NORDVIK

Marta Steinsviks v2C

4 soverom | 120 kvm | Enebolig



Velkommen til

Marta Steinsviks vei 2C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
35	Om boligen
47	Nabolagsprofil
48	Tilstandsrapport
74	Egenerklæringsskjema
81	Andre vedlegg
124	Vedlegg
125	Kontaktinfo
128	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
131	Forbrukerinformasjon om budgivning
132	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.04.2026









Nøkkelinformasjon

Enebolig i blindvei | Carport m/lader | Stor hage i barnevennlige omgivelser | 4 sov og 2 bad | Stenbråten Skole

Prisantydning	**7 900 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**7 909 786,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 217,-**
BRA-i	**120 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**2011**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen på visning i Marta Steinsviks vei 2 C! Boligen presenteres av Kristoffer ved Nordvik Nordstrand.
Boligen er registrert som enebolig og er en del av Rudshagen borettslag med felles byggforsikring. Et innovativt og energieffektivt byggeprosjekt der boligen er bygget som et såkalt passivhus. Eneboligen går over 2 plan og har en familievennlig planløsning med stue og kjøkken på bakkeplan, soverom bad og entre. Definerte soner med kjøkken, spisestue og salongavdeling. Ut fra stue er det en helt herlig markterrasse med veldig gode solforhold.I 2.etasje er det 3 soverom og utgang til terrasse. Godt med skap og oppbevaring i begge etasjer. Carport med utebod rett utenfor med ladeboks. Det er flere barnehager i området og boligen sokner til Stenbråten Skole. Ingen dokumentavgift.

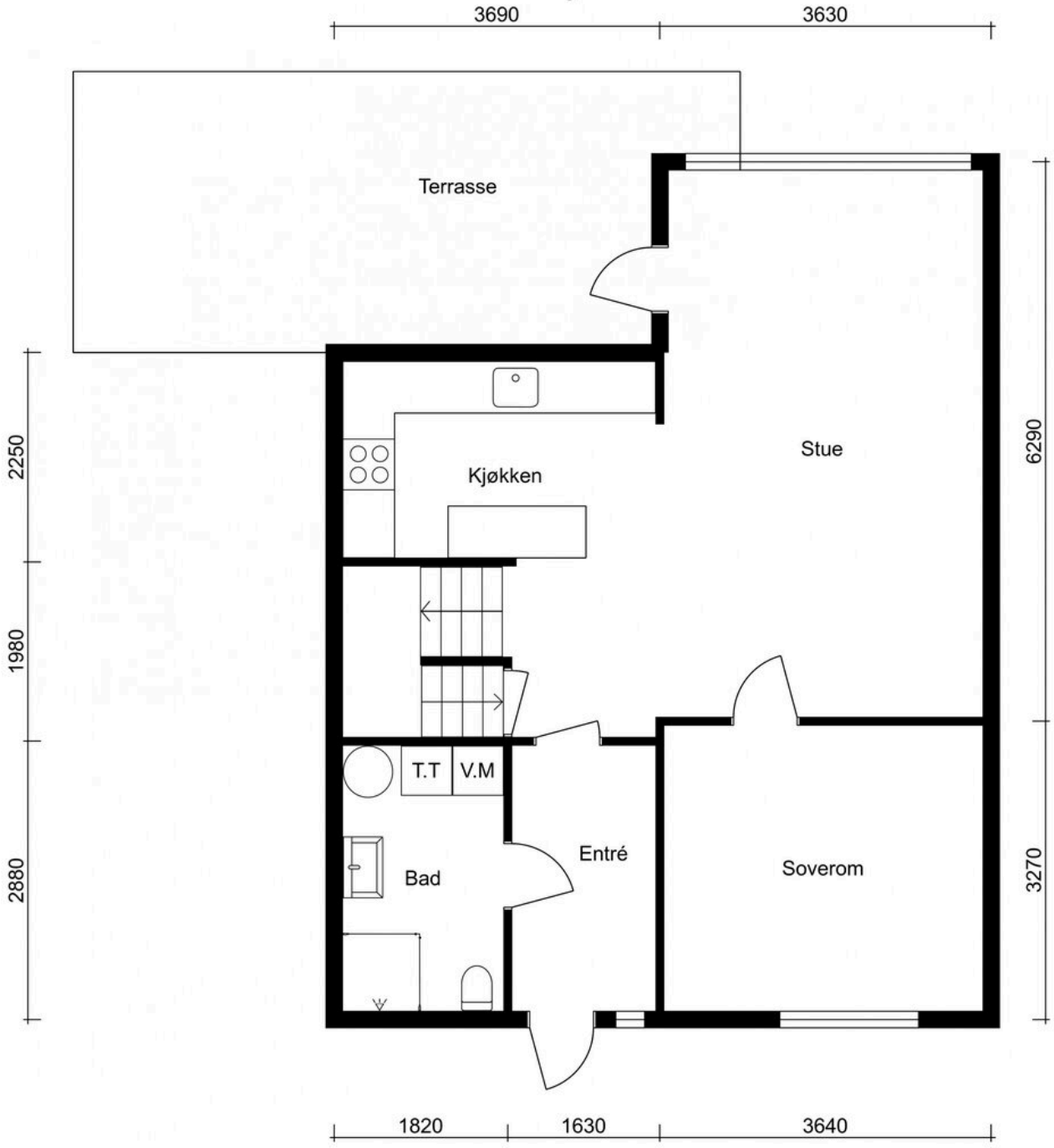
Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 64 kvm
Total BRA: 69 kvm

Haugane Takst AS

Marta Steinsviks vei 2C

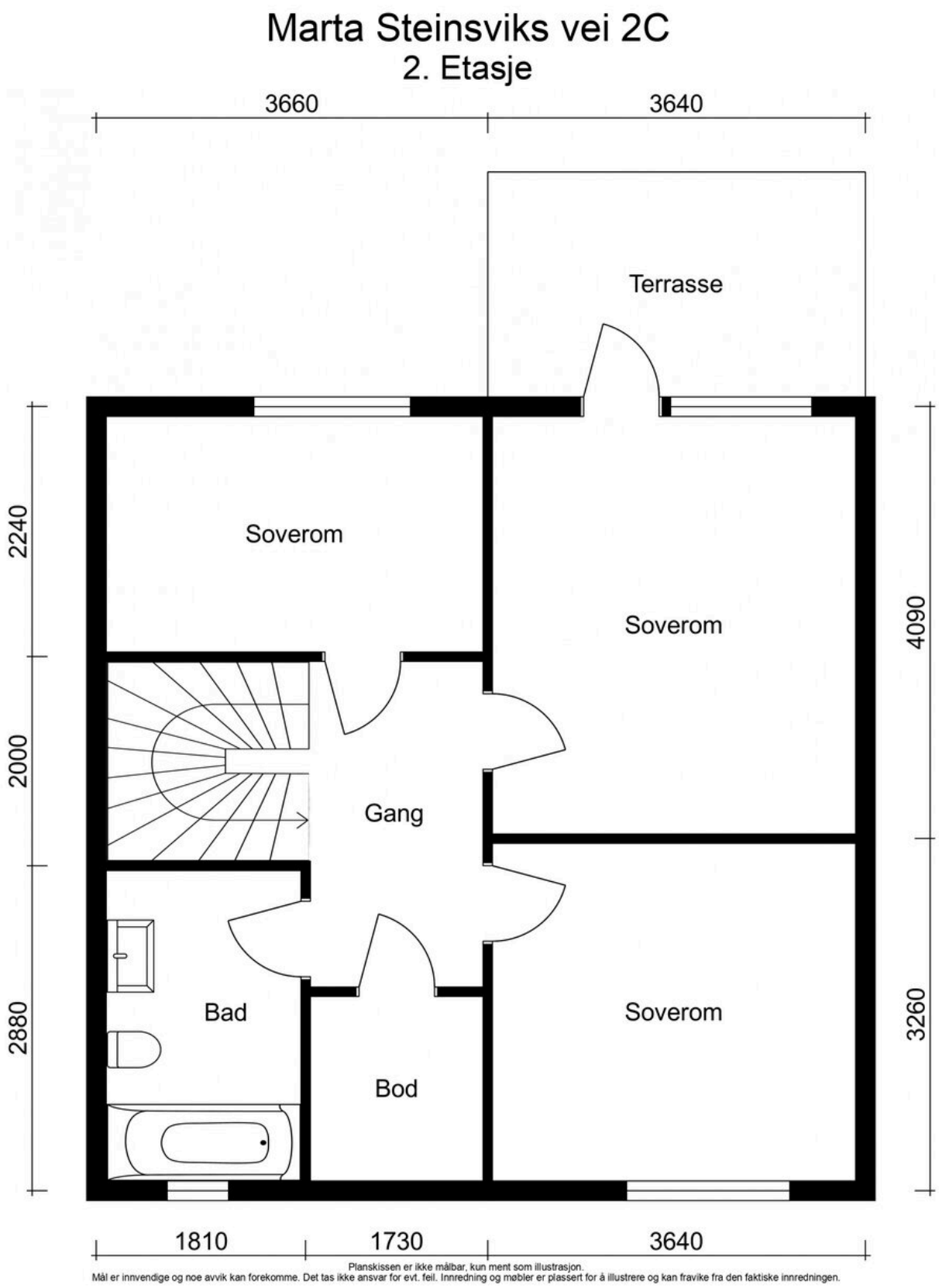
1. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som illustrasjon.
Mål er innvendige og noe avvik kan forekomme. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er plassert for å illustrere og kan fravike fra den faktiske innredningen.

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 56 kvm
Total BRA: 56 kvm








VELKOMMEN


BOSCH


SIEMENS





























Mulighet for grill på plattingen





Hyggelig utsyn mot lavbebyggelse i nærområdet. Utelys på vegg

Parasollen er fastmontert under terrasse/blomsterkasser og medfølger



På vinteren kan en lage akebakker og skispor rett utenfor huset!





Lek og moro for barna på grøntarealene!

Felles platting på Stenbråtens tomt hvor man kan ha utendørsselskap



Boligen sokner til Stenbråten Skole - flere barnehager i nærområdet





Hvervenbukta



Lambertseter Senter




GROWATT
BlueTec

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
44-0021/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Andel)

Adresse og betegnelse
Marta Steinsviks vei 2C, 1283 OSLO
Gnr 180, bnr 590 i Oslo kommune
Andelsnr 1 i Rudshagen Borettslag, org.nr. 996180182

Selgere
Kenneth Olof Andreas Lytts
Erik-André Hvidsten

Kjøpesum og omkostninger
7 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 909 786,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 919 286,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2011

Antall soverom
4

Arealer

BRA-i: 120 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 125 kvm
TBA: 38 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Entré, bad, stue, kjøkken, soverom
BRA-e: 5 kvm. Utebod
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 28 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Gang, bad, bod, tre soverom
Total BRA: 56 kvm.
TBA: 10 kvm.

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

Innhold
Velkommen på visning i Marta Steinsviks vei 2 C!
Boligen presenteres av Kristoffer ved Nordvik Nordstrand.
Boligen er registrert som enebolig og er en del av Rudshagen borettslag med felles byggforsikring. Et innovativt og energieffektivt byggeprosjekt der boligen er bygget som et såkalt passivhus. Eneboligen går over 2 plan og har en familievennlig planløsning med stue og kjøkken på bakkeplan, soverom bad og entre. Definerte soner med kjøkken, spisestue og salongavdeling. Ut fra stue er det en helt herlig markterrasse med veldig gode solforhold.I 2.etasje er det 3 soverom og utgang til terrasse. Godt med skap og oppbevaring i begge etasjer. Carport med utebod rett utenfor med ladeboks. Det er flere barnehager i området og boligen sokner til Stenbråten Skole. Ingen dokumentavgift.

Standard
Kjedet enebolig med byggeår i 2011 etter TEK 7 og boligen har klassifikasjon som passivhus. Passivhus er hus som er bygget
for et vesentlig lavere energiforbruk enn vanlige hus. En Norsk Standard (NS3700) for passivhus tilpasset norske forhold er
utarbeidet og husene i Rudshagen er bygget etter denne

standarden. Energibehovet reduseres gjennom passive tiltak,
som bl.a: ekstra varmeisolasjon, ekstra god tetthet og varmegjenvinng. Det er ekstra tykkelse på isolasjon i vegger,
tak og gulv, ekstremt god vindtetting, balansert ventilasjonsanlegg, luft til vann-varmepumpe som dekker en
vesentlig del av husets energibehov som romoppvarming og varmt forbruksvann.

Byggemåte:
Etasjeskiller i bjelkelag av tre.
Yttervegger i bindingsverk kledd med panel.
Flatt tak tekket med papp.
Boligen fremstår som en moderne kjedet enebolig oppført i 2011, med gjennomgående normal standard og byggeskikk fra oppføringstidspunktet. Bygningen fremstår generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke registrert alvorlige avvik i
rapporten.

Oppvarming og romhøyde:
Vannbåren varme i entré og på badene
Luft til vann varmepumpe fra Toshiba
Viftekonvektor i 1. etasje
Romhøyde:
Det er målt 2,39 meter i stuen
Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 300 liter.
Produksjonsdato: 2011

Nøytrale fliser på baderomsgulv og i entrè. Varme i gulv. Åpen kjøkkenløsning mot spisestue, lys og hvit Sigdal innredning. Det er integrerte hvitevarer og Villavent avtrekksvifte over platetopp. definerte soner med spisestue og sofagruppe. Store vindusflater med utvendige screens. Stuen har også utgang til syd-vestvendt markterrasse med elektrisk markise.
Det er en familievennlig planløsning med baderom i begge etasjer og 1 soverom på bakkeplan. Flislagte gulvpå bad med varme i gulv. Dusj nede og badekar oppe.Nede er det også praktisk stellebenk over vaskemaskin og trommel. Det er 4 gode soverom i boligen. Per i dag benyttes ett soverom i 2.etasje som tv-stue/lekerom. Fra dette rommet er det også utgang til terrasse på ca.10 kvm. Godt med innendørs lagring i stor skyvedørsgarderobe i entrè samt bod/kott i begge etasjer. Fryser er plassert i bod i 2.etasje.

Borettslaget har klare retningslinjer på grenser, hva som kan settes opp og hvilke ansvarsområder som skilles mellom beboer og laget. Se nærmere i Husordensregler før budgivning.

Parkering
Parkering i egen carport inntil huset. Det er også plass til en ekstra bil foran carporten. Ladeboks i tilknytning langs vegg. Utvendig bod på ca. 5 kvm ende av carport. Gjester kan også parkere helt fremme ved inngangen til huset. Det er etablert tre parkeringsplasser for gjester mellom midtre og øvre tun.

