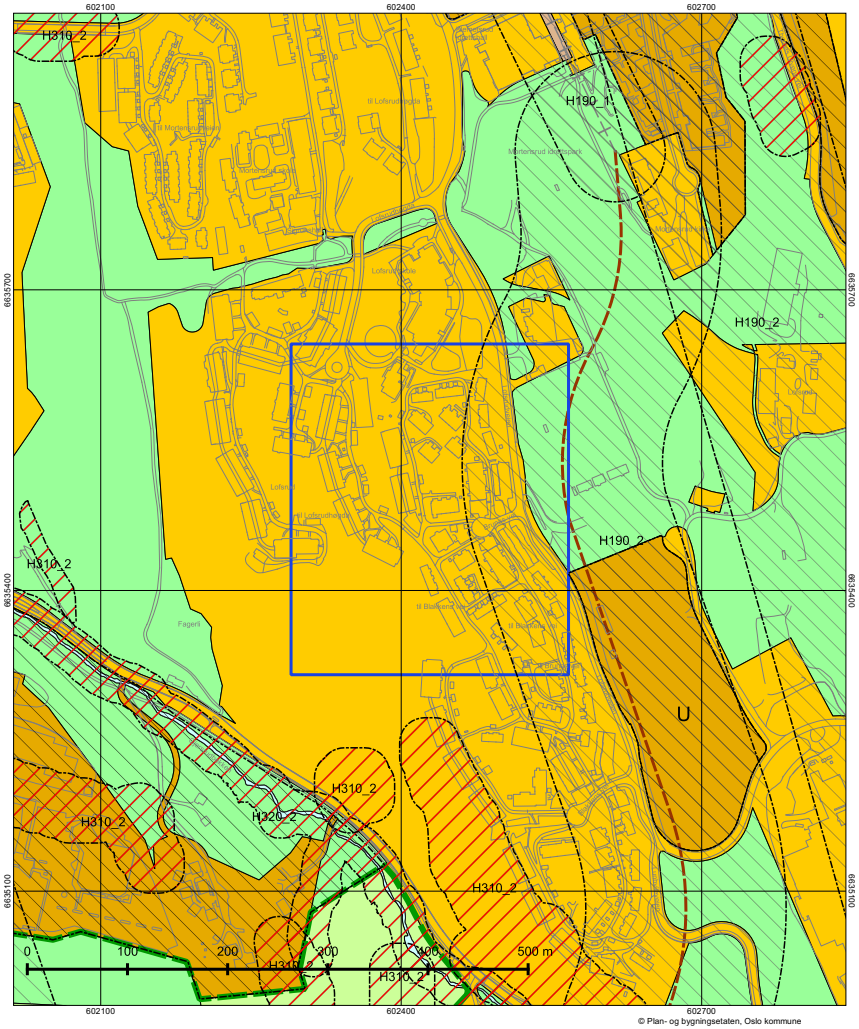
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-12, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 150317/ 86523000
Deres ref.:
Adresse: Brunas vei 83
Kommentar:
Gnr/Bnr: 178/56

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



Oslo

Dato: 01.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150317/86523000
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

Oslo

6586

Bebyggelsesplan og endret reguleringsplan for del av gnr 177 bnr 1 og del av gnr 178 bnr 1 Rudshøgda - Klemetsrud Syd. Felt B, C, D, E, F.

6586 er en bebyggelsesplan.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: 198550084

Vedtaksdato: 27.02.1986

Vedtatt av: Bygningsrådet

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-2772

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

BEBYGGELSESPLAN OG ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR.177, BNR.1 OG DEL AV GNR.178 BNR.1 RUDSHØGDA- KLEMETSRUD SYD, FELT B, C, D, E, F.