Modernisering og påkostninger
Borettslaget har gjort en del oppgraderinger med utskifting av altanbekledning og gulvbelegg, maling av huset utvendig og vi har fått solpaneler på taket i regi av borettslaget. Ventilasjonsanlegget har vært renset og vedlikeholdt av borettslaget.
Borettslaget har fjernet asfaltbelegg under utvendig del av varmepumpe. Vi har utvidet terrasse, kappet ned et tre som tok litt sol og erstattet treet med hekk (sammen m borettslaget), bygget to høye blomsterkasser v terrassen for skjerming og satt opp en permanent parasoll. Vi har også plantet epletrær og et pæretre og noen andre beplantninger. Vi har fått installert solskjerming og en markise som har gjort mye for å holde huset kjølig på varme sommerdager og det har forbedret uterommet/terassen betydelig. Inne i huset ble toalettskap erstattet m skuffer på begge bad. På kjøkkenet har vi fått montert inn en ekstra benk med skap og skuffer og et overskap. Det er også utført noe forbedring av belysning på kjøkken og satt opp noen dimmere i huset av elektriker. Tv-rom/soverom oppe har fått en stilig skapløsning med skyvedører i mørkt glass, fra ikea. De fleste rom er nymalte. Uteboden har blitt kledd inn med plater (på innsiden av spileveggen) av oss selv. Vi har fått montert el-billader.
Fremtidig bør det males innen 2030 på alle fasader - Utføres i regi av styret i borettslaget.
Kortsiktig skal det byttes spiler ved carport - Utføres i regi av borettslaget.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2026 mai, skal skiftes ut spiler foran varmepumpe i regi av borettslaget. 2023
solcellepaneler installert på taket, Blutec. 2022 solskjerming, HD solskjerming AS 2021 verandaer ble oppgradert, nytt gulv og
nye spiler. Snekkerarbeidet med styret i borettslaget som ansvarlig byggeherre. Icopal utførte service på taket under altangulvet.
2018 Maling av fasade på huset -styret i borettslaget var ansvarlig for arbeidet. 2015 utvidet egen terrasse + 2022 bygget to
høye blomsterkasser som skjerming og plantet epletrær i disse.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2026 utbedring av elkontroll utført i 2025 2022 elektrikertjenesten AS, lagt opp til screens og stikk på terrasse og balkong.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2017 og 2025 i regi av styret i borettslaget

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2023 Ohansens eftf as, Halden

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja
Beskriv: Utført kontroll i regi av borettslaget v/styret

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Ja, det ble funnet avvik v/kontroll i regi av borettslaget. Dette er utbedret i år.

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.
Ja
Beskriv: Et år på våren kom det inn maur i soverom i 1.etg. Ble lagt ut gift og har ikke plaget oss etterpå.

Noe sprekk i vask på bad i 2.etasje.

Bygningssakkyndig
Jonas Haugane

Byggemåte
ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Type tekking: Takpapp
Alder: Ifølge eier fra 2011

Undersøkt fra: Utvendig bakkenivå. Inspeksjon fra bakkenivå gir begrenset mulighet for å vurdere detaljer på taket. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket
kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takstein er ikke flyttet for å inspisere undertaket eller konstruksjonsoppbygningen fra utsiden, da en slik undersøkelse ikke ble vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig ved befaringstidspunktet. Vurderingen er basert på alder og enkle, synlige observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av drone, stige eller andre hjelpemidler.

Nedløp og beslag: Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Alder: 2011

Bortledning av vann:
Nedløp har utkast på tomten.
Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten

Elementer er visuelt undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer på flere områder. Det er ikke gjort
funksjonstester.

Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag kun er inspisert fra bakkenivå, og ettersom det var tørt klima på befaringsdagen var det ikke mulig å
avdekke eventuelle lekkasjer i skjøter og overganger.

Veggkonstruksjon: Hovedkonstruksjon: Yttervegger av tre
Fasade/kledning: Yttervegger er kledd utvendig med panel

Undersøkt fra: Utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone, inngrep eller demontering. Det er utført stikkprøvekontroll med et skarpt redskap på enkelte utvalgte steder for å undersøke etter skader, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme. Veggkonstruksjonens fulle oppbygging kan ikke vurderes visuelt, da den er skjult bak fasaden. Full vurdering av hele konstruksjonen, inkludert skjulte forhold, krever destruktive undersøkelser, som ikke inngår i denne kontrollen.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Takkonstruksjon/Loft: Taktype: Flatt tak i trekonstruksjon.
Lufting: Om konstruksjonen har tillstrekkelig lufting, kan ikke påvises uten å demontere tekking, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Undersøkt fra:
Utvendig bakkenivå.
Inspeksjonen fra bakkenivået gir begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer på taket.

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av

stige, drone eller inngrep. Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige deler fra nevnte områder.
Merk at mindre lokale skader og tegn på skadedyr kan være vanskelige eller umulige å oppdage ved slik inspeksjon. Tegn på fukt kan variere med klima og vil ikke nødvendigvis være synlig på et tillfeldig befaringstidspunkt. Konstruksjonens bæreevne (dimensjonering) er ikke vurdert. Takkonstruksjonen bør følges opp med jevnlige tilsyn for å fange opp endringer og eventuelle symptomer på skade over tid.

Vinduer: Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2011

Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell befaring basert på stikkprøver. Det gjøres oppmerksom på at punkterte eller gassfylte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon alene.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

Dører: Type: Entredør i tre. Balkongdør med isolerglass.
Alder: 2011

Det gjøres oppmerksom på at punkterte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering av dører som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: 1. etasje:
Type: Terrasse
Adkomst fra: Stue
Konstruksjon: Bjelkelag i tre, kledd med terrassebord.
Størrelse: ca. 28 m²

2. etasje:
Type: Terrasse
Adkomst fra: Soverom
Konstruksjon: Bjelkelag i tre, kledd med terrassebord.
Størrelse: ca. 10 m²

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

Det bemerkes at terrasser har et generelt behov for vedlikehold og utskifting av bord og beising må påregnes.

Det presiseres at balkong/terrasse ligger over innredede boligrom og er en usikker konstruksjon. Ved skader eller slitt membran kan underliggende konstruksjoner bli rammet av fuktskader. Kontroller membranen jevnlig.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Type etasjeskiller:
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det er utført en enkel horisontalmåling på to måter:

1. Lokalt avvik: Måling av fem punkter innenfor et område på 2 meter på tilfeldig valgt sted.
2. Totalt avvik: Måling ved ett punkt langs hver vegg samt ett punkt omtrent midt på gulvet.

Målingene ble gjennomført med linjelaser som stikkprøver på tilgjengelige flater, uten å flytte møbler. Den avdekker ikke nødvendigvis alle skjevheter, og nye målinger kan gi andre resultater som kan påvirke vurderingen. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Etasjeskilleren kontrolleres ved visuell observasjon av synlige overflater, samt enkel horisontal måling for å registrere eventuelle høydeforskjeller. Det gjøres en enkel belastningstest for å avdekke merkbar svikt eller vibrasjoner. Det foretas ingen åpning av konstruksjonen, og skjulte deler som bjelkelag, isolasjon eller undergulv blir ikke inspisert. Det kan være skjulte feil og mangler i konstruksjonen som ikke kan avdekkes under en slik befaring. Målinger eller beregninger av styrke og stivhet utføres ikke.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Alder: 2011

Fuktsøk: Det er utført fuktsøk med overflateindikator (Protimeter MMS3) som stikkprøvekontroll på utvalgte punkter på innsiden av grunnmuren. Målingene viste ingen indikasjoner på unormal fukt.

Metoden har begrensninger, da den kun registrerer fukt nær overflaten på de undersøkte områdene, og ikke gir informasjon om dypere lag eller faktisk fuktinnhold i materialet.

Drenering rundt en bygning skal lede bort vann fra grunnen og grunnmuren for å beskytte konstruksjoner mot fukt. Hvordan dreneringen er utført varierer med bygningens alder og konstruksjon.

Drenssystemer ligger normalt skjult under bakken, og det er derfor ikke mulig å se hva som finnes, eller vurdere fullstendig tilstand og funksjon uten å gjøre inngrep, som graving. Slike undersøkelser inngår ikke i denne typen vurdering. Vurderingen er basert på synlige forhold ved befaringen og det som er opplyst om alder. Tegn på fukt

eller andre avvik kan variere med årstid, vær og klima, og vil ikke nødvendigvis være synlige på befaringstidspunktet.

Punktet må sees i sammenheng med, terrengforhold og bortledning av takvann.

Grunnmur og fundamenter: Type fundament: Ukjent, da disse er skjult under terrenget. Fundamenter er ikke vurdert.

Type grunnmur: Betong. Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes.

Inspisert fra: Utvendig.
Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes. Vurderingen baserer seg på hva som er synlig under befaringen.

Terrengforhold: Det registreres tilfredsstillende terrengforhold rundt boligen ved visuell besiktigelse. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

TG2
1. etasje - Bad - Overflater vegger og himling
TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

1. etasje - Bad - Overflater Gulv
TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

1. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. - Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

1. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning. - Det er registrert svelleskader på benkeplaten. Slike skader oppstår normalt når fukt trenger inn i materialer som spon- eller MDF-plater, og fører til at overflaten hever seg eller mister sin opprinnelige form. Svellingen er som regel et resultat av langvarig fuktpåvirkning, for eksempel fra vannsøl, lekkasje eller høy luftfuktighet over tid.

2. etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er utforinger og et vindu av tre i badekarets våtsone.

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid, samt uegnede byggematerialer i vinduet. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.
Konsekvens/tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

2. etasje - Bad - Overflater Gulv
TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

2. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

2. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er påvist skader på innredning. - Det er registrert svelleskader i benkeplaten. Slike skader oppstår normalt når fukt trenger inn i materialer som spon- eller MDF-plater, og fører til at overflaten hever seg eller mister sin opprinnelige form. Svellingen er som regel et resultat av langvarig fuktpåvirkning, for eksempel fra vannsøl, lekkasje eller høy luftfuktighet over tid.

1. etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
Det er registrert mindre svelleskader på enkelte kjøkkenfronter, hovedsakelig i nedre del av fronter og ved skjøter/kanter. Skadene vurderes å være forårsaket av fuktpåvirkning over tid, typisk fra søl, renhold eller damp fra oppvaskmaskin og vaskesone.

Forholdet påvirker i hovedsak overflate og estetikk, men indikerer redusert motstand mot fukt i materialene. Funksjonen anses i hovedsak intakt, men videre utvikling av skadene kan ikke utelukkes.

Tiltak kan vurderes i form av utskifting av berørte fronter eller lokale reparasjoner. Kostnader vil avhenge av omfang og valgt løsning.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Følger med boligen: Kjøleskap, platetopp og komfyr, oppvaskmaskin, frys i bod i 2 etg. Følger ikke med boligen: Vaskemaskin og tørketrommel.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
B - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Hva er Passivhus?
Filosofien bak er at "den mest miljøvennlige energien er den som ikke blir brukt."
Et Passivhus er hus som er bygd for et vesentlig lavere energiforbruk enn vanlige hus. Betegnelsen oppstod i Tyskland, der det også er utarbeidet kriterier for en sertifi sering av passivhus.En Norsk Standard (NS 3700) for passivhus tilpasset norske forhold er utarbeidet og husene i Rudshagen bygges etter denne standarden. Passivhus har et energibehov som er ca. 75% mindre enn i tradisjonelle boliger. Energibehovet reduseres gjennom passive tiltak, som bl.a. ekstra varmeisolasjon, ekstra god tetthet og varmegjenvinning. Herav betegnelsen. Dette, og de strenge krav til utførelse, gjør at passivhus oppfattes som miljøvennlige med høy kvalitet, godt inneklima og svært lavt energibehov. I land som Tyskland og Østerike, der en har lang erfaring med slike hus, har passivhus blitt et kvalitesstempel og en merkevare.

Hva er det som gjør et hus til passivhus?
Den viktigste grunnen til høyt energiforbruk i en bolig er stort varmetap fra boligen. Passiv energidesign har til hensikt å minske dette varmetapet gjennom ulike tiltak på bygningskroppen som; * En kompakt og superisolert bygningskropp. * En klimaskjerm med minimale luftlekkasjer og superisolerte vinduer og ytterdører.

Hvordan er dette løst for husene i Rudshagen borettslag?
*Kubisk huskropp. Husene er gjort så kompakte og arealeffektive som mulig. Dette innebærer at man ikke "sløser" med arealene, samt at arealet av tak og yttervegger er så lite som mulig.
* Ekstra tykk isolasjon: 40cm i vegger, 50-60 cm i tak, 40 cm i gulv.
* Isolerte passivhusvinduer og dører. (U=0,8 W/(m 2 K).
* Ekstrem god vindtetting (lekkasjetall 0,6 mot forskriftskravet 2,5).
* Balansert ventilasjon med min. 80% gjenvinning.
* En luft til vann varmepumpe i hver bolig som vil dekke en vesentlig del av huset energibehov til romoppvarming og varmt forbruksvann.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
Type: Vannbåren gulvvarme.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult. Fordelerskap er lokalisert i bod under trappen i 1. etasje.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris .

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 17053 kWh
Strømkostnad forrige år: 24397 kr (inkl. nettleie) Merk at lading av EL-bil er med i kostnaden.
Norgespris-avtale: Nei

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 217,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, bygningsforsikring, vedlikehold, vaktmestertjenester, TV/internett, forvaltning og styre, snørydding.

Kommunale avgifter
Betales gjennom felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til

boligen:
- Årlig Innboforsikring Gjensidige forsikring: 3310 i året.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 553 962,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 215 848,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet kabel-tv, bredbånd eller fiber.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 17 andelsboliger og ligger i bydel 15 Søndre Nordstrand i Oslo kommune med adresse Marta Steinsviks Vei 2 A-E, Marta Steinsviks Vei 4 A-B, Marta Steinsviks V 10 A-F og Marta Steinsviks V 16 A-D. Første innflytting skjedde i 2011. Eiendommen har gårds- og bruksnummer 180 - 599. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i borettslagets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning, som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Growatt inverter og Solcelleanlegg er fra 2022.

Luft til vann varmepumpe er fra 2011 og er per i dag funksjonabelt og i bruk. Borettslaget har så langt hatt ansvar for vedlikehold og service på anleggene i borettslaget. Ny kjøper må belage seg på at dette ansvaret vil påfalle andelseier og det kan være i fremtiden forekomme andre løsninger og anlegg som tilpasses boligene. For eksempel anlegg som også tilpasses ved kjøling inn til boligene. Borettslaget har god historikk og dynamikk på å innhente felles og gunstige avtaler for felleskapet. Ny andelseier kan også delta og bidra med ideer og forslag gjennom vanlig- og ekstraordinære generalforsamlinger.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget og Obos medlemmer har forkjøpsrett. En må ikke være medlem av Obos for å kjøpe boligen men man blir medlem hvis man kjøper. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Borettslaget har en gjeld til Husbanken men denne andelen har innfridd sin del av fellesgjelden.

Bank: Husbanken
Lånenr.: 11514672
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,04%
Restsaldo 17 015 911,00
Innfrielsesdato: 30.11.2042
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Bank: Husbanken
Lånenummer: 11514672
Restsaldo på denne andelen: 0,00
Kapitalkostnader på denne andelen: 0,00
IN-avtale: Ja

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 71 256,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget har en sunn økonomi med et årsresultat på 2 788 646kr for 2024. Budsjettert for 2025 var 649 300 kr. Innkalling til årsregnskap for 2025 ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlag i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad: Vanligvis 1 gang i året, på våren, og det er valgfritt.
Spesielle forpliktelser: Vedlikehold og kontroll i boligen som er beskrevet i boligens brukerveiledning

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Antall dyr er begrenset til tre per husstand. Det vises skjønn ved kull, såfremt man etterhvert holder seg til det lovlige antall dyr per husstand.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 94170446

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 098 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap.
Det foreligger interne avtaler på hva denne andelen disponerer ut fra huset.
Se nærmere i borettslagets vedtekter 4-1.
Vedlagt i salgsoppgave.

Notat:
"Etter enighet mellom begge styrene, går grensen for vedlikeholdsplikt og nytte for beboer i MS 2C, fra lyktestolpe og til toppen av «hellingen» ned mot løkka. Beboer i MS 2C kan ikke foreta endringer på sitt området, som endrer tomtegrensen.
Helling og løkka vil vedlikeholdes av fellesgartner. "

Adkomst
Innkjøring fra Mortensrudveien og videre inn på Stenbråtveien. Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmeglere til annonserte visninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Huset ligger på ende i et stille og trygt nabolag med veldig hyggelig naboer. Det er under ti minutter gangvei til Mortensrud T-Bane og Senter syd med flere matbutikker, vinmonopol, apotek, frisør, treningssenter og diverse butikker. Flere gode barnehager i umiddelbar nærhet og fem minutter trygg gangvei til Stenbråten barneskole, helt uten å måtte gå i trafikk. Heller ikke lang vei til Munkerud, Munkerud skole, Sæterkrysset, Nordstrand arena og kulturarena, Leirskallen turnhall. Turområder langs med Ljanselva ned til Hauketo og helt ned til Hvervenbukta. Toget inn til byen fra Hauketo Stasjon tar ca 12 minutter. Østmarka er helt i nærheten, gangavstand til Skullerud og Rustadsaga. Skiskole for barn på Skullerud Park med Rustad IL. Kunstsnø på Skullerud på vinteren.
Rett utenfor boligen lages det akebakke som blir flittig brukt av barna i nærområdet. Boligen skiller seg ut ved å ha denne endeplasseringen med store grøntarealer. Ingen gjennomgangstrafikk da Stenbråtveien er blindvei.

Bebyggelse
Det er hovedsaklig eneboliger på rekke i borettslaget. Borettslaget er oppført i 2011.

Offentlig kommunikasjon
Buss i Mortensrudveien. T-Bane fra Mortensrud.

Skoler og barnehager
Solbakken og Stenbråten naturbarnehage
Stenbråten Skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 07.02.2018.
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Det foreligger avvik fra byggemeldte tegninger.
- Det er satt opp et soverom i stuen. Endringen anses ikke som en bruksendring.
Det er Obos Nye Hjem som har utført endringen før overtagelse i 2011 som tilvalg til tidligere eier.

Planløsningen avviker dermed fra opprinnelige tegning i 1.etasje, men er det utbygger som har laget endringen og dette var standardisert tilvalg i byggeprosjektet (Perm vil legges frem på visning).
Innvendige omdisponeringer og fjerning av ikke-bærende
lettvegger er i utgangspunktet ikke søknadspliktige tiltak, forutsatt at tiltaket ikke berører bærende konstruksjoner, brannskiller, lydkrav eller tekniske installasjoner, og at krav til
rom for varig opphold (lysforhold, rømningsvei, ventilasjon
mv.) er oppfylt.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i henhold til reguleringsplan S-2994 datert 07.09.1988 med tilhørende reguleringsbestemmelser. Reguleringskart ligger vedlagt salgsoppgaven.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/180/590:
18.07.2012 - Dokumentnr: 587702 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:180 Bnr:587
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:180 Bnr:599
Fellesareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

18.07.2012 - Dokumentnr: 587702 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:180 Bnr:587
Bruksrett til 8 plaser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

18.07.2012 - Dokumentnr: 587702 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:180 Bnr:587
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser

18.07.2012 - Dokumentnr: 587702 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:180 Bnr:599
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser

01.02.2012 - Dokumentnr: 91309 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:180 Bnr:432

21.02.2012 - Dokumentnr: 149373 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:180 Bnr:591

18.07.2012 - Dokumentnr: 587650 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:180 Bnr:599

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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
Vederlag:
Provisjon: 0,65% av salgssum estimert til kr. 51 350,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 11 500,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr OBOS kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører OBOS ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 7 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 145 250,- 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 11. april 2026

Megler
Kristoffer J.S Johannessen, Eiendomsmegler
Tlf. 95127617

Megler 2
Aksel Bredesen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46889847

Meglerforetaket
Nordvik Nordstrand
Ekebergveien 233
1162 OSLO
Juridisk navn: Meglerhuset Nordstrand AS
Org. nr.: 833671642

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).

Marta Steinsviks vei 2C

Nabolaget Stenbråten/Leirskallen - vurdert av 181 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Stenbråten skole (1-7 kl.) 472 elever, 22 klasser	7 min 0.6 km
Mortensrud skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	13 min 1 km
Munkerud skole (1-7 kl.) 681 elever, 28 klasser	20 min 1.7 km
Lambertseter skole (1-10 kl.) 592 elever, 13 klasser	5 min 2.5 km
Lofsrud skole (8-10 kl.) 432 elever, 32 klasser	16 min 1.3 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	7 min 3.5 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	7 min 4.3 km

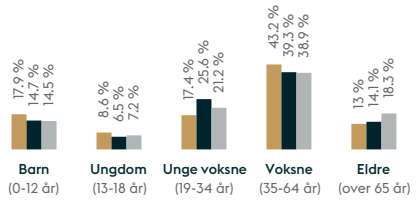
Offentlig transport

Granebakken Linje 73X	8 min 0.6 km
Mortensrud Linje 2, 3	12 min 0.9 km
Sæter Linje 13, 19	6 min 2.5 km
Hauketo stasjon Linje L2, L2x	6 min 3.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 10.1 km

Barnehager

Solbakken barnehage (0-5 år) 65 barn	3 min 0.2 km
Steinbråten naturbarnehage (0-... 99 barn	8 min 0.6 km
Bjørnebo barnehage (0-5 år) 71 barn	11 min 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stenbråten/Leirskallen	2 597	927
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 79/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Gamle bygdevei balløkke	9 min
Klemetsrudhallen	12 min
Fitness24Seven Mortensrud Torg	12 min
Sport og Mosjon	12 min

«Mangfold, føles som bygda men er i byen. Bra skole og masse barn som mine barn kan leke med»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



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 2026

Tilstandsrapport

Enebolig

Marta Steinsviks vei 2C , 1283 OSLO

OSLO kommune

gnr. 180, bnr. 590

Andelsnummer 1

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m² BRA-i: 120 m²



Befaringsdato: 13.03.2026 **Rapportdato:** 10.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22387-1233 **Referansenummer:** YW1318

Foretak: HAUGANE TAKST AS **Takstingeniør:** Jonas Haugane

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

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.

Rapportansvarlig



Jonas Haugane

post@hauganetakst.no

970 23 636

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Kjedet enebolig med byggeår i 2011 etter TEK 7 og boligen har klassifikasjon som passivhus. Passivhus er hus som er bygget for et vesentlig lavere energiforbruk enn vanlige hus. En Norsk Standard (NS3700) for passivhus tilpasset norske forhold er utarbeidet og husene i Rudshagen er bygget etter denne standarden. Energibehovet reduseres gjennom passive tiltak, som bl.a: ekstra varmeisolasjon, ekstra god tetthet og varmegjenvinng. Det er ekstra tykkelse på isolasjon i vegger, tak og gulv, ekstremt god vindtetting, balansert ventilasjonsanlegg, luft til vann-varmepumpe som dekker en vesentlig del av husets energibehov som romoppvarming og varmt forbruksvann.

Byggemåte:
Etasjeskiller i bjelkelag av tre
Yttervegger i bindingsverk kledd med panel
Flatt tak tekket med papp

Boligen fremstår som en moderne kjedet enebolig oppført i 2011, med gjennomgående normal standard og byggeskikk fra oppføringstidspunktet. Bygningen fremstår generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke registrert alvorlige avvik i rapporten.

Konstruksjoner og overflater både utvendig og innvendig fremstår i hovedsak i forventet stand ut fra alder og bruk. Tekniske installasjoner som vann- og avløpssystem, ventilasjon, varmtvannsbereder og vannbåren varme er vurdert å ha normal funksjon basert på visuell kontroll og opplysninger gitt under befaringen.

Våtrommene er fra byggeåret og har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Dette er normalt for boliger fra denne perioden, men innebærer at fremtidig vedlikehold og oppgraderinger må påregnes over tid. Det er registrert enkelte fuktrelaterte merker i baderomsinnredning samt mindre svelling i enkelte kjøkkenfronter.

Samlet sett fremstår boligen i normal og forventet teknisk stand sett opp mot alder, med behov for vanlig vedlikehold og oppfølging slik man må forvente i en bolig fra denne perioden.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

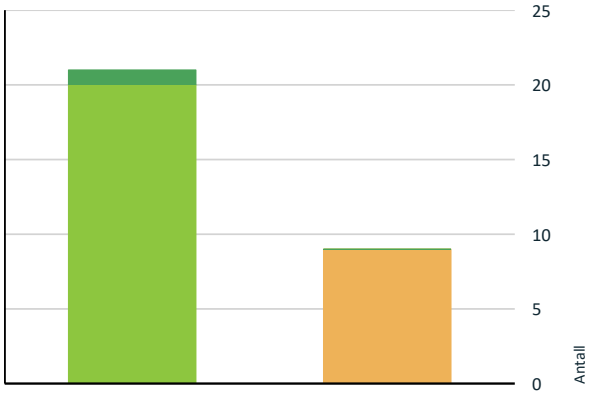
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger avvik fra byggemeldte tegninger.
- Det er satt opp et soverom i stuen. Endringen anses ikke som en bruksendring.

Planløsningen avviker dermed fra godkjente tegninger. Innvendige omdisponeringer og fjerning av ikke-bærende lettvegger er i utgangspunktet ikke søknadspliktige tiltak, forutsatt at tiltaket ikke berører bærende konstruksjoner, brannskiller, lydkrav eller tekniske installasjoner, og at krav til rom for varig opphold (lysforhold, rømningsvei, ventilasjon mv.) er oppfylt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Gå til side

Det er avvik:

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

Gå til side

Det er avvik:

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Gå til side

Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

- Det er registrert svelleskader på benkeplaten. Slike skader oppstår normalt når fukt trenger inn i materialer som spon- eller MDF-plater, og fører til at overflaten hever seg eller mister sin opprinnelige form. Svellingen er som regel et resultat av langvarig fuktpåvirkning, for eksempel fra vannsøl, lekkasje eller høy luftfuktighet over tid

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert mindre svelleskader på enkelte kjøkkenfronter, hovedsakelig i nedre del av fronter og ved skjøter/kanter. Skadene vurderes å være forårsaket av fuktpåvirkning over tid, typisk fra søl, renhold eller damp fra oppvaskmaskin og vaskesone.

Forholdet påvirker i hovedsak overflate og estetikk, men indikerer redusert motstand mot fukt i materialene. Funksjonen anses i hovedsak intakt, men videre utvikling av skadene kan ikke utelukkes.

Tiltak kan vurderes i form av utskifting av berørte fronter eller lokale reparasjoner. Kostnader vil avhenge av omfang og valgt løsning.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Gå til side

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er utforinger og et vindu av tre i badekarets våtsone.

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid, samt uegnede byggematerialer i vinduet. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist skader på innredning.

- Det er registrert svelleskader i benkeplaten. Slike skader oppstår normalt når fukt trenger inn i materialer som spon- eller MDF-plater, og fører til at overflaten hever seg eller mister sin opprinnelige form. Svellingen er som regel et resultat av langvarig fuktpåvirkning, for eksempel fra vannsøl, lekkasje eller høy luftfuktighet over tid

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2011

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

Modernisering — Selger opplyser om følgende:

- Utvidet kjøkkenet med benkeskap og benkeplate - ca 2016
- Malt overflater i stue, kjøkken og soverom
- Utvidet terrassen - ca 2021
- Montert screens i 1. etasje og 2. etasje på husets vestside, samt markise over terrassen - ca 2022 HS Solskjærming AS
- Montert solcellepanel på taket - 2023

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Type tekking: Takpapp
Alder: Ifølge eier fra 2011

Undersøkt fra: Utvendig bakkenivå. Inspeksjon fra bakkenivå gir begrenset mulighet for å vurdere detaljer på taket. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takstein er ikke flyttet for å inspisere undertaket eller konstruksjonsoppbygningen fra utsiden, da en slik undersøkelse ikke ble vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig ved befaringstidspunktet. Vurderingen er basert på alder og enkle, synlige observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av drone, stige eller andre hjelpemidler.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Alder: 2011

Bortledning av vann:
Nedløp har utkast på tomten.
Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten

Elementer er visuelt undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer på flere områder. Det er ikke gjort funksjonstester.

Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag kun er inspisert fra bakkenivå, og ettersom det var tørt klima på befaringsdagen var det ikke mulig å avdekke eventuelle lekkasjer i skjøter og overganger

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Hovedkonstruksjon: Yttervegger av tre
Fasade/kledning: Yttervegger er kledd utvendig med panel

Undersøkt fra: Utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Tilstandsrapport

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone, inngrep eller demontering. Det er utført stikkprøvekontroll med et skarpt redskap på enkelte utvalgte steder for å undersøke etter skader, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme. Veggkonstruksjonens fulle oppbygging kan ikke vurderes visuelt, da den er skjult bak fasaden. Full vurdering av hele konstruksjonen, inkludert skjulte forhold, krever destruktive undersøkelser, som ikke inngår i denne kontrollen.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taktype: Flatt tak i trekonstruksjon.
Lufting: Om konstruksjonen har tillstrekkelig lufting, kan ikke påvises uten å demontere tekking, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Undersøkt fra:
Utvendig bakkenivå.
Inspeksjonen fra bakkenivået gir begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer på taket.

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone eller inngrep. Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige deler fra nevnte områder. Merk at mindre lokale skader og tegn på skadedyr kan være vanskelige eller umulige å oppdage ved slik inspeksjon. Tegn på fukt kan variere med klima og vil ikke nødvendigvis være synlig på et tillfeldig befaringstidspunkt. Konstruksjonens bæreevne (dimensjonering) er ikke vurdert. Takkonstruksjonen bør følges opp med jevnlige tilsyn for å fange opp endringer og eventuelle symptomer på skade over tid.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2011

Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell befaring basert på stikkprøver. Det gjøres oppmerksom på at punkterte eller gassfylte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon alene.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen

TG 1 Dører

Beskrivelse

Type: Entredør i tre. Balkongdør med isolerglass.
Alder: 2011

Det gjøres oppmerksom på at punkterte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering av dører som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

1. etasje:
Type: Terrasse
Adkomst fra: Stue
Konstruksjon: Bjelkelag i tre, kledd med terrassebord.
Størrelse: ca. 28 m²

Tilstandsrapport

2. etasje:
Type: Terrasse
Adkomst fra: Soverom
Konstruksjon: Bjelkelag i tre, kledd med terrassebord.
Størrelse: ca. 10 m²

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

Det bemerkes at terrasser har et generelt behov for vedlikehold og utskifting av bord og beising må påregnes.