FORSLAG TIL VEDTAK

1. I medhold av § 28 nr 2 i bygningslov med vedtekt for Oslo vedtar bygningsrådet endringer av stadfestet reguleringsplan S-2772 (14.3.1985) slik at
- kjørebanen på Brunas vei (4221) og Blakkens vei (4220) reduseres fra 6 m til 5 m og radius snuplasser reduseres fra R=12 til R=10.
- deler av gang-sykkelvei 9754 og gang-sykkelvei forbindelsen til Brunas vei forskyves
- grensene for tomt for offentlig bygning (barnehage) justeres
- grenser for bebyggelse endres mot vest og sydvest.

2. I henhold til reguleringsbestemmelsenes § 8 vedtar bygningsrådet bebyggelsesplan for Klemetsrud syd i M 1:1000 innsendt av Selvaag-Bygg datert Oslo byplan kontor 21.1.1986, men med den endring at underetasjen tas bort i blokk 16 og at blokk 36, 39, 58 og 60 senkes vesentlig. (Dette innebærer at det gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 3a slik at etasjetallet for blokk 36,37,38,39 og 58,59,60 kan økes fra 2 etasjer + garasje til 2 etasjer + underetasje + garasje.)

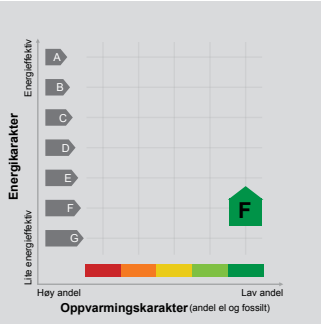
ENSTEMMIG VEDTATT

Melvold fremmet følgende forslag som fikk bygningsrådets enstemmig tilslutning:

Det tas inn i reguleringsbestemmelsene at boligene skal skjermes fra trafikkstøy etter de retningslinjene som framgår av Helserådets merknader til saka.

ENERGIATTEST

Adresse	Brunas vei 83
Postnummer	1281
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	178
Bruksnummer	56
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81023964
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-193982
Dato	28.11.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Oslo

Utskriftsdato: 24.11.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 24.11.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-178/56 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Brunas vei 83 1281 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 8 170,14
Fakturamottaker:	Khan Saeman Brunas Vei 83 1281 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Khan Saeman	Totalt	NOK 8 170,14

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Vann- og avløpsgebyr	8 170,14
Totale avgifter	**8 170,14**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] * 68 30 40
Oslo 5

Approbasjon Ark 1
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Adr. nr.) (Adresse)	178/1 Rudshøgda felt III Hus 24	Journalnr.	86/1101
Arbeidets og bygningens art	Rekkehus	Innlevert	17.3.86
Byggherre	A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3.		
Anmelder	Selvaagbygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3.		

OHO/RJ

Oslo, den 29. april 1986

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1- approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 11.4.86 på kartet.

Ventilasjon må anordnes i henhold til kap. 47 i gjeldende forskrifter.

Rørleggerarbeidet må meldes til og godkjennes av vann- og avløpsverket.

Terrasse/balkong må utføres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 44:2.

Varmeisolasjon av yttervegger, dører og vinduer bør tilfredsstille kravene i byggeforskriftenes kap. 53.

Det forutsettes at fjernvarme benyttes til oppvarming slik at pipe i hver bolig ikke er nødvendig.

Vinduers k-verdi må tilfredsstille kravene i byggeforskriftenes kap.54.5 (revidert 4.11.80).

Endelig sokkelhøyde og terrengutforming må godkjennes på stedet av vår overingeniør.

Eksisterende vegetasjon må søkes bevart og beskyttet under byggetiden.

Lydisolasjon må utføres som angitt i byggeforskriftenes kap. 52.

Vegger og bjelkelag merket med rødt i rekkehusene skal utføres som min. B 30 til opp under taktekkingen.

Brannalarm må installeres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 31:4.

Forslag til utvendig farger må innsendes.
Papp i baner vil ikke bli godkjent som eneste taktekking.

Det bemerkes at det er forskjellige takvinkler på husene. Dette kan gi et noe forvirrende inntrykk og vinklene bør derfor være like. Renovasjonen forutsettes godkjent av renholdsverket.