Det presiseres at balkong/terrasse ligger over innredede boligrom og er en usikker konstruksjon. Ved skader eller slitt membran kan underliggende konstruksjoner bli rammet av fuktskader. Kontroller membranen jevnlig

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett og flis
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er i utgangspunktet ikke tillagt betydning i tilstandsvurderingen, da vurdering av overflater i stor grad er skjønnsmessig. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflater ved visning og gjøre egne vurderinger.

Det er registrert bruksslitasje på overflater, herunder bruksmerker, noe som normalt må påregnes i brukte boliger. Vurdering av overflaters estetiske tilstand er i hovedsak subjektiv, og interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger.

Det kan foreligge forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten, men som etter kjøpers egen vurdering kan medføre behov for utbedring.

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i trebjelkelag.
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det er utført en enkel horisontalmåling på to måter:

1. Lokalt avvik: Måling av fem punkter innenfor et område på 2 meter på tilfeldig valgt sted.
2. Totalt avvik: Måling ved ett punkt langs hver vegg samt ett punkt omtrent midt på gulvet.

Målingene ble gjennomført med linjelaser som stikkprøver på tilgjengelige flater, uten å flytte møbler. Den avdekker ikke nødvendigvis alle skjevheter, og nye målinger kan gi andre resultater som kan påvirke vurderingen. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Etasjeskilleren kontrolleres ved visuell observasjon av synlige overflater, samt enkel horisontal måling for å registrere eventuelle høydeforskjeller. Det gjøres en enkel belastningstest for å avdekke merkbar svikt eller vibrasjoner. Det foretas ingen åpning av konstruksjonen, og skjulte deler som bjelkelag, isolasjon eller undergulv blir ikke inspisert. Det kan være skjulte feil og mangler i konstruksjonen som ikke kan avdekkes under en slik befaring. Målinger eller beregninger av styrke og stivhet utføres ikke.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming og romhøyde:

Tilstandsrapport

Oppvarming:
Vannbåren varme i entré og på badene
Luft til vann varmepumpe fra Toshiba
Viftekonvektor i 1. etasje

Romhøyde:
Det er målt 2,39 meter i stuen

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er bygget i 2011.

Generell opplysning – vedlikehold og bruk av våtrom
Våtrom er konstruksjoner med høy fuktbelastning og er særlig utsatt for slitasje og skader dersom vedlikehold ikke utføres jevnlig. Kontroll og vedlikehold av fuger, sluk, rørgjennomføringer og ventilasjon er viktig for å redusere risiko for fuktskader.

Endret eller økt bruk, som for eksempel hyppigere dusjing, flere beboere eller overgang fra dusjkabinett til åpen dusjløsning, kan medføre økt belastning og redusert levetid på overflater og underliggende konstruksjoner.

Våtrom har en begrenset teknisk levetid, og riktig bruk samt løpende vedlikehold er avgjørende for å opprettholde funksjon og forebygge følgeskader.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser.
Himling: Sparklet og malte plater.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder

Tilstandsrapport

hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Synlig membran klemt i klemringen.
Alder: Ifølge eier fra 2011
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:
Dusjhjørne med togreps blandebatteri
Slett innredning med heldekkende servant og etgreps blandebatteri med avløpsrør i plast
Vegghengt toalett
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

- Det er registrert svelleskader på benkeplaten. Slike skader oppstår normalt når fukt trenger inn i materialer som spon- eller MDF-plater, og fører til at overflaten hever seg eller mister sin opprinnelige form. Svellingen er som regel et resultat av langvarig fuktpåvirkning, for eksempel fra vannsøl, lekkasje eller høy luftfuktighet over tid

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk
Tilluft: Via spalte under dørbladet

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra våtrommet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Under befaringen ble det søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i disse områdene.

Hulltaking er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er bygget i 2011.

Generell opplysning – vedlikehold og bruk av våtrom
Våtrom er konstruksjoner med høy fuktbelastning og er særlig utsatt for slitasje og skader dersom vedlikehold ikke utføres jevnlig. Kontroll og vedlikehold av fuger, sluk, rørgjennomføringer og ventilasjon er viktig for å redusere risiko for fuktskader.

Endret eller økt bruk, som for eksempel hyppigere dusjing, flere beboere eller overgang fra dusjkabinett til åpen dusjløsning, kan medføre økt belastning og redusert levetid på overflater og underliggende konstruksjoner.

Våtrom har en begrenset teknisk levetid, og riktig bruk samt løpende vedlikehold er avgjørende for å opprettholde funksjon og forebygge følgeskader.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser.
Himling: Sparklet og malte plater.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:

Det er utforinger og et vindu av tre i badekarets våtsone.

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid, samt uegnede byggematerialer i vinduet. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Synlig membran klemt i klemringen.
Alder: 2011
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:
Badekar med togreps blandebatteri og avløpsrør i plast
Slett innredning med heldekkende servant og etgreps blandebatteri med avløpsrør i plast
Vegghengt toalett

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

- Det er registrert svelleskader i benkeplaten. Slike skader oppstår normalt når fukt trenger inn i materialer som spon- eller MDF-plater, og fører til at overflaten hever seg eller mister sin opprinnelige form. Svellingen er som regel et resultat av langvarig fuktpåvirkning, for eksempel fra vannsøl, lekkasje eller høy luftfuktighet over tid

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk
Tilluft: Via spalte under dørbladet

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra våtrommet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Under befaringen ble det søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i disse områdene.

Hulltaking er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat
Oppvaskkum av stål med etgreps blandebatteri og avløpsrør i plast
Alder på innredning: 2011
Produsent innredning: Sigdal
Hvitevarer: Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet og i innredning. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert mindre svelleskader på enkelte kjøkkenfronter, hovedsakelig i nedre del av fronter og ved skjøter/kanter. Skadene vurderes å være forårsaket av fuktpåvirkning over tid, typisk fra søl, renhold eller damp fra oppvaskmaskin og vaskesone.

Forholdet påvirker i hovedsak overflate og estetikk, men indikerer redusert motstand mot fukt i materialene. Funksjonen anses i hovedsak intakt, men videre utvikling av skadene kan ikke utelukkes.

Tiltak kan vurderes i form av utskifting av berørte fronter eller lokale reparasjoner. Kostnader vil avhenge av omfang og valgt løsning.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Til friluft
Tilluft: Via balansert ventilasjon

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Alder: 2011
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Lekkasjevann føres til sluk

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Type rør: Plast
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er enkelt vurdert ved tapping fra to tappesteder. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Type ventilasjon: Balansert ventilasjon med ca 80% varmegjenvinning
Avtrekk: Våtrom og kjøkken
Tilluft: Via ventiler i himling

Spørsmål til eier: når var anlegget nytt, og når det sist ble inspisert, rengjort eller fornyet?
Anlegget ble renset rundt 2021-2022. Selger opplyser å ha byttet filter 1 gang per år.

Tilstandsrapport

Vurdering av luftutveksling:
Ok.

Om vurderingen:
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert en luft-til-vann varmepumpe som leverer varmtvann med en temperatur på opptil cirka 40 grader til gulvvarmesystemet. Øvrig forbruksvann ettervarmes i en separat bereder.

Varmepumpen er kun visuelt kontrollert. Funksjon, kapasitet og tekniske forhold er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens fagområde. Det anbefales å innhente dokumentasjon fra eier eller utføre service/kontroll ved behov

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Type: Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 300 liter.
Produksjonsdato: 2011
Strømtilførsel: Fast tilkoblingspunkt.
Lekkasjesikring: Sluk
Plassering: Bad i 1. etasje
Understøttelse: Betonggulv.

Vurderingen er basert på enkle visuelle observasjoner, uten funksjonstesting eller demontering. Skjulte forhold, tilkoblinger og tekniske løsninger er ikke kontrollert. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området, og det kan derfor være forhold som ikke oppdages. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Type: Vannbåren gulvvarme.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult. Fordelerskap er lokalisert i bod under trappen i 1. etasje.

Reguleringsventiler:
Spørsmål til eier - er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?
Nei

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Siste elkontroll ble utført 07.04.2025.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2011

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det er ikke avdekket feil eller mangler ved visuell kontroll, men dette gir ingen garanti for at anlegget er uten feil eller mangler. For full kontroll av det elektriske anlegget anbefales det en kontroll av en autorsiert elektrikker.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Alder: 2011

Fuktsøk: Det er utført fuktsøk med overflateindikator (Protimeter MMS3) som stikkprøvekontroll på utvalgte punkter på innsiden av grunnmuren. Målingene viste ingen indikasjoner på unormal fukt.

Metoden har begrensninger, da den kun registrerer fukt nær overflaten på de undersøkte områdene, og ikke gir informasjon om dypere lag eller faktisk fuktinnhold i materialet.

Drenering rundt en bygning skal lede bort vann fra grunnen og grunnmuren for å beskytte konstruksjoner mot fukt. Hvordan dreneringen er utført varierer med bygningens alder og konstruksjon.

Drenssystemer ligger normalt skjult under bakken, og det er derfor ikke mulig å se hva som finnes, eller vurdere fullstendig tilstand og funksjon uten å gjøre inngrep, som graving. Slike undersøkelser inngår ikke i denne typen vurdering. Vurderingen er basert på synlige forhold ved befaringen og det som er opplyst om alder. Tegn på fukt eller andre avvik kan variere med årstid, vær og klima, og vil ikke nødvendigvis være synlige på befaringstidspunktet.

Punktet må sees i sammenheng med, terrengforhold og bortledning av takvann.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Type fundament: Ukjent, da disse er skjult under terrenget. Fundamenter er ikke vurdert.

Type grunnmur: Betong. Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes.

Inspisert fra: Utvendig.
Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes. Vurderingen baserer seg på hva som er synlig under befaringen.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Det registreres tilfredsstillende terrengforhold rundt boligen ved visuell besiktigelse. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

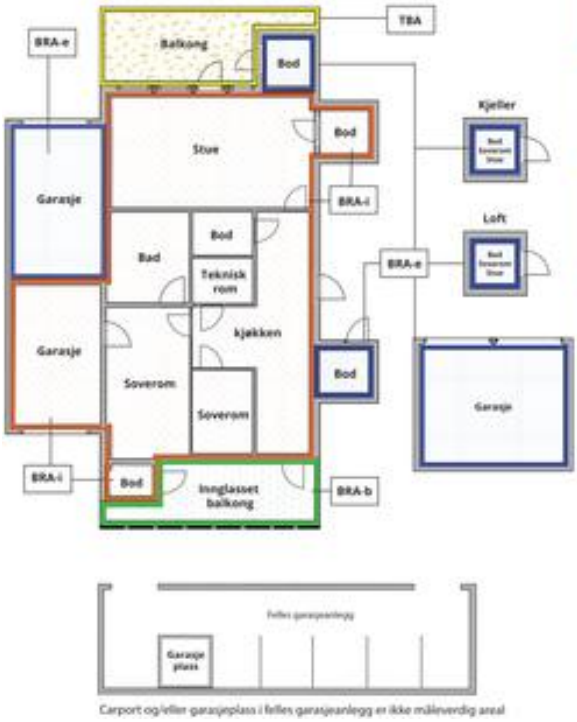
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	64	5		69	28
2. etasje	56			56	10
SUM	**120**	**5**			**38**
SUM BRA	**125**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré, bad, stue, kjøkken, soverom	Utebod	
2. etasje	Gang, bad, bod, tre soverom		

Kommentar

Boligen har en utebod målt til ca 5 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger avvik fra byggemeldte tegninger.
- Det er satt opp et soverom i stuen. Endringen anses ikke som en bruksendring.

Planløsningen avviker dermed fra godkjente tegninger. Innvendige omdisponeringer og fjerning av ikke-bærende lettvegger er i utgangspunktet ikke søknadspliktige tiltak, forutsatt at tiltaket ikke berører bærende konstruksjoner, brannskiller, lydkrav eller tekniske installasjoner, og at krav til rom for varig opphold (lysforhold, rømningsvei, ventilasjon mv.) er oppfylt.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2026	Jonas Haugane	Takstingeniør
	Kenneth Olof Andreas Lytts	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	180	590		0	10198.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Marta Steinsviks vei 2C

Hjemmelshaver
Stenbråten Borettslag, Rudshagen Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
996180182			Hvidsten Erik-Andre, Lytts Kenneth Olof Andreas

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
1

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Plantegninger	23.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.03.2026	
2	10.04.2026	Fjernet tekst om drivhus da dette er fjernet

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.
Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp. Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet. Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Erik-Andre Hvidsten	9578-5999-4-1252535	2026-04-04 17:14:48
Kenneth Olof A Lytts	9578-5999-4-1071970	2026-03-31 22:19:42

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
31. mars 2026

Oppdragsnummer
44-0021/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Marta Steinsviks vei 2C, 1283 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nordstrand

Selgere
Kenneth Olof Andreas Lytts, Erik-André Hvidsten

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
11. august 2014

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: 94170446
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2026 mai, skal skiftes ut spiler foran varmepumpe i regi av borettslaget. 2023 solcellepaneler installert på taket, Blutec. 2022 solskjerming, HD solskjerming AS 2021 verandaer ble oppgradert, nytt gulv og nye spiler. Snekkerarbeidet med styret i borettslaget som ansvarlig byggeherre. Icopal utførte service på taket under altangulvet. 2018 Maling av fasade på huset -styret i borettslaget var ansvarlig for arbeidet. 2015 utvidet egen terrasse + 2022 bygget to høye blomsterkasser som skjerming og plantet epletrær i disse.

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2026 utbedring av elkontroll utført i 2025 2022 elektrikertjenesten AS, lagt opp til screens og stikk på terrasse og balkong.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2017 og 2025 i regi av styret i borettslaget

---

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2023 Ohansens eftf as, Halden

---

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

---

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?

Ja

Beskriv: Utført kontroll i regi av borettslaget v/styret

---

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

Nei

---

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

Eventuell kommentar: Har ikke pipe/ildsted

---

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?

Ja

Beskriv: Ja, det ble funnet avvik v/kontroll i regi av borettslaget. Dette er utbedret i år.

---

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.

Ja

Beskriv: Et år på våren kom det inn maur i soverom i 1.etg. Ble lagt ut gift og har ikke plaget oss etterpå.

---

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Ja i forbindelse med oppgradering av verandaene ble alle hus i borettslaget sjekket før arbeidet ble utført.

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Når vi kjøpte huset i 2014, takstrapport og salgsoppgave.

---

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?

Nei

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: 44-0021/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Kenneth Olof A Lytts	**2026-03-31**	**Erik-Andre Hvidsten**	**2026-04-04**

Identifikasjon

Kenneth Olof A Lytts

Identifikasjon

Erik-Andre Hvidsten

Signicat

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

MEGLERHUSET NORDSTRAND AS
Nordvik Nordstrand v/Kristoffer Johannessen
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: k.johannessen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 44-0021/26 . Vår ref.: 0669-1-101 Dato: 07.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Rudshagen Borettslag
Organisasjonsnr:	996180182
Andelseier:	Hvidsten, Erik-Andre
Medeier:	Lytts, Kenneth Olof Andreas
Leilighetsnummer:	101
Adresse:	Marta Steinsviks Vei 2 C, 1283 OSLO
Andelsnummer:	1
Gnr.	180
Bnr.	590

Borettsinnskudd: Kr. 1 592 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 94170446.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Alle IN-lån er nedbetalt Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Borettslaget kan endre felleskostnadene med en månedes skriftlig varsel. Styret har i budsjettmøte besluttet å øke felleskostnadene med 5 % fra 01.01.2025. Boligselskapets hjemmeside http://vibbo.no/669 Borettslaget har IN-lån, dette kan innfris 2 ganger i året 30.05 og 30.11.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11514672
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,04%
Restsaldo	17 015 911,00
Innfrielsesdato:	30.11.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 217,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 11514672; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 11514672; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnader	5 217,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	339,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	71 256,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11514672
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Siv Heim pr. e-post: siv.heim@obos.no eller telefon: 23 16 51 12.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere

ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Andreas Søraas Goldenheim, e-post: rudshagen@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Velkommen til årsmøte i RUDSHAGEN BORETTSLAG

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:
24. april 2025 kl. 18:00, AKS lokalet på Stenbråten skole.

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

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. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Etablering av arbeidsgruppe for utredning av løsninger for kjøling m.m. (Potensielt med gjennomføring i vegg)
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i RUDSHAGEN BORETTSLAG

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 669
RUDSHAGEN BORETTSLAG

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

Ida Bancel velges.

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 Siv Heim 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

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0669 Rudshagen Borettslag.pdf
2. 0669 Årsregnskap RUDSHAGEN BORETTSLAG 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000

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

- Ida Tonning Røyseth
  Valgkomiteens innstilling.

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

- Kjell Ove Røte
  Valgkomiteens innstilling.

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

- Anders Bjørgesæter
  Valgkomiteens innstilling.
- Lillian Bøkestad
  Valgkomiteens innstilling.

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

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

- Andreas Søraas Goldenheim
  Valgkomiteens innstilling.

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

- Ida Tonning Røyseth
  Valgkomiteens innstilling.

Sak 7

Etablering av arbeidsgruppe for utredning av løsninger for kjøling m.m. (Potensielt med gjennomføring i vegg)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

4B har fremlagt sak til årsmøtet rundt kjøling/varme via varmepumpe, med gjennomføring i vegg. I dialog mellom styret og beboerne i 4B ble det enighet om å foreslå etablering av en arbeidsgruppe som kan utrede mulige løsninger for kjøling m.m. Luft-til-luft varmepumpe kan i denne sammenhengen være en mulig løsning.

Dersom arbeidsgruppen ønsker, kan de også vurdere løsninger opp mot eksisterende anlegg.

Medlemmer til arbeidsgruppen (frivillige beboere) kan oppnevnes i årsmøtet, eller kan melde seg i etterkant. Styret anbefaler at arbeidsgruppen består av minimum tre personer.

Forslag fra arbeidsgruppen som eventuelt krever endringer i vedtekter eller inkludering av nye retningslinjer, må utformes i samarbeid med styret og godkjennes på ekstraordinær generalforsamling. Det kan være nødvendig at forhold også må avklares juridisk.

Styrets innstilling
Styret har ingen innsigelser til at en arbeidsgruppe etableres. Forutsetningen er at andelseeiere, andre enn styret, melder seg.

Forslag til vedtak
Det etableres en arbeidsgruppe for å utrede og foreslå løsninger for kjøling, eventuelt også løsninger opp mot eksisterende anlegg, for husstander som ønsker dette. Arbeidsgruppen skal: - Undersøke tilfredsstillende løsninger som er egnet for passivhus, i henhold til NS 3700. Det forutsettes at løsningene innebærer minimal risiko for skade. - Vurdere fordeler og ulemper ved de ulike løsningene, inkludert kostnader, både ved investering og vedlikehold, energieffektivitet og estetiske hensyn. - Vurdere om boligene potensielt har ulik grad av gjennomførbarhet. - Presentere aktuelle forslag og løsninger for styret. Styret er besluttende ledd. Arbeidsgruppen kan engasjere ekstern ekspertise ved behov. Det blir satt av et budsjett på inntil 20 000 kroner for dette formålet. Dette dekkes av borettslagets driftsmidler.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år, et styremedlem for 2 år og et varamedlem for 1 år. I tillegg skal det velges valgkomite.

Roller og kandidater

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

- Andreas Søraas Goldenheim
  Valgkomiteens innstilling.

Til generalforsamlingen i Rudshagen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Styrets årsrapport

Årsberetning 2024

ORIENTERING OM BORETTSLAGETS DRIFT

Styret har i 2024 bestått av Ida Ingeberg Bancel (styreleder), Ida Tonning Røyseth, Nina Boklund (fom april).

Det ble holdt 13 styremøter, 1 regnskapsmøte og 1 budsjettmøte. I tillegg ble det holdt et fellesmøte med styret i Stenbråten brl. om felles anlegg.

Styrets viktigste oppgave er å sørge for forsvarlig drift av borettslaget og forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse på best mulig måte. Videre utgjør oppfølging av henvendelser fra andelseiere og leverandører/avtaleparter en betydelig del av de daglige oppgavene.

Året oppsummert:

VEDLIKEHOLD: VARME- OG VARMTVANNSANLEGGET

- Det ble gjennomført en statussjekk av ABK. I etterkant av servicen er det totalt sju anlegg som er koblet over til strøm.

VEDLIKEHOLD: OPPMERKING AV PARKERINGSPLASSER

- Det ble gjennomført oppmerking av gjesteparkeringsplassene mellom øvre og midtre tun, i samarbeid med Stenbråten borettslag.

FELLESOMRÅDER

- Trær på borettslagets område som blokkerte for gatelys ble beskjært (ved innkjøring til midtre og øvre tun) og felt (ved innkjøring til nedre tun).

ØVRIG

- Det ble gjennomført en felles dugnad mai 2024 med grilling og samvær i etterkant. Det planlegges å gjennomføres en felles dugnad også i 2025.
- I 2025 planlegges det å bytte ut spiler og spiledør foran varmepumpenes utedel, som en fortsettelse av verandaprosjektet i 2021. Det utføres i samme stil og materiale som spiler på altan.
- Budsjett: Styret har godkjent budsjett for 2024 basert på innspill fra forretningsfører og innmelding av planlagt vedlikehold. Vi økte husleien 5 % for 2024 grunnet økning i kommunale avgifter i Oslo, indeksregulering av forsikringer, økning i forretningsførerhonoraret fra OBOS samt generell prisstigning (for eksempel TV-anlegg/bredbånd).
- Se nyheter og oppslag på Vibbo for saker som har engasjert gjennom året.

RUDSHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 996 180 182, KUNDENR. 669

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**593 606**	**573 956**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 788 646	3 348 653
Tilbakeføring av avskrivning	13	88 946	66 709
Fradrag kjøpesum anl.midler	13	0	-1 778 928
Tillegg for nye langsiktige lån		0	1 006 063
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-752 052	-1 848 699
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-1 898 332	-773 594
Innsk. øremerk. bankkto		-991	-554
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**226 217**	**19 650**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**819 822**	**593 606**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		968 844	734 048
Kortsiktig gjeld		-149 022	-140 442
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**819 822**	**593 606**

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Oslo, 11. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

RUDSHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 996 180 182, KUNDENR. 669

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	64 377 600	64 377 600
Tomt		2 502 400	2 502 400
Andre varige driftsmidler	13	1 623 273	1 712 219
Miljøbankkonto, øremerket		30 774	26 160
SUM ANLEGGSMIDLER		**68 534 047**	**68 618 379**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		30 745	29 347
Andre kortsiktige fordringer	14	1 318	0
Driftskonto OBOS-banken		925 476	693 790
Sparekonto OBOS-banken		11 305	10 911
SUM OMLØPSMIDLER		**968 844**	**734 048**
SUM EIENDELER		**69 502 891**	**69 352 427**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 17 * 5 000		85 000	85 000
Annen egenkapital	15	22 778 779	19 990 134
SUM EGENKAPITAL		**22 863 779**	**20 075 134**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	19 708 952	22 359 336
Borettsinnskudd	17	26 752 000	26 752 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	29 138	25 515
SUM LANGSIKTIG GJELD		**46 490 090**	**49 136 851**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		11 189	606
Påløpte renter		78 291	73 756
Påløpte avdrag		59 542	63 225
Annen kortsiktig gjeld		0	2 855
SUM KORTSIKTIG GJELD		**149 022**	**140 442**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**69 502 891**	**69 352 427**
Pantstillelse	19	66 880 000	66 880 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.03.2025
Styret i Rudshagen Borettslag

Ida Ingeberg Bancel Nina Boklund Ida Tonning Røyseth

RUDSHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 996 180 182, KUNDENR. 669

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 757 453	1 573 071	1 619 700	1 789 212
Innkrevde felleskostnader	2	1 013 676	969 144	943 300	1 064 788
Andre inntekter		0	1 853 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 771 129**	**4 395 215**	**2 563 000**	**2 854 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 280	-11 280	-12 000	-12 000
Styrehonorar	4	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Avskrivninger	13	-88 946	-66 709	0	0
Revisjonshonorar	5	-12 650	-7 250	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-42 250	-40 120	-43 000	-45 000
Konsulenthonorar	6	-3 828	-210 688	-30 000	-30 000
Kontingenter		-3 400	-3 400	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	7	-75 857	-150 435	-176 000	-384 200
Forsikringer		-114 301	-99 551	-110 000	-132 000
Kommunale avgifter	8	-248 293	-239 221	-244 000	-275 000
Energi/fyring		-5 801	-6 113	-10 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-113 651	-104 861	-111 000	-115 000
Andre driftskostnader	9	-82 611	-72 133	-72 000	-99 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-882 866**	**-1 091 760**	**-899 000**	**-1 193 700**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**1 888 263**	**3 303 455**	**1 664 000**	**1 660 300**
Innbetalt andel fellesgjeld		1 898 332	773 594	0	0
DRIFTSRESULTAT		**3 786 595**	**4 077 049**	**1 664 000**	**1 660 300**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	7 473	6 081	1 000	1 000
Finanskostnader	11	-1 005 422	-734 477	-956 000	-1 012 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-997 949**	**-728 396**	**-955 000**	**-1 011 000**
ÅRSRESULTAT		**2 788 646**	**3 348 653**	**709 000**	**649 300**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 788 646	3 348 653		

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	**-11 280**

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 80 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 650.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-3 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-728
SUM KONSULENTHONORAR	**-3 828**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold VVS	-1 688
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-60 878
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-6 779
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-1 875
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-3 626
Kostnader dugnader	-1 012
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-75 857**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-161 298
Renovasjonsavgift	-86 995
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-248 293**

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 013 676
Kapitalkostnader på IN-lån	1 745 161
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	12 292
Overført til kapitalkostnader	-1 757 453
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 013 676**

NOTE: 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	13 451 064
Egenkapital fra IN tidligere	10 992 372
Egenkapital fra IN 2024	1 898 332
Reduksjon EK fra IN	-3 562 988
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**22 778 779**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16
PANT-OG GJELDSBREVLÅN
Husbanken
Lånet er et annuitetslån.
Renter 31.12: 4,685%, løpetid 31 år

Opprinnelig, 2011	-40 128 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	6 776 292	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	752 052	
Nedbetalt tidligere, IN	10 992 372	
Nedbetalt i år, IN	1 898 332	
		-19 708 952
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-19 708 952**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2011	-26 752 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-26 752 000**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-29 138
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-29 138**

NOTE: 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	26 752 000
Pantelån	19 708 952
Påløpte avdrag	59 542
Beregnede IN-forpliktelser	9 327 735
TOTALT	**55 848 229**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	64 377 600
Tomt	2 502 400
TOTALT	**66 880 000**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 522
Container	-22 691
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 929
Snørydding	-21 968
Gressklipping	-17 666
Andre fremmede tjenester	-8 004
Andre kontorkostnader	-769
Bank- og kortgebyr	-2 061
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-82 611**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 088
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 385
SUM FINANSINNTEKTER	**7 473**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-1 005 401
Renter på leverandørgjeld	-21
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 005 422**

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris 2011/2012	66 880 000
Korrigering	-2 502 400
SUM BYGNINGER	**64 377 600**

Tomten ble kjøpt i 2011.
Gnr.180/bnr.599
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER
Solcelleanlegg

Tilgang 2023	1 778 928	
Avskrevet tidligere	-66 709	
Avskrevet i år	-88 946	
		1 623 273
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 623 273**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-88 946**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN-lån	1 318
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 318**

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.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.04.25
Selskapsnummer: 669 **Selskapsnavn:** RUDSHAGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Etablering av arbeidsgruppe for utredning av løsninger for kjøling m.m. (Potensielt med gjennomføring i vegg)

4B har fremlagt sak til årsmøtet rundt kjøling/varme via varmepumpe, med gjennomføring i vegg. I dialog mellom styret og beboerne i 4B ble det enighet om å foreslå etablering av en arbeidsgruppe som kan utrede mulige løsninger for kjøling m.m. Luft-til-luft varmepumpe kan i denne sammenhengen være en mulig løsning.

Dersom arbeidsgruppen ønsker, kan de også vurdere løsninger opp mot eksisterende anlegg.

Medlemmer til arbeidsgruppen (frivillige beboere) kan oppnevnes i årsmøtet, eller kan melde seg i etterkant. Styret anbefaler at arbeidsgruppen består av minimum tre personer.

Forslag fra arbeidsgruppen som eventuelt krever endringer i vedtekter eller inkludering av nye retningslinjer, må utformes i samarbeid med styret og godkjennes på ekstraordinær generalforsamling. Det kan være nødvendig at forhold også må avklares juridisk.

Styrets innstilling
Styret har ingen innsigelser til at en arbeidsgruppe etableres. Forutsetningen er at andelseeiere, andre enn styret, melder seg.