Fortsettes

B 17 A R.A.-

Approbasjon. Ark 2

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
178/1 Rudshøgda, felt III Hus 24	86/1101	1-

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B/ Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [X] C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [X] F. ventilasjonsanlegget være godkjent. OK Hanche
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.
Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.
Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.
Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Sk. B 17 B

Knut-H. Andersen
Sjefarkitekt O. Hanche-Olsen.

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

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

GENERELLE BESTEMMELSER

1. Byggearbeider som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedrørende konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.
2. Er arbeidet ikke satt i gang seinest 3 år etter at søknad om byggetillatelse er approbert, faller approbasjonen bort. Søknad om fornyelse kan innsendes før 3 -års-fristen er utløpt, kfr. § 96 i bygningsvedtekt for Oslo.
3. Etter at byggetillatelse (gravetillatelse) er gitt skal oppmålingsvesenet påvise og kontrollere bygningens beliggenhet, samt angi en utgangshøyde. Når en bygnings sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal forslag til høyde i samsvar med approberte tegninger vises på oppsatte salinger. Sokkelhøyden, eventuelt med mindre justeringer, skal godkjennes av bygningskontrollen på stedet og kontrolleres av oppmålingsvesenet.
4. Arrondering, sammenføyning og deling rekvireres i Oslo oppmålingsvesen.
5. Installasjon av oljefyringsanlegg, oljefyrt ildsted og tank for fyringsolje og petroleum, samt spesielle ovner og anlegg må anmeldes til Oslo brannvesen, avd. for byggesaker, fyringsanlegg m.v.
6. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann- og kloakkvesen, rørleggeravdelingen.
7. Elektriske installasjoner må anmeldes til Oslo Lysverker, anleggsavdelingen.
8. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor Oslo Lysverker å gjøre krav på elektrisk oppvarming. Selv om det idag ikke finnes noen restriksjoner for levering av strøm til bolig-oppvarming, vil leveringsmulighetene til småhus i eksisterende boligområder på grunn av det lokale fordelingsnett, være begrenset. Tilsagn fra Oslo lysverker om nødvendig krafttildeling, må derfor innhentes.
9. Elektrisitetsforskriftene krever at det skal etableres en jordelektrode. Denne kan utføres på flere måter avhengig av fundamenteringsmetoden. For å unngå unødvendige omkostninger bør De så tidlig som mulig henvende Dem til en elektroinstallatør eller Oslo Lysverker, tilsynskontoret.
10. Stillaser og byggegjerder på gategrunn, skal anmeldes til Oslo kommunale Arbeidstilsyn.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 0560 OSLO 5 68 30 40
GV/lw

Oslo, den 5.10.1988

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.178, bnr.1, Rudshøgda, felt III, hus 24.

Journalnr. 86/1101

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
30.8.1988

Bygningens art
Rekkehus.

Byggherre
AS Selvaagbygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3.

Byggemelder
Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3.

Ansvarshavende
Sjefing. John Mejlænder-Larsen, c/o AS Selvaagbygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

.....
Overingeniør
G. Valo

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

BM. o-14. ANDVORD.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Notatblad

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	178/1 Rudshøgda felt XII Hus 24	Journalnr.	86/1101
Arbeidets og bygningens art	Rekkehus	Innlevert	17.3.86
Byggherre	A/S Selvaagbygg, Holmenvn. 19, 0374 OSLO 3		
Anmelder	Selvaagbygg, Holmenvn. 19, 0374 OSLO 3		

1		16		31		46		61		76		91							
2		17		32		47		62		77		92							
3		18		33		48		63		78		93							
4		19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

2 Kart sendt oppmålingsvesenet av GAB 15.5.86 Aal

SEND BYGGETILLATELSE

til kopi gr.mau

20/6-86 O.H. oppm10.