> **Forslag til vedtak:**
> Det etableres en arbeidsgruppe for å utrede og foreslå løsninger for kjøling, eventuelt også løsninger opp mot eksisterende anlegg, for husstander som ønsker dette. Arbeidsgruppen skal: - Undersøke tilfredsstillende løsninger som er egnet for passivhus, i henhold til NS 3700. Det forutsettes at løsningene innebærer minimal risiko for skade. - Vurdere fordeler og ulemper ved de ulike løsningene, inkludert kostnader, både ved investering og vedlikehold, energieffektivitet og estetiske hensyn. - Vurdere om boligene potensielt har ulik grad av gjennomførbarhet. - Presentere aktuelle forslag og løsninger for styret. Styret er besluttende ledd. Arbeidsgruppen kan engasjere ekstern ekspertise ved behov. Det blir satt av et budsjett på inntil 20 000 kroner for dette formålet. Dette dekkes av borettslagets driftsmidler.
>
> ✓ **Vedtatt. Per Egil Bråthen og Anders Bjørgesæter meldte seg som del av arbeidsgruppe.**

8. Valg av tillitsvalgte

Protokoll til årsmøte 2025 for RUDSHAGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 996180182
Møtet ble avholdt 24. april kl. 18:00, AKS lokalet på Stenbråten skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 11
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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:**
> Ida Bancel velges.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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 Siv Heim foreslått. Som protokollvitne ble Anders Bjørgesæter foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

Ida Tonning Røyseth

Protkollen er signert av

Ida Ingeberg Bancel /s/ Møteleder	Siv Heim /s/ Protokollfører	Anders Bjørgesæter /s/ Protokollvitne

Det skal velges styreleder for 2 år, et styremedlem for 2 år og et varamedlem for 1 år. I tillegg skal det velges valgkomite.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Andreas Søraas Goldenheim

Følgende stilte til valg:
Andreas Søraas Goldenheim

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Ida Tonning Røyseth

Følgende stilte til valg:
Ida Tonning Røyseth

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kjell Ove Røte

Følgende stilte til valg:
Kjell Ove Røte

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Anders Bjørgesæter
Lillian Bøkestad

Følgende stilte til valg:
Anders Bjørgesæter
Lillian Bøkestad

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Andreas Søraas Goldenheim

Følgende stilte til valg:
Andreas Søraas Goldenheim

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Ida Tonning Røyseth

Følgende stilte til valg:

Vedtekter

for Rudshagen borettslag, org nr 996 180 182

vedtatt i stiftelsesmøtet den 02.09.2010 med endring vedtatt på ordinær generalforsamling 28.05.2013, 21.05.2015, 24.03.2021 og 16.11.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Rudshagen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel, tilknytningsforhold og IN-ordning
(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

(3) Borettslaget etableres med mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning).

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget (OBOS), være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen, kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) Borettslagets vedtekter er tilgjengelige på Vibbo.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må kjøper godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kapittel 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Kjøper har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at kjøper har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å kjøpe andelen.

3. Forkjøpsrett

Forkjøpsretten blir ivaretatt av OBOS. Spørsmål rundt dette rettes til forkjøpsavdelingen i OBOS.

4. Eiendommen, borett og overlating av bruk

4-1 Eiendommen og boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseierne disponerer hvert sitt avgrensede utomhusareal i tilknytning til den enkelte bolig, som avmerket på borettslagets utomhusplan. Det tas forbehold om at borettslaget kan foreta justeringer av grensene for hver boligs utomhusareal. Innsynsskjerming mellom parsellene og/eller ut mot vei er søknadspliktig til styret.. Det kan også fastsettes andre begrensninger for å sikre at bruken av utomhusarealene ikke på urimelig eller unødvendig vis skal være til ulempe eller skade for andre andelseiere, og at borettslagets interesser sikres på tilfredsstillende måte.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Konstruksjoner og endringer/tilpasninger som berører utomhusarealer og/eller som omfatter feste til eller gjennom husvegg, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykker. Det samme gjelder øvrige endringer som kan påvirke husenes klassifisering som passivhus. Borettslagets til enhver tid gjeldende rutiner skal følges.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde det. Dette omfatter slikt som apparater og innvendige flater, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, ventilasjonsanlegg, styringsenheten til varmekablene, fancoil , varme og varmtvannsanlegg og øvrige komponenter i husets tekniske anlegg, med unntak av anlegget nevnt i pt. 5-3. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer ikke oppstår.

Vedlikehold av varme og varmtvannsanlegget omfatter innedel og utdel for luft til vann varmepumpe med tilhørende rørføring av kjølemedium og strøm mellom disse. Ved evt. utskifting av dette anlegget skal det søkes styret ved gjennomgang av yttervegg, og ved etablering av tekniske installasjoner utvendig på husene.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, kjøkkenventilator, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Eiendommene gnr 180 bnr 590 utgjør felles utomhusarealer og felles adkomstvei for Rudshagen borettslag og Stenbråten borettslag (gnr 180 bnr 587). Disse fellesarealene vil ligge i et tingsrettslig sameie mellom borettslagene, som i fellesskap skal sørge for drift og vedlikehold av arealene. Dette gjelder utgifter til blant annet snøbrøyting, vedlikehold av veier, grøntarealer, lekeplasser, parkeringsplasser og gatebelysning. Det fastsettes vedtekter for sameiet, som blant annet regulerer kostnadsfordelingen mellom borettslagene. Kostnadene skal fordeles forholdsmessig mellom borettslagene med et likt beløp per bolig.

(4) I henhold til tinglyste bestemmelser fastsatt av Oslo kommune skal Stenbråten borettslag ha bruksrett til åtte parkeringsplasser på det overnevnte fellessameiets område. Det tinglyses videre en erklæring på eiendommen som gir begge borettslag rettigheter til å ha stikkledninger og nødvendige kummer på eiendommen, rett til å utføre vedlikehold etc.

(5) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(6) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(7) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen, herunder regler om bruk av utomhusarealene som andelseierne har eksklusiv bruksrett til.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Særlig om solcelleanlegg.
Borettslaget skal sørge vedlikehold og drift av solcelleanleggene som ble installert som felles prosjekt i 2023. inkludert i solcelleanlegg er solcellepaneler på tak, inverter og kobling inn til sikringsskap. Borettslagets vedlikeholdsplikt for anleggene inkluderer utskifting av defekte komponenter som nevnt over.

Andelseier må selv inngå strømavtale for salg av overskytende energi. Videre må andelseier sette seg inn i normal drift, og melde inn feil og feilmeldinger til styret.

Andelseier må også påberegne at det kan være perioder med teknisk driftsstans, og evt ekstra energikostnader ifm med dette vil ligge på andelseier.

Trær på andelseiers uteområde må ikke skygge for egne eller nabo sine paneler. Andelseier er ansvarlig for å beskjære trær slik at de ikke på noe tidspunkt på dagen eller året gir skygge for direkte sollys på paneler.

Eventuelle utvidelser andelseier utfører er andelseiers vedlikeholdsplikt. Utvidelser av solcelleanlegg ved paneler på vegg og montering av ekstra inverter er søknadspliktig til styret.

(4) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense utvendige sluk.

(5) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(6) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren imidlertid straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(9) I forbindelse med eierskifter har ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold, reparasjon og evt. utskifting av altan, vinduer, ytterdører, bordkledning, tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Rør eller ledninger til tekniske installasjoner som elbil lader og varmepumpe går ikke innunder borettslagets vedlikeholdsplikt.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels

begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to og høyst fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og styremedlemmer to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg

selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Velkommen til årsmøte i RUDSHAGEN BORETTSLAG

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 17. november kl. 09:00 og lukker 20. november kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/669

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.

Annen informasjon - Valg av revisor.
Borettslaget har mottatt informasjon fra vår revisor i PwC, som gjør det nødvendig å gjennomføre en ekstraordinær generalforsamling. Formålet er å formelt velge ny revisor.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av ny revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i RUDSHAGEN BORETTSLAG

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 669
RUDSHAGEN BORETTSLAG

I henhold til borettslagslovens §9-1 har borettslag revisjonsplikt, og lovens § 9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Avtalen med borettslagets nåværende revisor, PWC, utløper, og det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap) Org.nr 834 836 912** – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlige revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. PwC Assurance AS videreføre kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme for forslaget.

Eksisterende samarbeidsgrunnlag med borettslaget videreføres, herunder vilkår, honorar-modell og etablert praksis.

Det vil ikke medføre merkostnad eller oppstartshonorar ved overgang til det nye selskapet – overgangen blir som en videreføring av eksisterende kundeforhold med samme avtalevilkår som tidligere.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap) org.nr 834 836 912, som borettslagets nye revisor.

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

Siv Heim (OBOS) velges.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst en andelseier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Ida Ingeberg Bancel velges

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

Valg av ny revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sak 4 Valg av ny revisor

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap) org.nr 834 836 912, som borettslagets nye revisor.

☐ For

☐ Mot

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 17.11.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 20.11.25
Selskapsnummer: 669 **Selskapsnavn:** RUDSHAGEN BORETTSLAG

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

Siv Heim (OBOS) velges.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Ida Ingeberg Bancel velges

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

**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.

§ 4 Bygningsmessige arbeider

§ 4 – 1: Utebod
Beboer kan etablere utebod på sin disponible del av utenomhusarealet med styrets godkjenning, dersom den er i samsvar med plan- og bygningsloven regelverk og annet regelverk. Beboer står selv ansvarlig for å undersøke dersom byggetillatelse fra Oslo kommune kreves. Uteboden kan ikke være til sjenanse for nabo og plassering må avklares med berørt nabo i forkant av søknad til styret. Ved uenighet mellom naboer avgjør styret plassering. Boden bør ikke være større enn ca 2x3 m, maks høyde 2,5m (utvendig). Materialer som kan brukes er liggende panel som i husene og i samme farge, og evt sprosser som i carport eller balkong. Tak med samme helning og takpapp som carport. Dører må være med sprosser som bod i carport, liggende panel eller med utforming og farge som inngangsdør. Glass i dørene kan godtas. Installeres det strøm i uteboden må det utføres jamfør gjeldene regelverk. Alt vedlikehold av uteboden er andelseiers ansvar.

§ 4 – 2
Beboer kan etablere pergola på sin disponible del av utenomhusarealet med styrets godkjenning, dersom den er i samsvar med plan- og bygningslovens regelverk og annet regelverk. Utforming bør følge huset design for form og profil. Konstruksjonen må være selvbærende, men med mulighet for forankring i vegg. Ved forankring i husvegg må retningslinjer for dette følges. Frittstående pergola kan også tillates. Styret vil ikke tillate pergola som overstiger 25 kvm og en høyde på 3 meter. Beboer står selv ansvarlig for å undersøke dersom byggetillatelse fra Oslo Kommune kreves.

Det tillates pergola i to materialvalg:

Treverk med/uten tett tak og/eller levegg:
- Treverk likt spilene på altanene (kebony) som gråner naturlig
- Trykkimpregnert materiale (fargeløs olje eller fargeløs eller sort beis)
- Herdet glass (klar farge) eller polykarbonat (klar farge) – alternativt integrert persienneløsning som kan åpnes/lukkes manuelt eller automatisk
- Levegg/sidevegg i spiler i samme farge som reisverket

Pergola av pulverlakkert aluminum med/uten tett tak og/eller levegg:
- Lakkert aluminium i fargen sort
- Herdet glass (klar farge) eller polykarbonat (klar farge) – alternativt integrert persienneløsning som kan åpnes/lukkes manuelt eller automatisk
- Levegg/sidevegg i form av screen i passende farge, evt. lik eksisterende vindus-screens, alternativt integrert persienneløsning i farge som screens eller markiser på huset.

Eventuelle andre materialer kan vurderes.

For persienner/screens tillates samme farger som på hus (viser til Vibbo > Tema > Samleinformasjon). Tøybaserte løsninger som blir stående og blafre i vind må unngås av hensyn til støy for naboer. Vis også hensyn ved bruk av belysning, enten dette er frittstående eller integrert. Alt vedlikehold av pergola er andelseiers ansvar.

HUSORDENSREGLER FOR RUDSHAGEN BORETTSLAG

VEDTATT AV STYRET I AUGUST 2012,
TATT TIL ORIENTERING I EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 14.11.2012
VEDTATT AV STYRET I MARS 2015,
VEDTATT AV GENERALFORSAMLING 21. MAI 2015
VEDTATT AV GENERALFORSAMLING 24. MARS 2021
VEDTATT AV GENERALFORSAMLING 19. MARS 2023

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Etterlevelse

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro og orden

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene:

Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen, bør naboene varsles på forhånd. For øvrig skal lov om helligdagsfred overholdes.

Andelseiere kan, etter søknad til styret, få installere dør ved utvendig vindfang for å legge til rette for lagring uten innsyn.

Installasjon av utendørs videoovervåkning/kamera er ikke tillatt uten øvrige beboeres tilslutning. Et slikt tiltak må derfor legges frem for generalforsamling og vedtas med to tredelers flertall.

§ 3 Bruk av egne områder

Utepeis og/eller vedfyring er ikke tillatt. Det må vises hensyn ved bruk av grill. Alternative varmekilder som er beregnet for utebruk, men som ikke avgir røyk eller er en fast installasjon, f.eks. bærbare biopeiser, kan tillates.

§ 9 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Antall dyr er begrenset til tre per husstand. Det vises skjønn ved kull, såfremt man etterhvert holder seg til det lovlige antall dyr per husstand.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate seg.
3. Dyr må holdes i bånd ved lekeplasser og sandkasser. Hvis dyret skaper redsel eller angst blant brukerne, kan det ikke medbringes.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

§ 10 Gjesteparkering

Det er etablert tre parkeringsplasser for gjester mellom midtre og øvre tun. Beboere kan ved behov selv benytte plassene i en periode på maks tre dager av gangen. Vis særlig hensyn ved kjøring og parkering på tunet.

§ 11 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag til endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter.

§ 4 – 3
Konstruksjoner og endringer/tilpasninger som berører utomhusarealer og/eller som omfatter feste til eller gjennom husvegg, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Det samme gjelder øvrige endringer som kan påvirke husenes klassifisering som passivhus. Borettslagets til enhver tid gjeldende rutiner skal følges.

§ 5 Vedlikehold av bygningsmassen

Borettslaget har ansvar for beising av boligene, og styret vedtar når dette er nødvendig. Vedlikeholdsansvaret gjelder også altanrekkverket i andre etasje.
Beboerne har selv ansvar for vedlikehold og eventuell beising/olje av platting på grunnplan. Vedlikehold av altangulv i andre etasje og carportvegger foretas av andelseier etter nærmere instruks definert i styrets gjeldende vedlikeholdsplan.

§ 6 Beboeres eget ansvar for vedlikehold og reparasjon ved skade. Det

henvises til vedtektenes § 5 og til burettslagslova § 5-11 til 5-16.

§ 7 Utomhusarealer og fellesområder

Borettslaget er ansvarlig for stell, klipping, snøbrøyting og vedlikehold av fellesområder. Beboerne er selv ansvarlige for stell av eget bruksområde i henhold til oppmerkede grenser. Beboere med grense ut mot vei/fortau er ansvarlige for stell ned til vei/fortau i de tilfeller dette er en del av eget bruksområde.

Beboerne bes ta kontakt med styret ved usikkerhet om grenser.

Trær og hekker må beskjæres jevnlig og ikke skjerme for eller svekke gatebelysning eller hindre sikt for myke eller harde trafikanter.

Hekker ut mot fellesområder/-veier skal ikke være høyere enn det gjeldende bestemmelser tilsier.

Det vises til nærmere informasjon om bruk av fellesområder på Vibbo.

§ 8 Avfall

Avfallsbeholdere er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Husholdningsavfall (inkl. plast og papp/papir) sorteres iht. kommunens gjeldende retningslinjer og kastes i merkede beholdere i søppelskur. Alt annet (glass, farlig avfall, hageavfall m.v.) må kastes i egne containere på godkjente deponisteder i nabolaget eller tas med til gjenvinningsstasjon. Ingenting skal settes igjen utenfor våre beholdere.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kristoffer Johannessen
MARTA STEINSVIKS VEI 2C

Dato: 03.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529772
9100959

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.180 BNR. 599

Vi viser til bestilling av 20260402 for MARTA STEINSVIKS VEI 2C.

GNR. 180 BNR. 599

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.07.2012.

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

6097.7 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 6 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

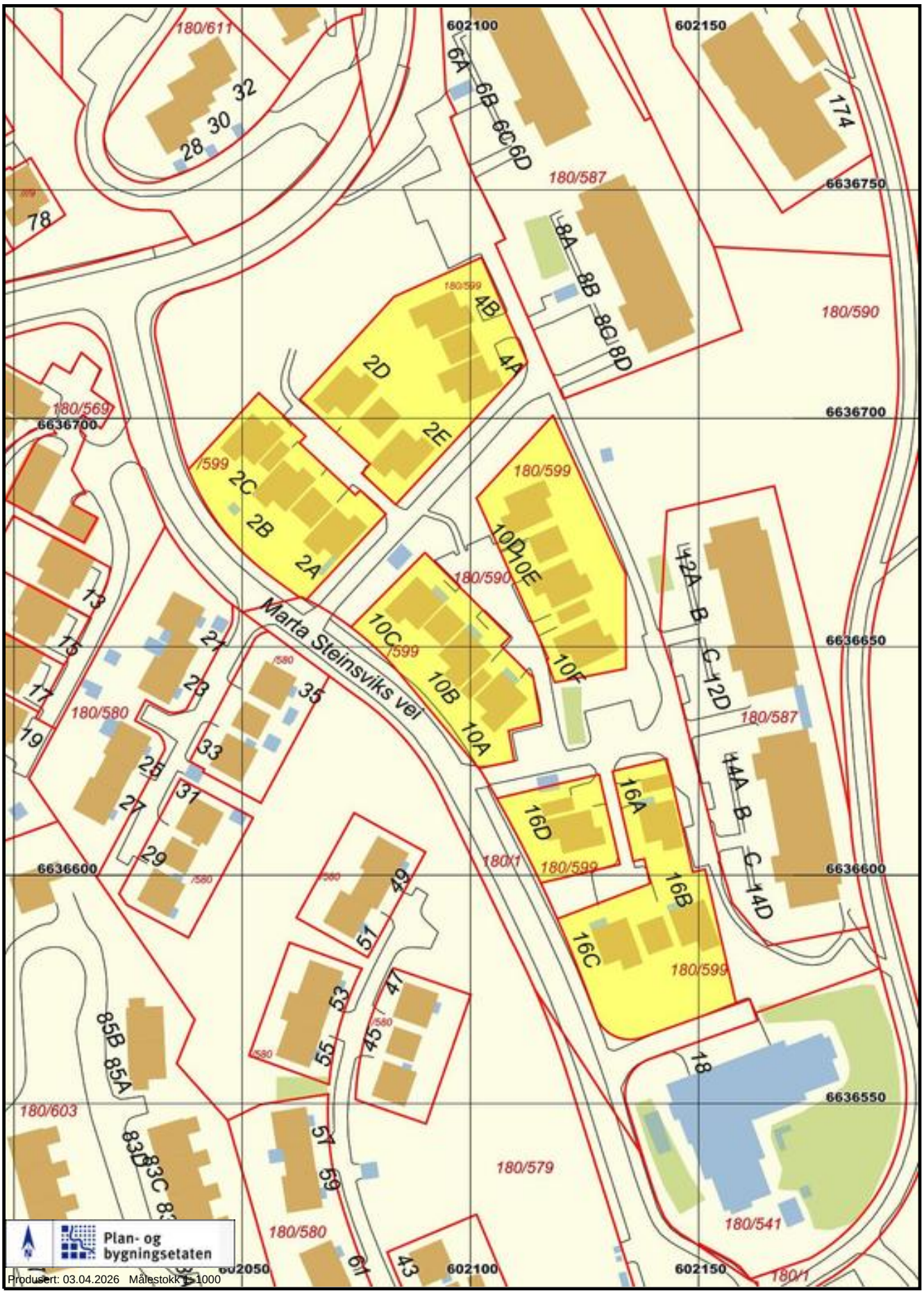
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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


Marta Steinsviks vei
180/611
180/587
180/590
180/599
180/569
180/580
180/603
180/579
180/541
180/1
602100
602150
602050
6636750
6636700
6636650
6636600
6636550
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 03.04.2026 Målestokk 1:1000

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

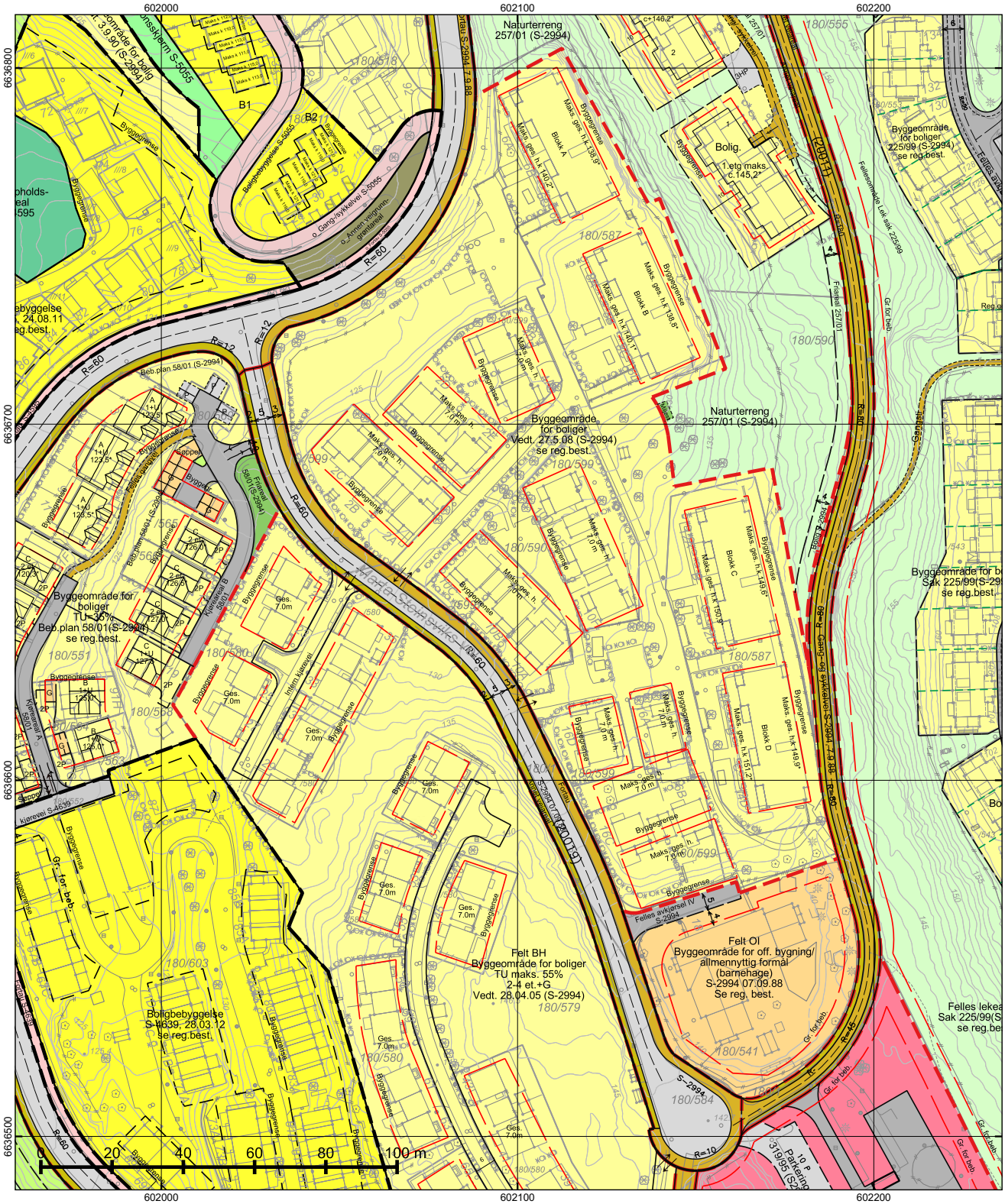
Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

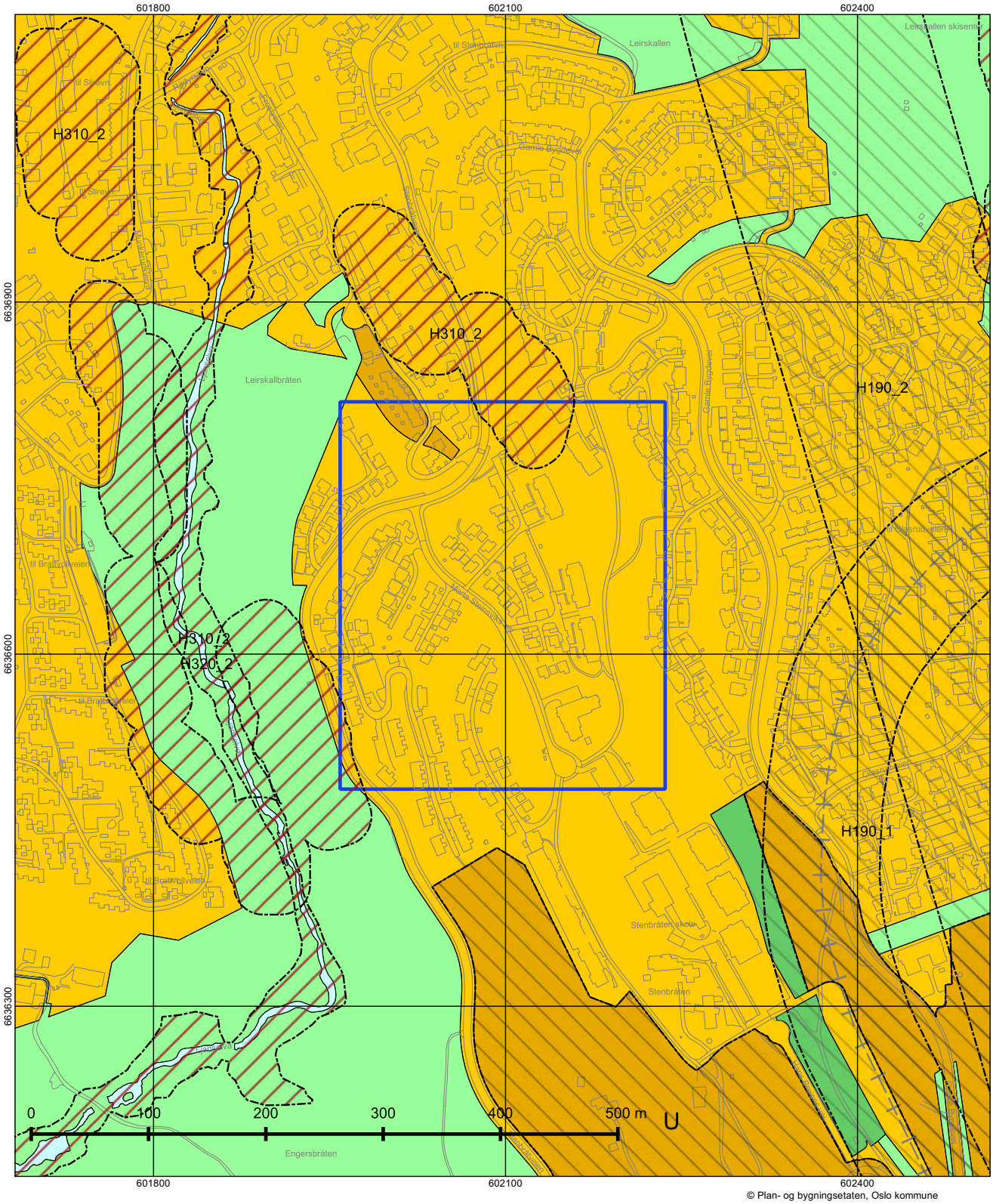
PlottID/Best.nr: 155424/ 86529772
Deres ref.:
Adresse: Marta Steinsviks vei 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 180/599

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 03.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155424/86529772
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



Oslo

V270508

Mindre vesentlig endring av bebyggelseplan vedtatt 24.10.2001, sak 257/01, blant annet med endring av byggegrenser, reduksjon av antall småhus, endret takvinkel og takform. Marta Steinsviks vei, del av felt BK, Mortensrud.

Vedtaksdato: 27.05.2008
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 200707692
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2994, 200707692

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

ENDREDE BESTEMMELSER TIL SAK 257/01, BEBYGGELSESPLAN FOR DEL AV GNR.180 BNR 523, FELT BK, MORTENSRUD

Foreslåtte tilføyelser er vist med ***uthevet kursiv***. Foreslåtte opphevelser står som ~~gjennomstreking~~.

§ 1. **Avgrensning**

Det området bebyggelsesplanen omfatter er vist med plangrense på bebyggelsesplankart merket ØIP-2000-17, og datert 15.08.2000, ***samt plankart for nedre del av felt BK, merket PSK-200707692 og datert 13.05.2008.***

§ 2. Utnyttelse

Byggegrense fastsatt i S-2994 oppheves. Innenfor planområdet kan det oppføres 7 blokker (1-3 på øvre del og ~~1-4~~ ***4 (A, B, C og D***) på nedre del) ~~og 31 rekkehus/tomannsboliger (4-16 på øvre del og 5-22 på nedre del av feltet)~~ med tilhørende anlegg som vist på bebyggelsesplankartet ***og rekkehus/tomannsboliger på øvre del og rekkehus /eneboliger med tilhørende carport og utebod på nedre del av feltet.***

§ 3. Plassering og høyder

Maks. kotehøyde ved overkant nederste dekke er angitt for den enkelte bygning på plankartet ***i øvre del av feltet.***.
~~Maks. kotehøyde for bygningene 5-22 på nedre del av feltet skal bestemmes i utomhusplan.~~

Blokker
Øvre del: Bygningenes utstrekning er bindende slik som vist på plankartet, dog kan utvendig trappehus flyttes eller fjernes, og balkonger flyttes og/eller utvides. Bygningene kan forskyves i horisontalplanet mellom kartfestede byggegrenser og omriss av planlagt bebyggelse. På øvre del av feltet skal ingen av bygningenes fasader ha maks. gesims-/mønehøyde mer enn 11,2 m/13,5 m over planert terreng.
~~På nedre del av feltet skal ingen av bygningenes fasader ha maks. gesims-/mønehøyde mer enn 14,2 m/16,5 m over planert terreng.~~
Nedre del: Bygningene skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Blokkenes maks. kotehøyde ved overkant nederste dekke/gulv garasjekjeller skal være: blokk A 122,5, blokk B 125,0, blokk C 133,0 og blokk D 134,0.
Maks. gesimshøyde skal være som vist på plankartet.