23 - 6 - 86 dp

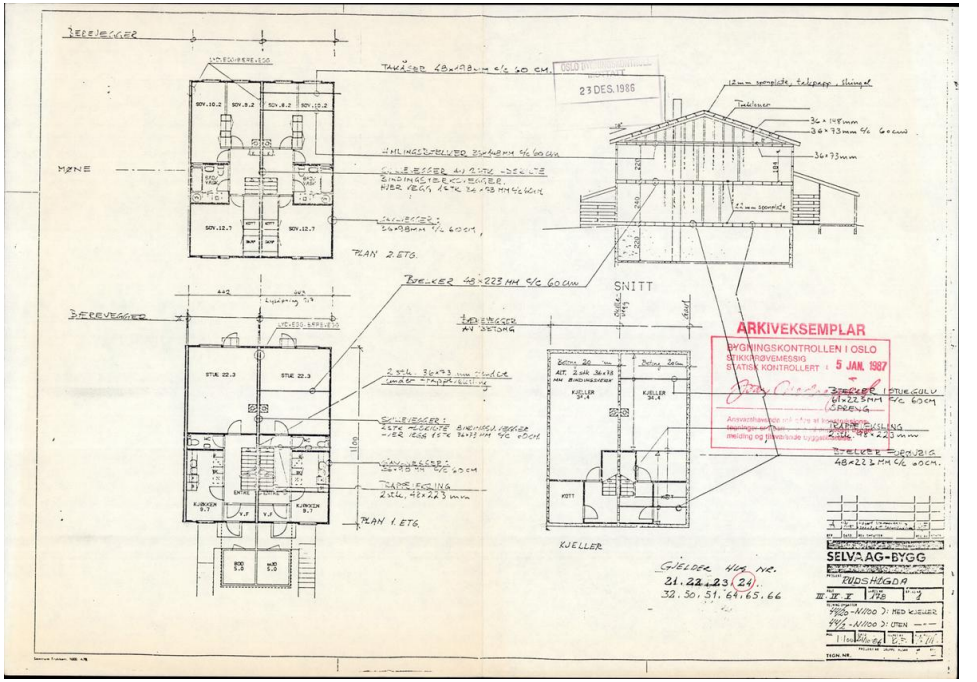
SEND BYGGETILLATELSE

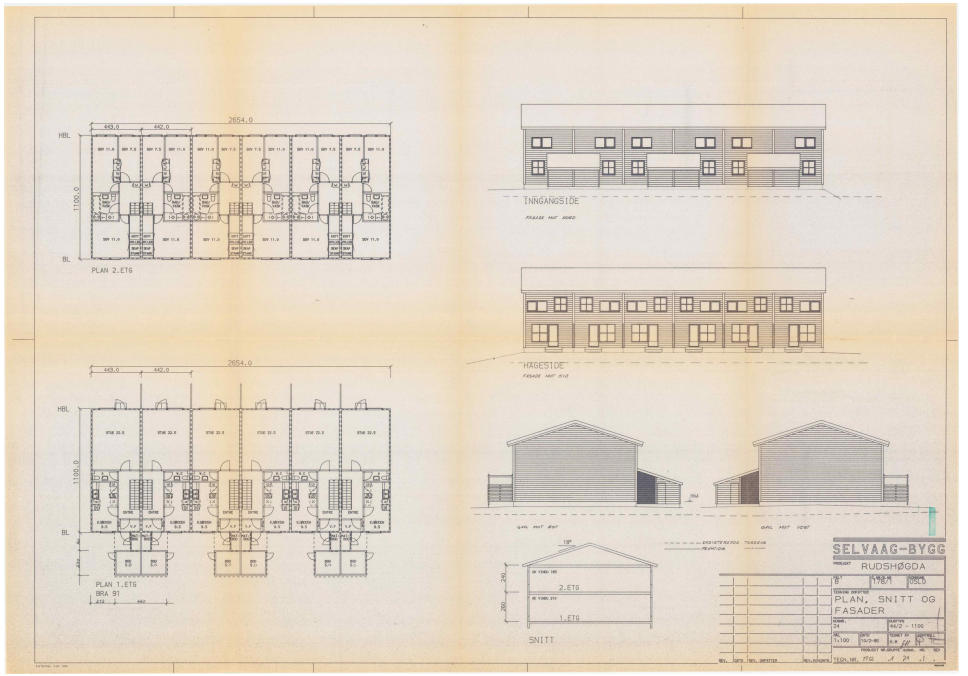
fra topp grunnmur

5/1.87 RN

App.: 29/04 - 86 Igang: 21/4 - 87 Bruk: 29/01 - 1988 6-1-87 ip

Skj. B-15 Andvord.




2654.0
443.0
442.0
HBL
BL
1100.0
PLAN 2.ETG
INNGANGSIDE
HAGESIDE
PLAN 1.ETG
BRA ST
SNITT
2.ETG
1.ETG
SELVAAG-BYGG
RUDSHØGDA
PLAN, SNITT OG FASADER

178/1.
86/1101.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6542
RUDSHØGDA TERRASSE HUSEIERLAG

Velkommen til årsmøte i RUDSHØGDA TERRASSE HUSEIERLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 12. mai kl. 09:00 og lukker 15. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6542

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i RUDSHØGDA TERRASSE HUSEIERLAG

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Eirik Skarå fra Obos Eiendomsforvaltning er foreslått som møteleder.

Sak 2
Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokoll.

Forslag til vedtak

Britt Elin Næss er foreslått som protokollvitne

Sak 3
Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4
Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b)Styret foreslår at årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport 2024- 6542.pdf

Sak 5
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 120.000

Sak 6
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Ajras Nasreen Akhtar

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

- Britt Elin Røste Næss
- Mustanser Iqbal

Årsrapport for 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har tillitsvalgte vært:

Styret
Styreleder Ajras Nasreen Akhtar
Styremedlem Mustanser Iqbal
Styremedlem Nadeem Rashid
Styremedlem Britt Elin Røste Næss

Kontaktinformasjon
Styret

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

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

Generelle opplysninger om Rudshøgda Terrasse Huseierlag.
Rudshøgda Terrasse Huseierlag består av 35 seksjoner.

Rudshøgda Terrasse Huseierlag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984 035 802, og ligger i Oslo kommune.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Revisor er BDO.

Styrets arbeid 2024

I løpet av året har styret avholdt fire ordinære styremøter og ett ekstraordinært årsmøte, samt to digitale møter med OBOS. Deltakelsen har vært god, og diskusjonene konstruktive.

Blant de viktigste sakene styret har behandlet, er:

- Budsjett- og regnskapsoppfølging
- Årsmøteplanlegging, inkludert møte med OBOS
- Bytte av vaktmestertjenesteleverandør
- Saker knyttet til rekkehus 21
- Gjesteparkering og forbedringer av ordningen
- Reparasjoner av garasjeporter
- Godkjenning av fakturaer og løpende kostnadsoppfølging
- Vår dugnad, med godt oppmøte fra både voksne og barn

Styret har også fulgt opp løpende drifts- og beboersaker.

Oppfølging av gjesteparkering
Styret har vurdert løsninger for en mer rettferdig fordeling av gjesteparkering og har forbedret skilting og informasjon til beboerne.

Reparasjoner av garasjeporter
Styret har fått utført nødvendige reparasjoner på garasjeportene, inkludert utskifting av defekte deler og justering for bedre funksjonalitet og sikkerhet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i RUDSHØGDA TERRASSE HUSEIERLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til RUDSHØGDA TERRASSE HUSEIERLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 sameiet 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 50791-6OF00-XEKCF-ASSE0-KQEQ0-WNJO6

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte kostnader i grendelaget. Ny garasjeport, overvåkningskamera og nye belysning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr -277.086.

Selskapet hadde ved 31.12 negativ arbeidskapital.
Styret har iverksatt tiltak for å øke arbeidskapitalen ved kassekreditt på kr 250.000

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 20 % økning av felleskostnadene
fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

RUDSHØGDA TERRASSE HUSEIERLAG
ORG.NR. 984 035 802, KUNDENR. 6542

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 311 479	1 197 252	1 257 000	1 509 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 311 479**	**1 197 252**	**1 257 000**	**1 509 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-18 774	-16 920	-16 920	-18 500
Styrehonorar	4	-130 000	-120 000	-130 000	-130 000
Andre honorarer		-3 150	0	0	0
Revisjonshonorar	5	-6 354	-9 860	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-89 815	-85 413	-90 538	-95 000
Konsulenthonorar	6	-31 450	-36 719	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold		0	-353 411	0	0
Forsikringer		-343 803	-338 804	-359 130	-431 000
Kommunale avgifter	7	-206 966	-189 877	-205 030	-212 075
Kontingent grendelaget		-736 363	-534 091	-350 000	-400 000
Andre driftskostnader	8	-8 786	-5 969	-3 000	-3 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 575 461**	**-1 691 064**	**-1 184 618**	**-1 319 575**
DRIFTSRESULTAT		**-263 982**	**-493 812**	**72 382**	**189 425**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	12 312	51 272	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**12 312**	**51 272**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-251 670**	**-442 539**	**72 382**	**189 425**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-417 123		
Udekket tap		-251 670	-25 416		

RUDSHØGDA TERRASSE HUSEIERLAG
ORG.NR. 984 035 802, KUNDENR. 6542

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		9 279	551
Andre kortsiktige fordringer	10	2 969	0
Driftskonto OBOS-banken		193 845	138 659
Skattetrekkskonto OBOS-banken		5 171	0
Sparekonto OBOS-banken		72	69
SUM OMLØPSMIDLER		**211 336**	**139 279**
SUM EIENDELER		**211 336**	**139 279**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	11	-277 086	-25 416
SUM EGENKAPITAL		**-277 086**	**-25 416**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		44 107	32 122
Leverandørgjeld		437 290	88 113
Skyldige offentlige avgifter	12	7 025	0
Energiavregning		0	44 460
SUM KORTSIKTIG GJELD		**488 422**	**164 695**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**211 336**	**139 279**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.04.2025
Styret i Rudshøgda Terrasse Huseierlag

Ajras Nasreen Akhtar /s/ Mustanser Iqbal /s/ Nadeem Rashid /s/

Britt Elin Røste Næss /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 267 098
Akonto	44 381
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 311 479**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-18 774
SUM PERSONALKOSTNADER	**-18 774**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 130 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 354.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-31 450
SUM KONSULENTHONORAR	**-31 450**

NOTE: 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgift	-206 966
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-206 966**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Andre fremmede tjenester	-243
Trykksaker	-672
Porto	-1 750
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 021
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-8 786**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter bank	643
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	157
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 512
SUM FINANSINNTEKTER	**12 312**

NOTE: 10
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt felleskostnader	2 969
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**2 969**

NOTE: 11
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Det vil bli krevd inn ekstra kapital i 2025 for å dekke opp det udekkede tapet.

NOTE: 12
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-5 171
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 854
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-7 025**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 12.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 15.05.25
Selskapsnummer: 6542 **Selskapsnavn:** RUDSHØGDA TERRASSE HUSEIERLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Eirik Skarå fra Obos Eiendomsforvaltning er foreslått som møteleder.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Britt Elin Næss er foreslått som protokollvitne

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 120.000

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- ☐ Ajras Nasreen Akhtar

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Britt Elin Røste Næss
- ☐ Mustanser Iqbal

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 6542
RUDSHØGDA TERRASSE HUSEIERLAG

Velkommen til årsmøte i RUDSHØGDA TERRASSE HUSEIERLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
7. oktober 2024 kl. 19:00, Lofsrud ungdomsskole - Det store auditoriet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Forslag til endring av vedtekter- § 2.

Med vennlig hilsen,
Styret i RUDSHØGDA TERRASSE HUSEIERLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Eirik Skarå fra Obos er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Forslag til endring av vedtekter- § 2.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Fra nåværende vedtekter: § 2

§ 2 - FORMÅL Formålet med dannelsen av huseierlaget er å:

1. Ivareta driften av huseierlaget.

2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.

3. Ivareta alle andre saker av felles interesse. I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på generalforsamling, jfr. § 9.

Styret ønsker spesifisere §2 med følgende endring:

1. Ivarata driften av huseierlaget.

Dette gjøres gjennom et driftsmessig samarbeid med Rudshøgda Terrasse boligsameie i et felles Grendelag, Rudshøgda Terrasse Grendelag.

2. Gjennom Rudshøgda Terrasse Grendelag administreres bruk og vedlikehold av fellesanlegg og arealer.

3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

Styrets representanter skal legge vekt på å skape et godt bomiljø og ta hensyn til fornuftig bruk og belastning av fellesarealer samt ivareta brannsikkerhet. Styret skal arbeide for å hindre etablering av hybelhus eller tilrettelegging av mer enn 2 boenheter i hvert hus. Ved planer om endring av boenheter skal styret orienteres.

Forslag til vedtak

Endre vedtekter som foreslått

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 7.10.24
Selskapsnummer: 6542 **Selskapsnavn:** RUDSHØGDA TERRASSE HUSEIERLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for RUDSHØGDA TERRASSE HUSEIERLAG

Organisasjonsnummer: 984035802
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 12. mai kl. 09:00 til 15. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Eirik Skarå fra Obos Eiendomsforvaltning er foreslått som møteleder.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst en eier til å signere protokoll.

Forslag til vedtak:
Britt Elin Næss er foreslått som protokollvitne

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b)Styret foreslår at årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120.000

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 120.000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Ajras Nasreen Akhtar (13 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ajras Nasreen Akhtar

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Mustanser Iqbal (11 stemmer)
Britt Elin Røste Næss (13 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mustanser Iqbal
Britt Elin Røste Næss

Protokollen signeres av:
Møteleder: Eirik Skarå /s/
Protokollvitne: Britt Elin R. Næss /s/

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557547338206

Dokument

6542 Rudshøgda Terrasse Huseierlag 15.05.25
Hoveddokument
2 sider
Initiert på 2025-05-21 10:33:14 CEST (+0200) av Eirik Skarå (ES)
Ferdigstilt den 2025-05-21 16:55:06 CEST (+0200)

Underskriverne

Eirik Skarå (ES)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 505
eirik.skara@obos.no
+4745474246
Signert 2025-05-21 10:33:15 CEST (+0200)

Britt Elin Røste Næss (BERN)
brern65@gmail.com
+4795876210
Signert 2025-05-21 16:55:06 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify

Skatteetaten

Dato
19.11.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

HALEEM WAHID
Hoffsveien 8B H0101
0275 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 178 Bnr 56 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Brunas vei 83, 1281 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 160 374
Som sekundærbolig:	kr 4 641 494

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

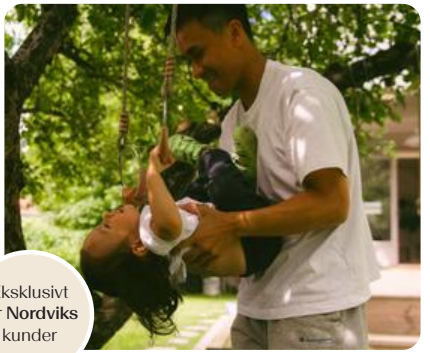
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0542/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Brunas vei 83 1281 OSLO

Betegnelse: Gnr 178, bnr 56 (ideell andel 1/1) / Gnr 178, bnr 59 (ideell andel 1/83) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no