Rekkehus og, tomannsboliger ***og eneboliger***
Øvre del: Bygningenes utstrekning og plassering i horisontalplanet er bindende slik som vist på plankartet. Ingen av bygningenes fasader skal ha maks. gesims-/mønehøyde på mer enn 6,5 m/10,5 m over planert terreng. For hver bolig kan det oppføres tilbygg med maks. gesims-/mønehøyde 6,5 m/8,5 m over planert terreng, og inntil 30 m2 bruttoareal mellom kartfestede byggegrenser og omriss av planlagt bebyggelse.
Nedre del: Rekkehus/eneboligene skal ha maks gesimshøyde på 7,0 m målt fra gjennomsnittlig terrengnivå.
Det tillates utvendig boder på inntil 10 m2 plassert uavhengig av byggegrensene. Bodene kan kun godkjennes etter en samlet plan og skal tilpasses boligbebyggelsen i form, farge og materialbruk.

§ 4. Utforming

Blokker
Øvre del: Takoppløft over maks. halvparten av underliggende leilighets bredde tillates på en av takflatene. Takvindu tillates. Arker tillates ikke. Fasaden skal kles med ikke reflekterende materiale i en middels til mørk farge. Takvinkel skal være mellom 15-25 grader. På øvre del av feltet kan inntil 1,0 m av sokkel være synlig over planert terreng.
Nedre del: På nedre del av feltet kan inntil 1 m av parkeringskjeller være synlig over planert terreng. På nedre del av feltet skal boligene på nivået over parkeringskjeller ha utgang til terreng fra stue eller kjøkken.
Blokkene skal ha pulttak med takvinkel mellom 5º og 10º. Takoppbygg for heissjakt og ventilasjon tillates. Blokkene skal kles med ikke reflekterende materiale.

Rekkehus ~~og~~, tomannsboliger ***og eneboliger***
Øvre del: Takoppløft over maks. halvparten av underliggende boligs bredde tillates på en av takflatene. Takvindu tillates. Takvinkel skal være mellom 30 og 45 grader. Fasaden skal kles med trepanel og tak tekkes med stein. Tilbygg skal ha samme utførelse som hovedvolumet. Inntil 0,5 m av sokkel kan være synlig over planert terreng. På øvre del av feltet kan inntil 1 m av parkeringskjeller under bygg 12 og 13

være synlig over planert terreng.
Nedre del: Rekkehus/eneboligene kan ha flatt tak eller pulttak med takvinkel 5º og 10º. Fasadene skal kles med trepanel i en mørk farge.

§ 5. Utomhusarealer

Innenfor område merket "naturterreng" på plankartet skal terreng og vegetasjon ikke endres eller fjernes. Fylling tillates ikke. Innefor området merket "hageareal" på øvre del av feltet tillates ikke fyllingsskråning brattere enn 1:2 på vestsiden av blokkene. Fyllinger skal påfylles jord, tilsås og beplantes med busker og trær. Terreng og vegetasjon som i utomhusplanen er vist bevart skal avmerkes og beskyttes mot inngrep i anleggsperioden. Sandlekeplasser på 150- 200 m2 utstyrt med min. sandkasse, huske og klatrestativ skal opparbeides maks. 50 m fra hver bolig innenfor områdene merket "lek/opphold".

§ 6. Parkering

Det skal opparbeides parkeringsplasser for beboere og besøkende slik:
~~3 plasser innenfor grense for hage for hver bolig i tomannsboligene 16-22 på nedre del av feltet.~~
1,6 plass for hver bolig i tomannsboliger/rekkehus 4-16 på øvre del ~~og 5-15 på nedre del~~ av feltet.
1,2 plass for hver 4 roms-, 1,1 plass for hver 3 roms-, 0,9 plass for hver 2 og 1 roms blokkleilighet.
På øvre felt skal det være parkeringskjeller på nederste dekke i blokk 3, øvrige dekker og blokk 1 og 2 skal nyttes til bolig.
På nedre felt skal det være parkeringskjeller under planert terreng i alle blokkene ~~1-4~~ ***A – D og det skal avsettes minimum 1 plass per leilighet. For rekkehus/eneboliger skal det avsettes minimum 2 plasser i tilknytning til boligen, hvorav en i carport.***

§ 7. Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse etter plan- og bygningslovens § 93 skal det innsendes detaljert plan for den ubebygde del av planområdet i M = 1:500. Planen skal redegjøre for: eksisterende og fremtidig terreng, fyllinger og skråninger med høyde, bredde og skråningsvinkel, terreng og vegetasjon som skal bevares, tilsåing og beplantning, lekeareal med møbler og utstyr, kjøreveier, gangveier og parkeringsareal, forstøtningsmurer, gjerder. Planen skal også redegjøre for hvordan god tilgjengelighet fra kjørbar vei til hovedinngang skal sikres for alle. ***Intern gangvei fra Stenbråtveien skal opparbeides sydover helt fram til felles avkjørsel ved Solbakken barnehage.*** Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan innen 6 måneder etter at ~~før~~ brukstillatelse ~~gis~~ er gitt.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Mesterhus AS
Postboks 208 Manglerud
0612 OSLO

Dato: 16.12.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200907869-23 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Samra Karahasan | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MARTA STEINSVIKS VEI 2C	Eiendom:	180/432/0/0
Tiltakshaver:	OBOS Nye Hjem AS	Adresse:	Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Mesterhus AS	Adresse:	Postboks 208 Manglerud, 0612 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE - MARTA STEINSVIKS VEI 2 C

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven, PBL § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.06.2012. **Som følge av terrengendringer bør nødvendige som bygget tegninger innsendes. Revidert utomhusplan, snitt og fasadetegner der endringer fremkommer.**

Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.

Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling, der slik er krevd.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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

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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.12.2011 av:

Samra Karahasan - Saksbehandler
Anne Torill Halse - Enhetsleder

Kopi til:
OBOS Nye Hjem AS, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO, hans.dahl@obos.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Mesterhus AS
Postboks 208 Manglerud
0612 OSLO

Dato: 07.02.2018

Deres ref.: Bjørn Schem | Vår ref.: 200907869-26 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Marius Stenseth | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MARTA STEINSVIKS VEI 2C	Eiendom:	180/432/0/0
Tiltakshaver:	OBOS Nye Hjem AS	Adresse:	Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Mesterhus AS	Adresse:	Postboks 208 Manglerud, 0612 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Marta Steinsviks vei 2 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av enebolig og carport, mottatt 16.01.2018.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 200907869			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Snitt gjennom feltet	A0-100	28.10.2009	6/6
Utomhusplan	921_405	28.10.2009	6/7
Situasjonsplan Hus 2C	A0-OS-2C	20.12.2010	18/5
Plan 1. og 2. etasje - Hus 2C	A0-01-2C	20.12.2010	18/6
Fasade og snitt - Hus 2C	A0-01-2C	20.12.2010	18/7

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er ferdigbehandlet

Klagefristen er tre uker

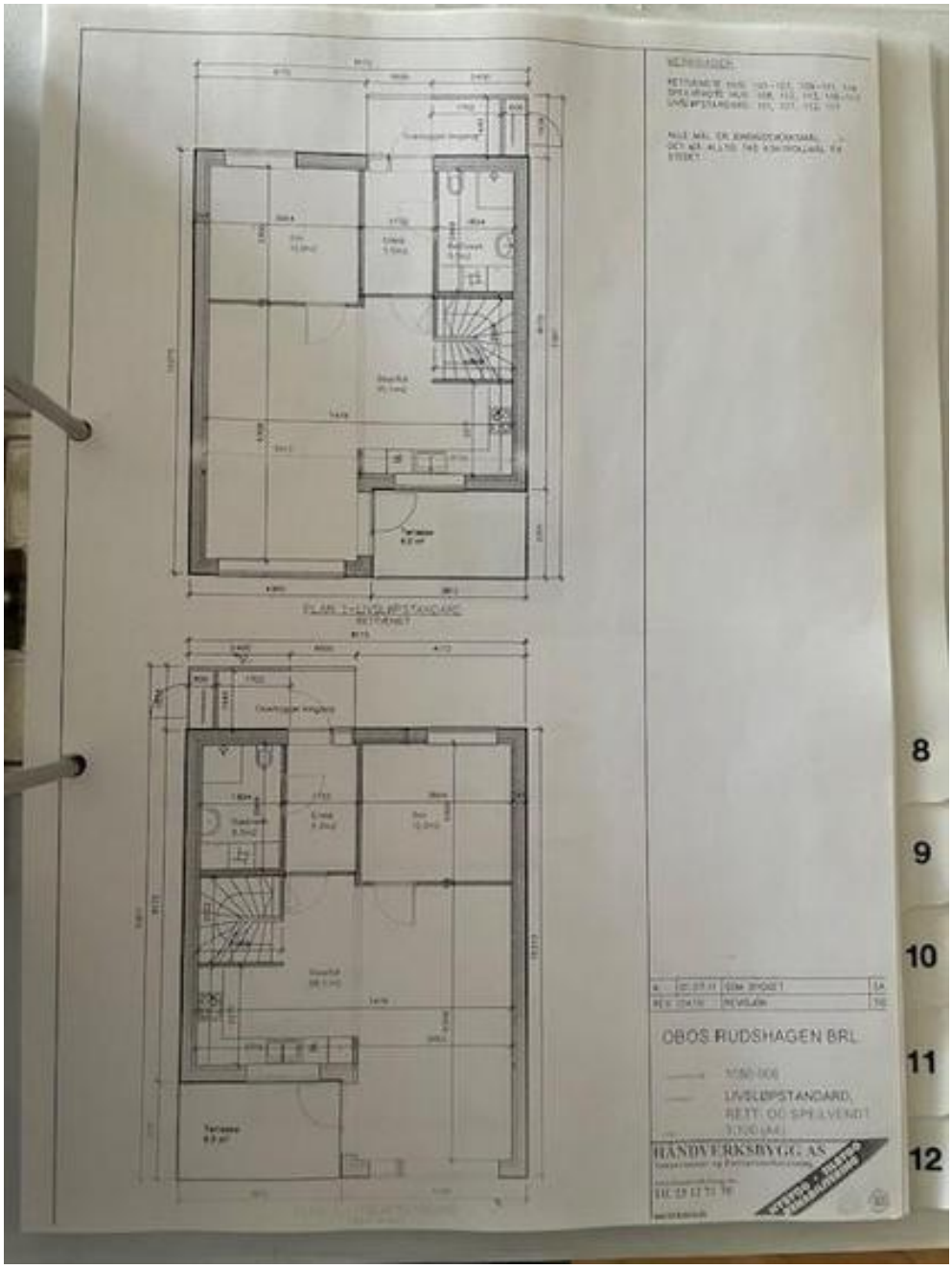
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.02.2018 av:

Marius Stenseth - saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - enhetsleder

Kopi til:
OBOS Nye Hjem AS, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO, hans.dahl@obos.no

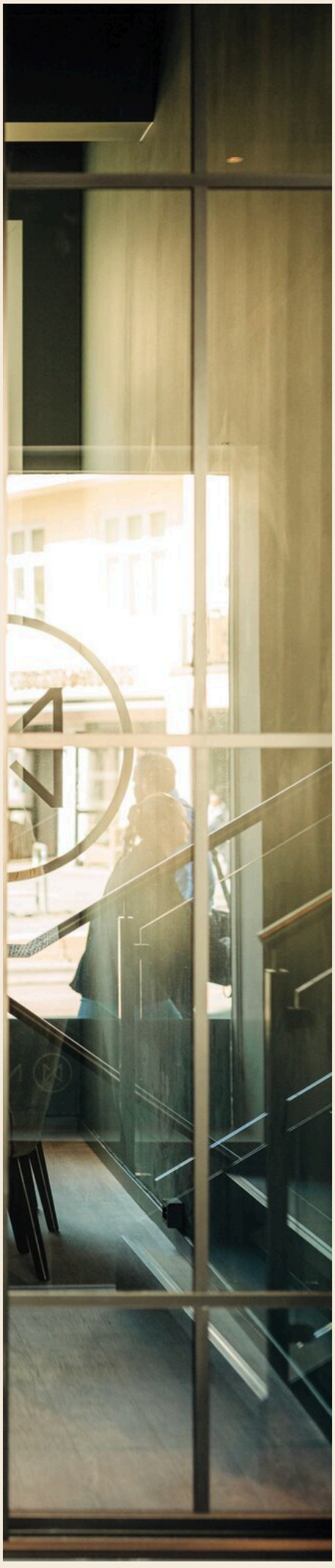


Plantegning ved overtagelse 2011

Velkommen til

Nordvik Nordstrand

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 Nordstrand, Bekkelaget, Ekeberg, Lambertseter og Søndre Nordstrand godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. 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.

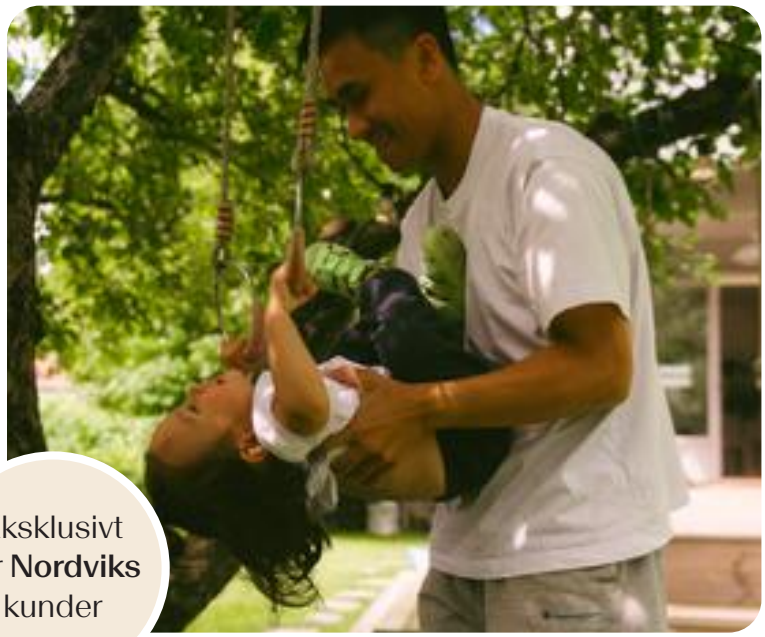


Ekebergveien 233, 1162 OSLO
nordstrand@nordvikbolig.no
902 90 092

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: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

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: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse 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 overfor budgivere 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 44-0021/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Marta Steinsviks vei 2C 1283 OSLO
Matrikkel: Gnr 180, bnr 590 (ideell andel 1/1) 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:





Kristoffer J.S Johannessen
Eiendomsmegler
Nordvik Nordstrand
k.johannessen@nordvikbolig.no
951 27 617

Aksel Bredesen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nordstrand
a.bredesen@nordvikbolig.no
468 89 847

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: