NORDVIK

Otto Sogns vei 13

2 soverom | 72 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Otto Sogns vei 13

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
33	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
61	Egenerklæringsskjema
68	Andre vedlegg
137	Kontaktinfo
140	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
143	Forbrukerinformasjon om budgivning
144	Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.06.2026









Nøkkelinformasjon

Stor 3-roms leilighet | Innglasset balkong på 6 m² | Bad og Wc fra 2021 i regi av brl | Peis | gode parkeringsmuligheter

Prisantydning	**4 000 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**4 009 496,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 920,-**
BRA-i	**72 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1963**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Otto Sogns vei 13! Boligen presenteres av Kristoffer ved Nordvik Nordstrand!
Super og sentral beliggenhet rett ved Manglerud Senter
Høy 1.etasje
Innglasset balkong med kveldssol
Renovert baderom og wc opplegg til vaskemaskin
Adskilt kjøkken moderniseringsbehov
Parkett på gulv i stue
2 soverom
A-konto varmtvann og kabel-tv/Internett inkludert i fellesutgiftene
2 boder
Mulig å leie parkeringsplass og garasje etter venteliste (kort ventetid)
Meget barnevennlig
Flotte fellesarealer med lekeplasser
Manglerud skole og barnehager i nærheten
Større oppgraderinger utført; fasade, vinduer samt rørrehabilitering i 2021
Kort vei til flere treningssentre
Manglerud- og Bryn senter, buss, T-banestasjon

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 72 kvm
Total BRA: 78 kvm



1. Etasje
Otto Sogns vei 13

taksator

André Svane Hansen
Bygningssakkyndig / Rørleggermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.










BOSCH


BOSCH

















Kort vei til Manglerud T-Bane stasjon Linje 1 og 4 og bussforbindelse i Plogveien





Manglerud er et populært og sentralt område med gode skoler i trygge omgivelser

Store flotte grønne fellesarealer i Rognerud Borettslag



Flere lekeplasser og turstier rundt borettslaget





Det følger ikke fast plass men det er meget gode parkeringsmuligheter og korte ventelister i borettslaget

Tilnærmet bilfritt inn til leiligheten



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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
44-0068/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Otto Sogns vei 13, 0681 OSLO
Gnr 148, bnr 339 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 25 i Rognerud Borettslag, org.nr. 950390158

Selger
Ane Sørlund

Kjøpesum og omkostninger
4 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 009 496,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 018 996,- (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
1963

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 72 kvm
BRA-e: 5 kvm
BRA-b: 6 kvm
Totalt BRA: 83 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
1. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Entré, toalettrom, bad, kott, 2 soverom, stue, kjøkken
BRA-b: 6 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 78 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod i kjeller
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boder som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.
I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Innhold
Velkommen til Otto Sogns vei 13! Boligen presenteres av Kristoffer ved Nordvik Nordstrand!
Super og sentral beliggenhet rett ved Manglerud Senter
Høy 1.etasje
Innglasset balkong med kveldssol
Renovert baderom og wc opplegg til vaskemaskin
Adskilt kjøkken moderniseringsbehov
Parkett på gulv i stue
2 soverom
A-konto varmtvann og kabel-tv/Internett inkludert i fellesutgiftene
2 boder
Mulig å leie parkeringsplass og garasje etter venteliste (kort ventetid)
Meget barnevennlig
Flotte fellesarealer med lekeplasser
Manglerud skole og barnehager i nærheten
Større oppgraderinger utført; fasade, vinduer samt rørrehabilitering i 2021

Kort vei til flere treningssentre
Manglerud- og Bryn senter, buss, T-banestasjon

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

1. etasje (BRA-i):
Entré, toalettrom, bad, 2 soverom, stue og kjøkken, målt til 72,4 m².
Utgang fra stue til innglasset balkong, målt til ca. 5,5 m².

3-roms leilighet med balkong beliggende i bygningens 1. etasje.
Naturlig ventilasjon i bygget.
Ildsted i boligen.

Eldre kjøkkeninnredning fra ukjent årstall.
Innredning med hvite, glatte fronter med heltre "rammer".
Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål og ett-greps
blandebatteri.

Baderommet ble modernisert i 2021 i regi av sameiet.
Flislagt baderom med termostatstyrte varmekabler i gulv, innredet med:
Servantseksjon med skuffer, heldekkende servant og ett-greps
blandebatteri.
Speilskap med lysarmatur.
Dusjhjørne med glassdører og termostatstyrt blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Separat flislagt klossettrom, innredet med:
Servant på vegg med ett-greps blandebatteri.
Veggmontert klosett med innbygd sisterne.

Boligen disponerer 2 stk boder i kjeller.

Gulv:
Gulvbelegg på kjøkken
Teppe i kott.
Parkett ellers i boligen.

Vegger:
Slette, malte flater/malt tapet.
Malte treplater.

Himlinger:
Slette, malte himlingsflater.

Sikringsskap er lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
7 fordelingskurser.
Overspenningsvern er installert, 40 Amp.

Parkering
Borettslaget har garasjer samt biloppstillingsplasser med og uten lader som leies ut etter venteliste.
Leiepriser med forbehold om oppdateringer.

Garasje - Kr 563,- pr. mnd.
Parkeringsplass med lader - 488,- pr. mnd.
Parkeringsplass uten lader - 230,- pr. mnd.
Borettslaget har gjesteparkering Ved Rognerud skilt.
Øvrig parkering på områdets gjeldende bestemmelser.

Styret administrere utleie av parkeringsplasser og garasjeplasser. Merk at parkeringsplass/garasje/bod må sies opp særskilt ved fraflytting fra borettslaget.
Oppsigelse skal gå til borettslaget e-post: rognerud@styrerommet.no. Leiekostnader/ administrasjonskostnader etter gjeldende satser. Lading av el-bil: Alle åpne parkeringsplasser i borettslaget er klargjort for elbillading. I tillegg til parkeringsleie til borettslaget, betaler leietaker en månedlig avgift til Movel. Strøm (spotpris basert på forbruk) kommer i tillegg og faktureres via Movel. NB! De som leier gammel ladeboks via borettslaget betaler eg egen pris inntil man går over til å leie ladeboks via Movel.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sans Bygg AS Kontraktsarbeidene ble overtatt av borettslaget den 14.12.21m dvs. at
garantiperioden går ut 14.12.2026. ref mail fra Sans Bygg.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sh Bygg AS - Rehabilitering av fasade, gesims og nye vinduer utført i perioden mars
2022 til desember 2022

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radon måling var senest i fjor vinter 2025 - alt ok Målt i kjeller
og i 1 etg Ref styreleder Rognerud Borettslag.

Bygningssakkyndig
Andre Svane Hansen

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Vinduer og balkongdør med trerammer, utvendige aluminiums profiler og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2021.

Isolerglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er kun utført stikkprøver som funksjonskontroll av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes og balkongdørens alder og utførelse. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler på befaringsdag.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer og balkongdør.

––

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Dører: Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35), produksjonsår 1989. Døren har kikkehull og sikkerhetslås.

––

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av bygningsdelens synlige tilstand, funksjon og alder.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Utgang fra stue til innglasset balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkonggulv av malt betongdekke, belagt med teppe på befaringstidspunktet.
Rekkverk av stålkonstruksjoner med plater.
Sidevegg av glassbyggerstein.
Lys og stikkontakt på vegg.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere er utført i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

––

Det ble utført målinger for å kontrollere eventuelle planavvik (i entré og stue).
Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.

––

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftest fra dørterskel mot motstående hjørner i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Pipe og ildsted: Boligen har pipe og ildsted.
Selger opplyser at ildstedet fungerer som forutsatt, og det er ikke opplyst om kjente feil eller mangler ved anlegget. Borettslaget utfører kontroll av piper hvert 5. år.

––

Pipe og ildsteder er ikke funksjonstestet eller branntekniskvurdert av takstmann.
Det forutsettes at branntekniske krav, herunder installasjon og eventuelle endringer, er kontrollert og godkjent av stedlig brann- og redningsmyndighet.

––

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av visuell vurdering/inspeksjon basert på det som var tilgjengelig og synlig på befaringstidspunktet.

TG2
Dører
Døren subber mot karm/terskel og viser tegn til skjevhet.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
Døren subber mot karm eller terskel og fremstår noe skjev. Dette gir redusert funksjon ved åpning og lukking, samt økt slitasje på dørblad, beslag og tilstøtende overflater over tid.

Tiltak:
Døren bør justeres for å sikre normal funksjon. Dersom justering ikke er tilstrekkelig, bør årsaken til skjevheten undersøkes nærmere og utbedres ved behov.

Overflater
Det er registret sprekker/skader samt manglende gulvbelegg under kjøleskap på kjøkken.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
Det er registrert sprekker/skader samt manglende gulvbelegg under kjøleskap. Forholdet kan medføre redusert overflatekvalitet og gjør gulvet mer sårbart for fuktpåvirkning ved søl eller lekkasje fra kjøleskap.

Tiltak:
Skadede områder bør utbedres og manglende gulvbelegg under kjøleskapet bør kompletteres for å opprettholde en heldekkende og mer robust gulvoverflate.

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

Stue:
Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 20 mm gjennom hele rommet

Entré:
Det ble ikke målt planavvik utover gjeldende standard i

rommet.
Største målbare avvik ble målt til ca. 6 mm gjennom hele rommet.

Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle planavvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet.
Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes med denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved en senere måling (f.eks ved salg).
Dersom dette ansees som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
Forholdet vurderes å ligge over normale toleranser, men uten klare tegn til akutt svikt.

Tiltak:
Tiltak vurderes ut fra bruk og behov. Mindre justeringer kan utføres ved oppretting av gulv eller tilpasning ved overflatearbeider. Ved større behov kan nærmere undersøkelser og eventuell oppretting av konstruksjonen vurderes.

Innvendige dører
Dør mellom entré og stue subber mot karm/terskel og lukker ikke mot sluttstykke.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
Døren mellom entré og stue subber mot karm eller terskel og lukker ikke korrekt mot sluttstykke. Dette gir redusert funksjon ved bruk og kan føre til økt slitasje på dørblad, beslag og låsemekanisme over tid.

Tiltak:
Døren bør justeres slik at den åpnes, lukkes og låses på normal måte. Dersom justering ikke er tilstrekkelig, bør årsaken til skjevstillingen undersøkes nærmere og utbedres ved behov.

Etasje - bad - Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
Avviket kan medføre økt risiko for redusert funksjon, økt slitasje eller utvikling av skade over tid. Dersom forholdet ikke følges opp, kan dette føre til behov for tidligere vedlikehold eller utbedring enn normalt. Konsekvensene vil kunne påvirkes av bruk, belastning og vedlikehold.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet og utføre nødvendige vedlikeholds- eller utbedringstiltak ved behov. Tiltakets omfang og tidspunkt bør vurderes ut fra videre bruk, observerte endringer og fagkyndig vurdering. Eventuelle tiltak bør utføres i henhold til gjeldende anbefalinger og god byggeskikk.

Etasje - kjøkken - Avtrekk
Kjøkkenet har kun naturlig avtrekk, ingen ventilator.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
Kjøkkenet har kun naturlig avtrekk og mangler ventilator. Dette gir begrenset fjerning av matos, fukt og lukt ved matlaging, og kan påvirke luftkvaliteten i boligen ved normal bruk.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere montering av ventilator eller annen egnet avtrekksløsning for å forbedre ventilasjonen og redusere belastningen fra matos og fukt på kjøkkenet.

Etasje - toalettrom - Overflater og konstruksjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
Avviket kan medføre økt risiko for redusert funksjon, økt slitasje eller utvikling av skade over tid. Dersom forholdet ikke følges opp, kan dette føre til behov for tidligere vedlikehold eller utbedring enn normalt. Konsekvensene vil kunne påvirkes av bruk, belastning og vedlikehold.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet og utføre nødvendige vedlikeholds- eller utbedringstiltak ved behov. Tiltakets omfang og tidspunkt bør vurderes ut fra videre bruk, observerte endringer og fagkyndig vurdering. Eventuelle tiltak bør utføres i henhold til gjeldende anbefalinger og god byggeskikk.

Ventilasjon
Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.
Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
Dagens ventilasjonsløsning fungerer i hovedsak som tiltenkt, men har ikke samme effekt som moderne løsninger med mekanisk eller balansert ventilasjon. Løsningen kan medføre redusert luftutskifting sammenlignet med dagens standard, noe som over tid kan gi økt belastning fra fukt, lukt og matos. Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen ved behov. Eventuelle tiltak må vurderes opp mot byggets forutsetninger og gjeldende regler, og avklares med borettslag/sameie der dette er relevant. Ved endret bruk eller økt belastning bør oppgradering av ventilasjonen vurderes for å redusere risiko for dårlig inneklima og

fuktrelaterte skader.

Elektrisk anlegg
Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Generell kommentar: Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på absolutt alle elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

Arbeidene er ikke gjort i selgers eietid og dagens eier har ikke informasjon om hvem som har utført alle arbeidene. Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

TGIU
Etasje - bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det ble ikke utført hulltaking da baderommets vegger grenser til murvegger.

Det ble rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS).
Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater.

Fuktsøk med fuktindikator gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet.
Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige veggflater; gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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
Energimerking på boligen er E
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
Innvendige panelovner. Varme i gulv på bad og wc.
Varmtvann:
Fellesmåling er avviklet og det er installert AMS målere i borettslaget for individuell måling etter pålgg fra NVE.
Varmtvann: Ista Norge AS er engasjert av borettslaget for avregning av varmtvann etter faktisk forbruk. Målere er fjernavleste så man trenger ikke foreta noe vedrørende avlesninger. Alle vil få tilgang til webportal og app hvor man kan følge med på forbruket. For innloggingsbistand, kontakt Ista. Det innbetales månedlig akontobeløp via husleiegiro.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. X kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 920,- pr. mnd.
Inkluderer: Renter og avdrag på fellesgjeld, A-konto varmtvann 450 kr, internett og kabel-tv, felles forsikring, vaktmestertjeneste, trappevask, felles drift, kommunale avgifter, forretningsførsel Obos

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnader.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 262 981,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 051 923,- 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.
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Borettslaget

Om borettslaget
- Borettslaget består av 177 andelsleiligheter.
- Første innflytting skjedde i 1961. Tomten ble kjøpt i 1986.

Styret har det overordnede ansvar for styring og ledelse av selskapet, skal sørge for en forsvarlig organisering av selskapets virksomhet og utarbeide planer og budsjetter.
August 2024- mai 2025
Styremøter og, styrets arbeid:
- Branninspeksjon
- HMS runder, avvikshåndtering
- Radonmåling i alle 1etg – ny måling 2025 januar - mars
- Leier nå inn vaktmester pr time
- Registrere boder- merking av dører. Faste boder som er ledige skal leies ut pågående.
- EL-Bil- MER avsluttet forholdet- gått over til MOVEL. Alle p-plasser blir El bil plasser i løpet av mai/juni 2025
- Første befaring miljøkartlegging
- Hentet inn tilbud på sykkelboder

Vedlikehold av bygningsmassen og annet:
- Etterisolering av grunnmur- skal hente inn tilbud og legge dette på fremtidig prosjekt - Gjenstår
- Sette opp vedlikeholdsplan for garasjeanlegg, sammen med El anlegg – pågående
- Energikartlegging- prosess i gang

Etter vedtak på generalforsamling i 2022 skal de som bruker fellesvaskeriet betale for bruken. Det ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling i 2022 at 4 av 5 fellesvaskeri legges ned.

Fra komite i borettslaget 25.Juni 2026:
Fellesbestilling av nye inngangsdører – interesseforespørsel:
Hei alle sammen,
Vi har innhentet et gruppetilbud fra Løvgreen AS for utskifting av leilighetsdører.
Tilbudet inkluderer:
· Ny EI30 / 35dB brann- og lyddør (90x210 cm)
· Demontering av eksisterende dør
· Montering av ny dør
· Nye utforinger og lister
· Brannklassifisert isolasjon (Rockwool/fugeskum)
· Alt arbeid og materiell
Lås og dørhåndtak er ikke inkludert i tilbudet.
Eksisterende lås og håndtak kan imidlertid gjenbrukes, eller nye låser/håndtak som du selv skaffer kan monteres samtidig med installasjonen.
Dette er samme leverandør som byttet flere dører i sameiet vårt i fjor, så mange har allerede erfaring med arbeidet deres.
Prisen vil avhenge av hvor mange som blir med på fellesbestillingen, men forventet pris er i området 20 000–24 000 kr per dør inkl. mva. Jo flere som deltar, desto lavere blir prisen for alle.
Målet er å få med så mange som mulig for å oppnå best mulig rabatt og pris.
Hvis du er interessert i å være med på en felles bestilling, send meg gjerne en e-post

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslagets- og OBOS sine medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten utlyses parallelt med salget og avklaring på forkjøpsrett skjer etter budaksept. Ta kontakt med megler eller OBOS for mer informasjon. Gebyret tilfaller kjøper uavhengig om forkjøpsretten benyttes eller ikke.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar. Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Lån: Borettslaget har 3 lån i OBOS-banken. Lånenr. 98207615994 gjelder takrehabiliteringen i 2017 og er fordelt på alle andelene etter fordelingsnøkelen. Lånenr. 98207922617 er et lån på opprinnelig 72 000 000 som ble innvilget i i forbindelse med VVS-rehabilitering. Hele lånet er utbetalt og fordelt etter brøk. Lånenr. 98207998672 er et rammelån som ble innvilget borettsaget i 2022 og skal i tråd med vedtak på ekstraordnær generalforsamling 2021 brukes på fasaderehabilitering. Hele lånet på kr 62 400 000 er utbetalt og fordelt etter brøk.

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207615994
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,14%
Restsaldo 3 184 014,00
Innfrielsesdato: 30.06.2047
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei
Restsaldo Denne andelen: 18 479,48
Kapitalkostnader: 120,06

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207922617
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,14%
Restsaldo 66 593 030,00
Innfrielsesdato: 29.02.2052
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei
Restsaldo: 386 642,49
Kapitalkostnader: 2 259,31

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207998672
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,14%
Restsaldo 58 256 968,00
Innfrielsesdato: 29.02.2052
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei
Restsaldo: 338 205,49
Kapitalkostnader: 1 976,31

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 743 327,46,-, pr. dags dato.

Borettslaget har 3 lån i OBOS-banken. Lånenr. 98207615994 gjelder takrehabiliteringen i 2017 og er fordelt på alle andelene etter fordelingsnøkelen. Lånenr. 98207922617 er et lån på opprinnelig 72 000 000 som ble innvilget i i forbindelse med VVS-rehabilitering. Hele lånet er utbetalt og fordelt etter brøk. Lånenr. 98207998672 er et rammelån som ble innvilget borettsaget i 2022 og skal i tråd med vedtak på ekstraordnær generalforsamling 2021 brukes på fasaderehabilitering. Hele lånet på kr 62 400 000 er utbetalt og fordelt etter brøk.

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOSFactoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuellmanglende 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.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 39 014,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap (2025) viste er overskudd på kroner 3 705 911. I inneværende år (2026) er det budsjettert med et overskudd på kroner 3 424 910.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget kan være andelseiere i borettslaget.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påberegnes.

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. Innmelding i Obos koster 500,-, og faktureres kjøper direkte.

Dyrehold
Det er ikke tillatt å holde hund eller katt i borettslaget uten samtykke fra styret. Hund og katt i pensjon er heller ikke tillatt uten tillatelse.
Søknad om dyrehold sendes til styret (skjema fås ved henvendelse til styret), dersom man ønsker å anskaffe hund eller katt.
Styret innhenter deretter uttalelser fra aktuelle beboere/andelseiere, der disse bes om å komme med eventuelle innvendinger. Disse uttalelsene er konfidensielle og er kun for styrets behandling av søknaden.
Tillatelse vil bli gitt dersom det ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Svar på søknaden kan forventes innen 4 uker. Det må opprettes en dyreholdsavtale med styret.

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6648030

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 11 181 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Innkjøring fra Otto Sogns vei - det vil bli skiltet ned Nordvik Eiendomsmeglere til annonserte visninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger svært sentralt til på Manglerud i bydel Østensjø. Boligen ligger i Rognerud borettslag rett nedenfor Manglerud Senter. Boligen ligger i høy 1.etasje.

Du finner Manglerud senter i umiddelbar nærhet med 60 butikker, dagligvare- og servicetilbud, Burger King, Vinmonopol, klesbutikker, apotek m.m. For et større utvalg av servicetilbud har du Bryn senter og Lambertseter senter en liten kjøretur unna. Oslo sentrum ligger godt innen rekkevidde med bil eller offentlig kommunikasjon, med alt hovedstaden kan tilby.

Fra leiligheten er det kort vei til flere barnehager og skoler i alle alderstrinn. I tillegg har du store lekeområder like ved boligen.

Fra leiligheten kommer du deg raskt ut på E6/Ring 3 samt Operatunellen med kort kjøreavstand til Oslo sentrum. Få minutter unna leiligheten ligger Manglerud T-bane. Her har du hyppige avganger mot sentrum og andre veien. Fra leiligheten til Jernbanetorget med T-banen tar det deg ca. 12 minutter. Ellers er det flere bussforbindelser som tar deg rundt bydel Østensjø. I tillegg har du flybussen som går rett bak bensinstasjonen.

Området byr på fantastiske naturopplevelser for den spesielt interesserte. Østensjøvannet er et flott område med fine turstier rundt hele vannet på 4,5 km. Herfra kan du også ture videre til Østmarka som byr på flere turområder som bading i Nøklevann. For deg som helst ønsker å trene innendørs er det tilgang på treningsstudio i nærområdet med Fresh Fitness på Manglerud senter og Sats på Ryen.

Manglerud er også kjent for sine idrettstilbud. Her finner du Manglerud bad, skatebane, sykkelbane for de minste, Manglerud idrettsanlegg med innendørs fotballbane, utvendig kunstgressbane og ikke minst ishall. Området byr også på kulturskole. Flotte muligheter for både store og små.

Bebyggelse
Hovedsaklig blokker på 4 etasjer med kjeller.

Offentlig kommunikasjon
T-Bane stasjon ved Manglerud. Bussforbindelse flybuss fra Ryen.

Skoler og barnehager
Manglerud Skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Plantegning er i utgangspunktet lik som opprinnelig planskisse. Dør inn fra entre mot kjøkken er blendet. Baderom og separat wc er anrettet i regi av borettslaget.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål etter S-441 Felt G datert 29.11.1960.
For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i nærområdet:
Det er vedtatt bygging på tomten i Våronnveien 17. Dette blir en boligblokk på mellom 4 og 5 etasjer. Byggestart er planlagt Q2 2026.
For mer informasjon se planinnsyn.
Våronnveien 17 - oppføring av boligbygg med utomhusarealer
Saksnummer 2025/12370 - Byggesak
Mottatt sak 15.10.2025
Status Under behandling

Det er melt om For lang gåavstand til avfallsløsning i Otto Sogns vei 5
Otto Sogns vei 5 med flere - mulig ulovlige avfallsbrønner:
Saksnummer: 2026/05911 - Ulovlighetssak
Mottatt sak: 23.05.2026
Status. Under behandling.

Det er en pågående byggesak i Wetlesens vei 15:
Wetlesens vei 15 - påbygg bolig og tilbygg med garasje
Saksnummer: 2026/00182 - Byggesak
Mottatt sak: 07.01.2026
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 200903585
Status: Under behandling

Det er søkt om igangsettingstillatelse for ombygging, tilbygg og bruksendring på adressen Plogveien 31.
Det gjelder: Endring av bygg - utvendig - Tilbygg med samlet areal mindre enn 50 m2. Bruksendring. Endring av bygg - innvendig - Brannskille i bygg.
For mer informasjon se planinnsyn:
Plogveien 31 - ombygging, tilbygg og bruksendring
Saksnummer 2025/07522 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202556130
Status Under behandling

Plansaker:
Rugveien 38 - 87, Plogveien 4 - 20 og Beiteveien 2 - 10 - Endret regulering tilknyttet S-783 - Endret plassering av bebyggelsen - Felt G Manglerud - Vedtatt 17.06.1959
Avsluttet
Saksnr:
195902954

Fysisk risiko: overvann. Overvann skal håndteres i tråd med kommuneplanens bestemmelser pkt.24.1 og 24.2 og

kommunens retningslinjer og veiledning for overvannshåndtering.

Leilighetens balkong er ut mot Ringvei, Boligen ligger i gul støysone fra vei.

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

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:

301/148/339:
20.05.1966 - Dokumentnr: 6746 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.1978 - Dokumentnr: 24871 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:148 Bnr:334
Byggeforbud på nærmere angitt avstand

27.06.2005 - Dokumentnr: 40775 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om ledninger.
Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver Oslo Kommune
Med flere bestemmelser

27.06.2005 - Dokumentnr: 40775 - Erklæring/avtale
Forpliktelse til å avstå nødvendig ubebygget grunn til veiutvidelser, fellesarealer, fellesanlegg.
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser

27.06.2005 - Dokumentnr: 40775 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bruksrett

27.06.2005 - Dokumentnr: 40775 - Urådighet
Bestemmelse om begrensninger i råderett mht. bortfeste av
eiendommen.

27.06.2005 - Dokumentnr: 40775 - Urådighet
Forkjøpsrett
Rettighetshaver Oslo Kommune.

27.06.2005 - Dokumentnr: 40775 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om forpliktelse til oppmåling/grensejustering.

23.03.1966 - Dokumentnr: 4020 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:148 Bnr:293

18.01.1967 - Dokumentnr: 990301 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr 148 bnr 340 og 341

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. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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.

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter

oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

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 Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 40 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 11 000,-

Samlet skal selger betale kr. 128 125,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 28. juni 2026

Ansvarlig megler
Kristoffer J. S. Johannessen, Eiendomsmegler
Tlf. 95127617

Megler 2
Hanne Larsen, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 91376360

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).

Otto Sogns vei 13

Nabolaget Nordre Manglerud - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Høyenhall skole (1-10 kl.)	532 elever, 29 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Manglerud skole (1-10 kl.)	1060 elever, 44 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Ryenberget skole (1-10 kl.)	178 elever, 17 klasser	14 min 🚶 1.2 km
Østensjø skole (1-7 kl.)	539 elever, 24 klasser	19 min 🚶 1.3 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.)	730 elever, 39 klasser	5 min 🚗 2.7 km
Etterstad videregående skole	588 elever, 41 klasser	8 min 🚗 3.8 km
Lambertseter videregående skol...	825 elever, 30 klasser	7 min 🚗 4.5 km

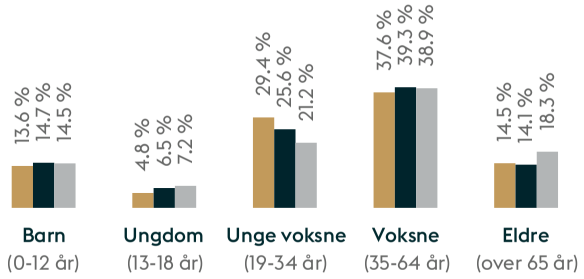
Offentlig transport

Manglerud T på Ring 3	Linje 4B, 4N, FB11, FB12, 23	4 min 🚶 0.3 km
Manglerud	Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min 🚶 0.5 km
Bryn stasjon	Linje L1	20 min 🚶 1.5 km
Holtet	Linje 13, 19	8 min 🚗 5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 🚗 6.8 km

Barnehager

Gårdstunet barnehage (1-5 år)	50 barn	7 min 🚶 0.5 km
Treskeveien barnehage (1-6 år)	94 barn	9 min 🚶 0.8 km
Christinedal kunst- og kulturb...	60 barn	10 min 🚶 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordre Manglerud	1 263	689
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Høyenhallen/Fokushallen	9 min
Høyenhall skole	9 min
Fresh Fitness Manglerud	5 min
EVO Bryn	9 min

«Som å bo i en liten by i byen :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 80/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Otto Sogns vei 13 , 0681 OSLO
OSLO kommune
gnr. 148, bnr. 339
Andelsnummer 25

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 12.06.2026 **Rapportdato:** 26.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20891-26057 **Eiendomsverdi ref nr:** CD9416

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Andre Svane Hansen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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

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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Andre Svane Hansen

ash@taksator.no

926 37 327

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

3-roms leilighet med balkong beliggende i bygningens 1. etasje.

Naturlig ventilasjon i bygget.

Ildsted i boligen.

Eldre kjøkkeninnredning fra ukjent årstall.
Innredning med hvite, glatte fronter med heltre "rammer".
Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål og ett-greps blandebatteri.

Baderommet ble modernisert i 2021 i regi av sameiet.
Flislagt baderom med termostatstyrte varmekabler i gulv, innredet med:
Servantseksjon med skuffer, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri.
Speilskap med lysarmatur.
Dusjhjørne med glassdører og termostatstyrt blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.

Separat flislagt klossettrom, innredet med:
Servant på vegg med ett-greps blandebatteri.
Veggmontert klosett med innbygd sisterne.

Boligen disponerer 2 stk boder i kjeller.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

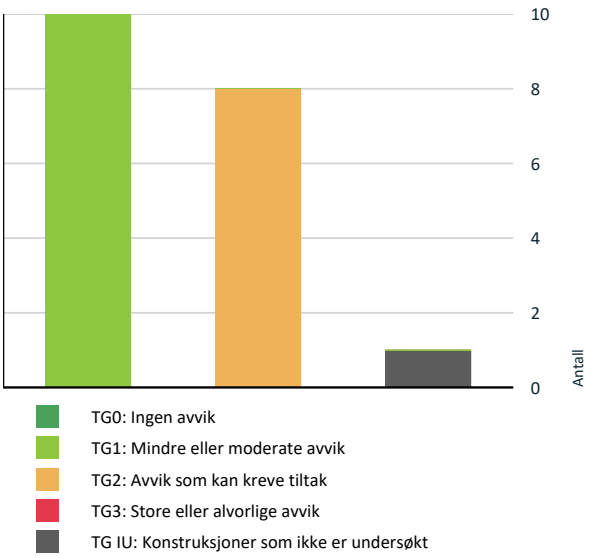
Boligbygg med flere boenheter

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

Megler har oversendt godkjente byggemeldte tegninger.
Det er ikke funnet avvik fra disse i forhold til dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen selges som dødsbo. Selger har ikke selv bebodd eiendommen og har således begrenset kjennskap til boligens tilstand, bruk og vedlikeholdshistorikk.

Opplysninger om eiendommen er derfor basert på tilgjengelig dokumentasjon, eventuelle innhentede opplysninger fra tredjepart samt takstmannens visuelle observasjoner på befaringsdagen. Det tas forbehold om at det kan foreligge skjulte feil og mangler som ikke har vært mulig å avdekke gjennom ordinær visuell kontroll og uten destruktive inngrep

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke ha latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen.
Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.
Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons -, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.
Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter

Sammendrag av boligens tilstand

rapportdato.
Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > Etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Etasje > bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1963

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med trerammer, utvendige aluminiums profiler og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2021.

Isolerglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er kun utført stikkprøver som funksjonskontroll av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes og balkongdørens alder og utførelse. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler på befaringsdag.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer og balkongdør.

—

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35), produksjonsår 1989. Døren har kikkehull og sikkerhetslås.

—

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av bygningsdelens synlige tilstand, funksjon og alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren subber mot karm/terskel og viser tegn til skjevhet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Døren subber mot karm eller terskel og fremstår noe skjev. Dette gir redusert funksjon ved åpning og lukking, samt økt slitasje på dørblad, beslag og tilstøtende overflater over tid.

Tiltak:
Døren bør justeres for å sikre normal funksjon. Dersom justering ikke er tilstrekkelig, bør årsaken til skjevheten undersøkes nærmere og utbedres ved behov.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til innglasset balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkonggulv av malt betongdekke, belagt med teppe på befaringstidspunktet.
Rekkverk av stålkonstruksjoner med plater.
Sidevegg av glassbyggerstein.
Lys og stikkontakt på vegg.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Gulvbelegg på kjøkken
Teppe i kott.
Parkett ellers i boligen.

—

Vegger:
Slette, malte flater/malt tapet.
Malte treplater.

—

Himlinger:
Slette, malte himlingsflater.

—

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.
Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser i trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruehull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registret sprekker/skader samt manglende gulvbelegg under kjøleskap på kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Det er registrert sprekker/skader samt manglende gulvbelegg under kjøleskap. Forholdet kan medføre redusert overflatekvalitet og gjør gulvet mer sårbart for fuktpåvirkning ved søl eller lekkasje fra kjøleskap.

Tiltak:
Skadede områder bør utbedres og manglende gulvbelegg under kjøleskapet bør kompletteres for å opprettholde en heldekkende og mer robust gulvoverflate.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere er utført i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

—

Det ble utført målinger for å kontrollere eventuelle planavvik (i entré og stue).
Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.

—

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftest fra dørterskel mot motstående hjørner i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Stue:
Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 20 mm gjennom hele rommet

Entré:
Det ble ikke målt planavvik utover gjeldende standard i rommet.
Største målbare avvik ble målt til ca. 6 mm gjennom hele rommet.

Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle planavvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet.
Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes med denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved en senere måling (f.eks ved salg).
Dersom dette ansees som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Forholdet vurderes å ligge over normale toleranser, men uten klare tegn til akutt svikt.

Tiltak:
Tiltak vurderes ut fra bruk og behov. Mindre justeringer kan utføres ved oppretting av gulv eller tilpasning ved overflatearbeider. Ved større behov kan nærmere undersøkelser og eventuell oppretting av konstruksjonen vurderes.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har pipe og ildsted.
Selger opplyser at ildstedet fungerer som forutsatt, og det er ikke opplyst om kjente feil eller mangler ved anlegget. Borettslaget utfører kontroll av piper hvert 5. år.

—

Pipe og ildsteder er ikke funksjonstestet eller brannteknisk vurdert av takstmann.
Det forutsettes at branntekniske krav, herunder installasjon og eventuelle endringer, er kontrollert og godkjent av stedlig brann- og redningsmyndighet.

—

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av visuell vurdering/inspeksjon basert på det som var tilgjengelig og synlig på befaringstidspunktet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, finerte og malte innerdører.
Dør mellom entré og stue har glassfelt.
"trekkspilldør" i kunststoff mellom stue og kjøkken.

—

Det er registrert noe bruksmerker dører, karmer og omramming.
Forholdene vurderes å være av kosmetisk/estetisk karakter og påvirker ikke dørens funksjon.

—

Det må påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dør mellom entré og stue subber mot karm/terskel og lukker ikke mot sluttstykke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Døren mellom entré og stue subber mot karm eller terskel og lukker ikke korrekt mot sluttstykke. Dette gir redusert funksjon ved bruk og kan føre til økt slitasje på dørblad, beslag og låsemekanisme over tid.

Tiltak:
Døren bør justeres slik at den åpnes, lukkes og låses på normal måte. Dersom justering ikke er tilstrekkelig, bør årsaken til skjevstillingen undersøkes nærmere og utbedres ved behov.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Originalt garderobeskap i entré.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderommet ble modernisert i 2021 i regi av sameiet.
Flislagt baderom med termostatstyrte varmekabler i gulv.

—

Det er fremlagt dokumentasjon og ferdigattest for moderniseringen.

—

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.

– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

—

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.





ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger.
Slette, malte himlingsflater med downlights.

—

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av tilgjengelige konstruksjoner og overflater på befaringstidspunktet.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler og nedsenket dusjsone.
Det er målt ca. 36 mm høydeforskjell på gulv fra topp slukrist til topp flis ved terskel.
I tillegg har membranen en oppkant mot terskel på ca. 80 mm.
Dette vurderes å være innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

—

Fallforhold i dusjsone er funksjonstestet på befaringstidspunktet ved bruk av dusj, som en del av undersøkelse på nivå 1 etter NS 3600, jf. avhendingslova § 2-19 og § 2-21 med tilhørende forskrift.
Det ble ved denne enkle funksjonstesten observert at vann rant tilfredsstillende mot sluk.
Testen er utelukkende en overordnet funksjonskontroll basert på visuelle observasjoner på kontrolltidspunktet, og innebærer ikke måling av fall, dokumentasjon av forskriftsmessig utførelse eller verifikasjon av membran, tetthet eller skjulte konstruksjoner.
Forhold som kun lar seg avdekke ved inngrep, målinger eller bruk over tid, omfattes ikke av undersøkelsen, og resultatet må derfor ikke oppfattes som en garanti for varig eller fullgod funksjon.

—

Tilstandsrapport

Bemerkning:
Det er registrert noe riss i slicone fug i overgang gulv/vegg..

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er lokalisert i dusjsone.
Det er registrert plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett, slik dette var mulig å observere ved visuell befaring.
Membran er også synlig på innsiden av terskel.

Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.







ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderommet er innredet med:
Servantseksjon med skuffer, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri.
Speilskap med lysarmatur.
Dusjhjørne med glassdører og termostatstyrt blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.
Avtrekk skjer via ventil i vegg eller himling.
Tilluft tilføres via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen, herunder økt fuktbelastning eller endret bruk, kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Avviket kan medføre økt risiko for redusert funksjon, økt slitasje eller utvikling av skade over tid. Dersom forholdet ikke følges opp, kan dette føre til behov for tidligere vedlikehold eller utbedring enn normalt. Konsekvensene vil kunne påvirkes av bruk, belastning og vedlikehold.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet og utføre nødvendige vedlikeholds- eller utbedringstiltak ved behov. Tiltakets omfang og tidspunkt bør vurderes ut fra videre bruk, observerte endringer og fagkyndig vurdering. Eventuelle tiltak bør utføres i henhold til gjeldende anbefalinger og god byggeskikk.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking da baderommets vegger grenser til murvegger.

Det ble rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS).
Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater.

Fuktsøk med fuktindikator gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet.
Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige veggflater; gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre kjøkkeninnredning fra ukjent årstall.

Innredning med hvite, glatte fronter med heltre "rammer".
Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål og ett-greps blandebatteri.

Det er oppvaskmaskin med stålfront samt frittstående kjøle-/fryseskap og komfyr.

Aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Selv om det ikke var et krav på installasjonstidspunktet, anbefales det i dag generelt å etablere komfyrvakt, for økt sikkerhet og redusert risiko for brannskader.

—

Det ble rutinemessig foretatt fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.

—

Tilstandsrapport

Kjøkkenet fremstår med noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen.
Bruksfunksjonen er ikke observert påvirket ved befaringstidspunktet, og forholdene vurderes å være av hovedsakelig kosmetisk/estetisk karakter.
Vurderingen er basert på visuell og ikke-inngripende kontroll, og skjulte forhold, herunder slitasje, skader eller funksjonssvikt som ikke er synlig på befaringstidspunktet, kan ikke utelukkes.

Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil kunne variere ut fra individuelle forventninger og preferanser.
Eventuell oppgradering eller utskiftning av overflater og innredning vil være opp til ny eier, basert på egne ønsker og behov.

Bygningsdelen er vurdert å ha ingen vesentlig funksjonsnedsettelse slik forholdene fremsto ved befaringstidspunktet, og er derfor satt til tilstandsgrad TG 1.





ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon med avtrekksventil på vegg og tilluftsventil i yttervegg.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet.
Eventuelle endringer i løsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenet har kun naturlig avtrekk, ingen ventilator.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Kjøkkenet har kun naturlig avtrekk og mangler ventilator. Dette gir begrenset fjerning av matos, fukt og lukt ved matlaging, og kan påvirke luftkvaliteten i boligen ved normal bruk.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere montering av ventilator eller annen egnet avtrekksløsning for å forbedre ventilasjonen og redusere belastningen fra matos og fukt på kjøkkenet.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Flissatte vegger.
Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.
Slette malte himlingsflater med downlights.

—

Servant på vegg med ett-greps blandebatteri.

Tilstandsrapport

Veggmontert klosett med innbygd sisterne.
Innkassing er utført med dreneringshull for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen.
Undersøkelsen er begrenset til visuell og ikke-inngripende kontroll.
Skjulte forhold, herunder utførelse, tetthet, tilstand på innbygd sisterne, rørkoblinger og eventuelle lekkasjer bak innkassing, kan ikke verifiseres.

—

Det er sluk i rommet.
Det er registrert plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett, slik dette var mulig å observere ved visuell befaring.
Membran er også synlig på innsiden av terskel.

—

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.
Avtrekk skjer via ventil i vegg eller himling.
Tilluft tilføres via spalte ved terskel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

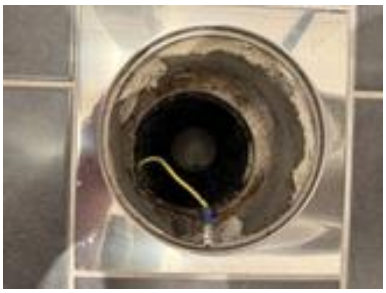
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Avviket kan medføre økt risiko for redusert funksjon, økt slitasje eller utvikling av skade over tid. Dersom forholdet ikke følges opp, kan dette føre til behov for tidligere vedlikehold eller utbedring enn normalt. Konsekvensene vil kunne påvirkes av bruk, belastning og vedlikehold.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet og utføre nødvendige vedlikeholds- eller utbedringstiltak ved behov. Tiltakets omfang og tidspunkt bør vurderes ut fra videre bruk, observerte endringer og fagkyndig vurdering. Eventuelle tiltak bør utføres i henhold til gjeldende anbefalinger og god byggeskikk.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Røropplegg er etablert i 2021.
Det er benyttet rørføringer i plast, utført som rør-i-rør-system.
Fra himling og gulv ligger vannledninger som forkrommede kobberrør frem til utstyr.

Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på toalettrom.
Fordelerskapet er utført med overløp og avrenning til toalettrom (rom med sluk), innkassing til vegghengt sisterne.

Kjøkken:
Rørføringer i plast, utført som rør-i-rør-system.
Det er benyttet rørkoblinger(veggbokser) som gir tette overganger mellom vannrør og varerør/ytterrør, og som bidrar til å hindre lekkasjevann i å trenge ut i tilstøtende konstruksjoner.

—

Tilstandsrapport

Lokale stoppekraner for boligen er lokalisert i fordelerskap.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduer.

Avtrekk skjer via ventil på bad, kjøkken og toalettrom.

—

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.
Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Dagens ventilasjonsløsning fungerer i hovedsak som tiltenkt, men har ikke samme effekt som moderne løsninger med mekanisk eller balansert ventilasjon. Løsningen kan medføre redusert luftutskifting sammenlignet med dagens standard, noe som over tid kan gi økt belastning fra fukt, lukt og matos. Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen ved behov. Eventuelle tiltak må vurderes opp mot byggets forutsetninger og gjeldende regler, og avklares med borettslag/sameie der dette er relevant. Ved endret bruk eller økt belastning bør oppgradering av ventilasjonen vurderes for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktrelaterte skader.

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

Sikringsskap er lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
7 fordelingskurser.
Overspenningsvern er installert, 40 Amp.

Det er montert selvavlesende strømmåler.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

—

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på absolutt alle elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

Arbeidene er ikke gjort i selgers eietid og dagens eier har ikke informasjon om hvem som har utført alle arbeidene.
Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.





FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende

informasjon.

—

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge branntekniskdokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

—

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

—

I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

—

Selger opplyser at det ble utført radonmåliger i borettslaget i fjor vinter.
Målinger i kjeller og 1. etasje ligger under grenseverdier.

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.



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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	72		6	78	
Kjeller		5		5	
SUM	**72**	**5**	**6**		
SUM BRA	**83**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, toalettrom, bad, kott, 2 soverom, stue, kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

1. etasje (BRA-i):
Entré, toalettrom, bad, 2 soverom, stue og kjøkken, målt til 72,4 m².
Utgang fra stue til innglasset balkong, målt til ca. 5,5 m².

—

Kjeller (BRA-e):
Leiligheten disponerer 2 kjellerboder.
Bod markert nr. 11, målt til ca. 2,3 m².
Bod markert nr. 13, målt til ca. 2,7m².
Det var ikke tilgang til bodene på befaring.
Arealmålene av boder er basert på opplysninger gitt av selger.

—

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

—

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Megler har oversendt godkjente byggemeldte tegninger.
Det er ikke funnet avvik fra disse i forhold til dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: 2021 - Bad pusset opp i regi av borettslaget.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.6.2026	Andre Svane Hansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	148	339		0	15492.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Otto Sogns vei 13

Hjemmelshaver
Rognerud Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0102

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
950390158			Sørlund Arve Walter

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
25

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggenheten vurderes som rolig og familievennlig, med begrenset gjennomgangstrafikk i interne boligveier. Eiendommen ligger i et etablert boområde med nærhet til grøntområder og opparbeidede rekreasjonsarealer.

Det er god tilgang til offentlig kommunikasjon med buss- og T-baneforbindelser i nærområdet. Videre er det kort avstand til dagligvareforretninger, kjøpesenter og øvrige handels- og servicetilbud ved Manglerud senter og tilgrensende områder.

Området har nærhet til skoler, barnehager samt idretts- og treningsfasiliteter. Det er også gode muligheter for rekreasjon og friluftsaktiviteter i nærliggende grøntområder.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.
Tomten er opparbeidet med asfalterte stikkveier, grøntarealer, beplantning, sittegrupper.
Gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Tinglyste/andre forhold

For informasjon om felleskostnadene og hva disse omfatter, vises det til salgsoppgaven.
Det anbefales at interessenter setter seg inn i borettslagets/sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelige hos meglerforetaket.
Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan endres over tid som følge av beslutninger truffet av styret og/eller generalforsamlingen.

Bebyggelsen

Boligen ligger i et etablert boligområde på Manglerud i bydel Østensjø i Oslo kommune. Området består i hovedsak av leilighetsbebyggelse, rekkehus og småhusbebyggelse fra ulike byggetidsperioder.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.06.2026	Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Selger	12.06.2026	Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	23.06.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 ren 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/CD9416

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ane Kristine Sørlund	9578-5994-4-502038	2026-06-16 12:36:24

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
16. juni 2026

Oppdragsnummer
44-0068/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Otto Sogns vei 13, 0681 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nordstrand

Selgere
Ane Sørlund

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
27. mai 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Arve Walter Sørlund

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Vet ikke
Forsikret i: Vet ikke

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sans Bygg AS Kontraktsarbeidene ble overtatt av borettslaget den 14.12.21m dvs. at garantiperioden går ut 14.12.2026. ref mail fra Sans Bygg.

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sans Bygg AS Kontraktsarbeidene ble overtatt av borettslaget den 14.12.21m dvs. at garantiperioden går ut 14.12.2026. ref mail fra Sans Bygg.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sh Bygg AS - Rehabilitering av fasade, gesims og nye vinduer utført i perioden mars 2022 til desember 2022

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radon måling var senest i fjor vinter 2025 - alt ok Målt i kjeller og i 1 etg Ref styreleder Rognerud Borettslag.

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

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: 44-0068/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Ane Kristine Sørlund	**2026-06-16**

Identifikasjon

Ane Kristine Sørlund

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

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

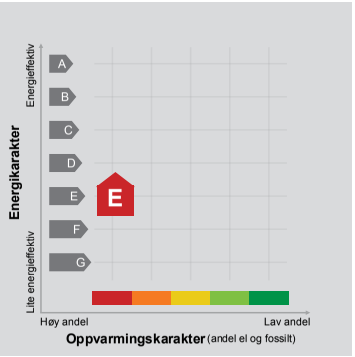
Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester ROGNERUD BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	6
Postnummer	0681
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	148
Bruksnummer	339
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80343264
Merkenummer	Energiattest-2025-212694
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	Boligenergi AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/).

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

Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1962
Bygningsmateriale:	
BRA:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,00 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,50 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	98 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	70 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	270 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,51
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,18
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,40
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,60
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,98
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,20
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (6)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Otto Sogns vei 13	80343264	H0101	0	0	24
Otto Sogns vei 15	80343264	H0101	0	0	26
Otto Sogns vei 17	80343264	H0101	0	0	28
Otto Sogns vei 13	80343264	H0102	0	0	25
Otto Sogns vei 15	80343264	H0102	0	0	27
Otto Sogns vei 11	80343264	H0102	0	0	23

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1962

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	28 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	70 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m²
Oppvarmet BRA	70 m²
Totalt BRA	70 m²
Oppvarmet luftvolum	168 m³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,55 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,26 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	138,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,00 1/h

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	30.7.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Boligenergi AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	137,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	203,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	13 697 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	195,67 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	11 162 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	195,67 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13 697 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	13 697 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	13 697 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	93,8 %

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

Deres ref.: 44-0068/26 . Vår ref.: 0247-1-126 Dato: 15.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	ROGNERUD BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	950390158
Andelseier:	Sørlund (bo), Arve Walter
Medeier:	
Leilighetsnummer:	126
Adresse:	Otto Sogns Vei 13, 0681 OSLO
Andelsnummer:	25
Gnr.	148
Bnr.	339

Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6648030.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- 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.

Endring av felleskostnader: Leie av parkeringsplasser endres til kr 230 pr. måned pr. plass fra 01.01.2026. Egne priser for leie av garasjeplass og for de som leier gammel ladeboks fra borettslaget. Se siste årsberettning/ kontakt styret for mer info og planer om pågående/planlagte rehabiliteringer. Borettslaget er energimerket. Det betyr at det ved salg og bruksoverlating av leiligheter i borettslaget vil det være mulig å få et energimerke utviklet av tekniske eksperter ved OBOS Prosjekt. Strøm; fellesmåling er avviklet og det er installert AMS målere i borettslaget for individuell måling etter pålgg fra NVE. Varmtvann: Ista Norge AS er engasjert av borettslaget for avregning av varmtvann etter faktisk forbruk. Målere er fjernavleste så man trenger ikke foreta noe vedrørende avlesninger. Alle vil få tilgang til webportal og app hvor man kan følge med på forbruket. For innloggingsbistand, kontakt Ista. Det innbetales månedlig akontobeløp via husleiegiro. Husk å melde fra til leverandør ved flytting. For Ista sendes flyttemelding via Ista Online. I forbindelse med klausuler gjelder dette kun for 6 handikapleiligheter i 1. etasje i Otto Sogns vei 19 - 21 og 23. (Nr. 19- Leil. 131 og 132, Nr. 21- Leil. 134 og 135, Nr. 23- Leil. 137 og 138). Styret administrere utleie av parkeringsplasser og garasjeplasser. Merk at parkeringsplass/garasje/bod må sies opp særskilt ved fraflytting fra borettslaget. Oppsigelse skal gå til borettslaget e-post: rognerud@styrerommet.no. Leiekostnader/ administrasjonskostnader etter gjeldende satser. Lading av el-bil: Alle åpne parkeringsplasser i borettslaget er klargjort for elbillading. I tillegg til parkeringsleie til borettslaget, betaler leietaker en månedlig avgift til Movel. Strøm (spotpris basert på forbruk) kommer i tillegg og faktureres via Movel. NB! De som leier gammel ladeboks via borettslaget betaler eg egen pris inntil man går over til å leie ladeboks via Movel. Ta kontakt med styret for info om dette. Lån: Borettslaget har 3 lån i OBOS-banken. Lånenr. 98207615994 gjelder takrehabiliteringen i 2017 og er fordelt på alle andelene etter fordelingsnøkelen. Lånenr. 98207922617 er et lån på opprinnelig 72 000 000 som ble innvilget i i forbindelse med VVS-rehabilitering. Hele lånet er utbetalt og fordelt etter brøk. Lånenr. 98207998672 er et rammelån som ble innvilget borettsaget i 2022 og skal i tråd med vedtak på ekstraordnær generalforsamling 2021 brukes på fasaderehabilitering. Hele lånet på kr 62 400 000 er utbetalt og fordelt etter brøk. Etter vedtak på generalforsamling i 2022 skal de som bruker fellesvaskeriet betale for bruken. Det ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling i 2022 at 4 av 5 fellesvaskeri legges ned.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207615994
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,14%
Restsaldo	3 184 014,00
Innfrielsesdato:	30.06.2047
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207922617
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,14%
Restsaldo	66 593 030,00
Innfrielsesdato:	29.02.2052
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207998672
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,14%
Restsaldo	58 256 968,00
Innfrielsesdato:	29.02.2052
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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: 7 920,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto varmtvann	450,00	
Felleskostnader	7 470,00	

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:	850,-
Fradragsberettigede kostnader:	39 497,-
Annen formue:	39 014,-
Gjeld:	749 449,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207615994
Restsaldo:	18 479,48
Kapitalkostnader:	120,06
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207922617

Restsaldo:	386 642,49
Kapitalkostnader:	2 259,31
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207998672
Restsaldo:	338 205,49
Kapitalkostnader:	1 976,31
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 743 327,46,-, 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 Helga Solheim pr. e-post: helga.solheim@obos.no eller telefon: 22 86 57 03.

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/Tone Gulliksen, e-post: rognerud@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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	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 ROGNERUD BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 15. juni kl. 09:00 og lukker 18. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/247

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Omdisponering av areal til parkeringsplasser – Otto Sogns vei 21–23

Med vennlig hilsen,
Styret i ROGNERUD BORETTSLAG

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 247
ROGNERUD BORETTSLAG

Styret foreslår at et mindre fellesareal på hjørnet ved Otto Sogns vei 21 og 23 omdisponeres til etablering av tre parkeringsplasser som del av borettslagets parkeringsanlegg.

Bakgrunnen er at tidligere nedgravde avfallsbrønner på dette området ble fjernet som følge av krav om avstand til høyspentledning nå som vi skulle bytte de ut til nye helt nedgravde brønner. Etter at brønnene ble flyttet, ble arealet asfaltert og fysisk integrert i eksisterende parkeringsområde. Området fremstår i dag som en naturlig utvidelse av tilstøtende parkeringsplasser.

Det aktuelle arealet er begrenset i størrelse (ca. 45 m²), ligger i direkte tilknytning til eksisterende parkeringsplasser, og vurderes ikke å ha selvstendig verdi som grøntareal eller felles oppholdsareal. Omdisponeringen vil dermed ikke medføre vesentlig reduksjon i borettslagets felles uteareraler.

Styret vurderer at tiltaket er en effektiv utnyttelse av allerede bearbeidet areal, og vil bidra til å bedre parkeringssituasjonen i området uten å påvirke øvrig bruk av fellesarealer.

Vedlagte bilde viser det omtalte område. Utsnittet er ikke eksakt, men ligger vedlagt for å illustrere hvor dette området er.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner at arealet ved hjørnet Otto Sogns vei 21–23 omdisponeres til etablering av tre nummererte parkeringsplasser som inngår i borettslagets parkeringsanlegg for utleie i henhold til borettslagets gjeldende regler.

Vedlegg

1. bilde.pdf

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

Tone Gulliksen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Hilde Merete Eide Berntzen og Tove Sand er valgt.

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

Omdisponering av areal til parkeringsplasser – Otto Sogns vei 21–23

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

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 15.06.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 18.06.26
Selskapsnummer: 247 **Selskapsnavn:** ROGNERUD 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

Tone Gulliksen er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Hilde Merete Eide Berntzen og Tove Sand er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot



Sak 4 Omdisponering av areal til parkeringsplasser – Otto Sogns vei 21–23

Generalforsamlingen godkjenner at arealet ved hjørnet Otto Sogns vei 21–23 omdisponeres til etablering av tre nummererte parkeringsplasser som inngår i borettslagets parkeringsanlegg for utleie i henhold til borettslagets gjeldende regler.

☐ For

☐ Mot

OBOS Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Vedtekter

For Rognerud borettslag org nr. 950 390 158

vedtatt på ordinær generalforsamling den 6. juni 2006 med endringer i generalforsamling 11. juni 2007.
Vedtatt på ordinær generalforsamling den 07.05.13
Endret på ordinær generalforsamling 28.04.16
Endret på ordinær generalforsamling 12.05.21
Endret på ordinær generalforsamling 13.06.22

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Rognerud 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 og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en 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 èn 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 leid 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) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 10 % av andelene.

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

(6) 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.
(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Borettslaget har 6 leiligheter i Otto Sogns vei 19 – 23 som er tilrettelagt for brukere med nedsatt bevegelighet – kalt spesialleilighet. Spesialleilighet skal bebos av en som har behov for spesialutstyr og har vansker med å bo i ordinær bolig.
Dersom den bevegelseshemmede faller fra, kan likevel gjenværende husstandsmedlem erverve andel, ektefelle/samboer. Borettslagets spesialleiligheter har leilighetsnr. 131, 132, 134, 135, 137 og 138.

(3) Dersom ingen forkjøpsberettigede til spesialleiligheten melder seg, kan leiligheten selges fritt.

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

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

(6) 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.

(7) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(8) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn 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 erverve andelen.

3. Forkjøpsrett
3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller

- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 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 vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) 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.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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) 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 èn 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. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Det er ikke tillatt å dusje rett på gulvet i bad som ikke har membran i gulv og vegger. Det må det kun dusjes i badekar eller i dusjkabinett med kum som har avløp til hovedsluk.

(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, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, lås og håndtak av standard type i entrédør, samt innvendige dører med karmer.

(3) 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 eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) 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.

(5) Beboere som anskaffer gasskomfyr plikter å sette opp merking om oppbevaring av gass på yttersiden av sin entrédør.

(6) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren 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) 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 av vinduer.

(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) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) 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 èn 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 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 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, 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.

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 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
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

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 èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn 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 ROGNERUD BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 18. mai kl. 09:00 og lukker 21. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/247

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring av husordensreglene - punkt 3 Regler om ro i leilighetene
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i ROGNERUD BORETTSLAG

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 247
ROGNERUD 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
Tone Gulliksen er valgt.

Sak 2
Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Hilde Merete Eide Berntzen og Tove Sand er valgt.

Sak 3
Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4
Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. 247 Rognerud Brl Revisjonsberetning Borettslag 2025.pdf
2. 0247 Rognerud Borettslag - Årsregnskap 2025.pdf
3. 1 Styrets årsberetning høst 2025 og vår 2026.pdf

Sak 5
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000.

Sak 6
Endring av husordensreglene - punkt 3 Regler om ro i leilighetene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret fremmer med dette følgende forslag om endring av husordensreglene punkt3.

Styret foreslår at følgende tekst *fjernes*...:

- "Sang og bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt før kl.08.00. "

- "Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 19.00 på hverdager."

- "Musikkøvelser skal maksimum vare 3 timer."

- "Musikkundervisning tillates bare med naboens samtykke."

- "På søndager og helligdager skal slikt ikke forekomme"

...og *erstattes* med følgende tekst:

"Bruk av musikkinstrumenter, sang er tillatt mellom 08.00 og 19.00 på hverdager og mellom kl. 10.00–18.00 på lørdager og skal maksimum vare 3 timer og med naboens samtykke. På søndager og helligdager er bruk av musikkinstrumenter, sang og oppussingsstøy ikke tillatt."

Se vedlegg som viser endringene slik de vil forekomme dersom dette blir vedtatt. Tekst i store bokstaver er tekst som blir lagt til, og overstreket tekst vil bli fjernet.

Forslag til vedtak

Endringer i husordensreglene vedtas i sin helhet slik slik beskrevet i saksteksten og vedlegget.

Vedlegg

4. Vedlegg endring av husordensregler.pdf

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år, samt 2 styremedlemmer for 2 år. Det skal også velges 2 varamedlemmer for 1 år. Det skal også velges en valgkomite.

Følgende kandidater er innstilt av valgkomiteen;

Styreleder: Tone Gulliksen

Styremedlemmer: Nina Christine Hellerud og Rahul Goyal.

Varamedlemmer: Bjørn-Erik Skjefstadhagen og Oddbjørn Fjørtoft.

Valgkomite: Ladan Saki og Nezhat Suzann Habib

Roller og kandidater

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

- Tone Gulliksen

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

- Nina Christine Hellerud
- Rahul Goyal

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

- Bjørn-Erik Skjefstadhagen
- Oddbjørn Fjørtoft
- Per Katteland-Viggen

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

- Ladan Saki
- Nezhat Suzann Habib

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Følgende kandidater er innstilt av valgkomiteen:

Roller og kandidater

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

- Tone Gulliksen

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

- Petter Eide Berntzen

Til generalforsamlingen i Rognerud Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rognerud Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Styrets årsrapport

Styret har det overordnede ansvar for styring og ledelse av selskapet, skal sørge for en forsvarlig organisering av selskapets virksomhet og utarbeide planer og budsjetter.

August 2025- mai 2026

Antall styremøter, styrets arbeid:

- HMS runder, avvikshåndtering

- Planlegging av generalforsamling digitalt 18.mai 2026

- Daglig beboerkontakt via Vibbo

- Jobber med å oppdatere flere temaer på VIBBO -

- Oppfølging vaktmester

- Forliksråd

- Rettsmøte

- Beboerbefaringer

- . Alle p-plasser blir El bil plasser i løpet av våren/sommeren 2025

- Ny sportsbod ute for el-sykler, barnevogner ol

- Avholdt 13 styremøter siden juni 2025

- Deltatt på HMS kurs

Vedlikehold av bygningsmassen og annet:

- Etterisolering av grunnmur- skal hente inn tilbud og legge dette på fremtidig prosjekt- Gjenstår

- Sette opp vedlikeholdsplan for garasjeanlegg, sammen med El anlegg – pågående

- Energikartlegging.

- Sjekk av tak, og sluk på enkelte balkonger

Arrangement som er avholdt

• Høst dugnad 2025

• Julegrantenning desember 2025

• Beboertreff desember 2025

• Gjennomføring av vår dugnad april/mai 2026

Forutsetning for fortsatt drift:

- 1 styreleder, samt 2 nye styremedlemmer + 2 vara skal velges

- Godkjent styrehonorar

ROGNERUD BORETTSLAG
ORG.NR. 950 390 158, KUNDENR. 247

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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 634 676**	**1 818 562**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 705 911	2 925 322
Tilbakeføring av avskrivning	9, 15	226 559	219 221
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-88 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-2 255 240	-2 083 643
Red. annen langs. gjeld		-12 000	-6 000
Innsk. øremerk. bankkto		-354 931	-140 471
Renter miljøbankkonto		-7 542	-10 315
Korrigering Miljøbankkonto		-103 125	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 199 632**	**816 114**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 834 308**	**2 634 676**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		4 363 683	3 205 841
Kortsiktig gjeld		-529 375	-571 165
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 834 308**	**2 634 676**

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, 19. mars 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

ROGNERUD BORETTSLAG
ORG.NR. 950 390 158, KUNDENR. 247

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	37 301 371	37 301 371
Tomt		1 213 387	1 213 387
Andre varige driftsmidler	15	1 507 879	1 734 438
Øremerkede bankinnskudd	9, 24	1 656 765	1 301 834
Miljøbankkonto, øremerket		327 490	320 419
SUM ANLEGGSMIDLER		**42 006 892**	**41 871 448**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		105	0
Forskuddsbetalte kostnader		228 054	224 288
Andre kortsiktige fordringer	16	32 048	7 552
Driftskonto OBOS-banken		1 483 281	1 160 279
Sparekonto OBOS-banken		2 620 196	1 813 722
SUM OMLØPSMIDLER		**4 363 683**	**3 205 841**
SUM EIENDELER		**46 370 575**	**45 077 289**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 177 * 100		17 700	17 700
Udekket tap	17	-85 241 548	-88 947 459
SUM EGENKAPITAL		**-85 223 848**	**-88 929 759**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	129 088 361	131 343 600
Borettsinnskudd	19	1 572 900	1 572 900
Annen langsiktig gjeld	20	403 788	519 384
SUM LANGSIKTIG GJELD		**131 065 049**	**133 435 884**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		96 184	180 709
Påløpte renter		34 589	39 116
Energiavregning	21	389 938	351 339
Annen kortsiktig gjeld	22	8 664	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**529 375**	**571 165**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**46 370 575**	**45 077 289**

ROGNERUD BORETTSLAG
ORG.NR. 950 390 158, KUNDENR. 247

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	15 470 218	15 165 896	15 470 000	15 471 000
Ladeinntekter elbil		0	96 798	0	0
Parkeringsanlegg	9	577 845	553 793	569 800	523 000
Andre inntekter	3	284 786	121 153	35 000	35 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**16 332 849**	**15 937 640**	**16 074 800**	**16 029 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 300	-35 250	-35 000	-42 300
Styrehonorar	5	-300 000	-250 000	-250 000	-300 000
Avskrivninger	9, 15	-128 112	-124 443	-38 000	-38 000
Revisjonshonorar	6	-13 875	-15 775	-16 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-220 998	-212 502	-244 000	-250 000
Konsulenthonorar		-91 985	-78 135	-70 000	-70 000
Drift og vedlikehold	7	-617 270	-909 850	-833 000	-835 790
Forsikringer		-585 177	-539 472	-674 000	-667 000
Kommunale avgifter	8	-1 834 558	-1 682 930	-1 910 000	-1 891 000
Parkeringsanlegg	9	-292 362	-248 646	-60 000	-100 000
Energi/fyring	10	-46 876	-97 030	-200 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-867 330	-883 346	-927 500	-1 000 000
Andre driftskostnader	11	-929 376	-852 308	-988 000	-1 033 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 970 220**	**-5 929 686**	**-6 245 500**	**-6 347 090**
DRIFTSRESULTAT		**10 362 629**	**10 007 954**	**9 829 300**	**9 681 910**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	146 404	121 993	0	0
Finanskostnader	13	-6 803 122	-7 204 625	-7 105 000	-6 257 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-6 656 718**	**-7 082 632**	**-7 105 000**	**-6 257 000**
ÅRSRESULTAT		**3 705 911**	**2 925 322**	**2 724 300**	**3 424 910**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		3 705 911	2 925 322		

Pantstillelse	23	147 100 000	150 245 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.03.2026
Styret i Rognerud Borettslag

Tone Gulliksen /s/ Tor Oddvar Skåren /s/ Nina Christine Hellerud /s/

Petter Eide Berntzen /s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	15 440 868
Bod	14 926
Lokaler	13 068
Lagerrom	1 356
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**15 470 218**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Miljøtilskudd, OBOS gir tilbake	159 350
Vaskeri	88 032
Utleie antenneplass til Telenor	36 804
Nøkler	600
SUM ANDRE INNTEKTER	**284 786**

NOTE 9
ANDRE ANLEGG
PARKERINGSANLEGG

IB Parkeringsannlegg = konto 1320 (UB 2024)	**1 301 834**
Overført resultat (eks. renteinntekter) 2024 til øremerkede midler	305 147
Leieinntekter	577 845
Renteinntekter øremerkede midler	49 784
SUM INNTEKTER PARKERINGSANLEGG	**627 629**
KOSTNADER PARKERINGSANLEGG	
Drift/vedl.hold	-143 435
Administrasjon	-27 870
Strøm	-8 792
Andel avskrivninger traktor og strøsingelcontainer	-98 466
Forsikring	-13 799
SUM KOSTNADER PARKERINGSANLEGG	**-292 362**
ÅRETS RESULTAT PARKERINGSANLEGG	**335 267**
Årets resultat - renteinntekter, vil bli overført øremerkede midler i 2026.	285 483
UB PARKERINGSANLEGG 2025 = KONTO 1320 (IB 2026)	**1 656 765**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-46 876
SUM ENERGI / FYRING	**-46 876**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-86 802
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 028
Håndverktøy	-2 392
Diverse utstyr	-3 142
Annet driftsmateriale	-1 704
Vaktmestertjenester	-253 861
Renhold ved firmaer	-381 178
Andre driftskostnader	-17 869
Trykksaker	-28
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 200
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 116
Andre kontorkostnader	-9 182
Porto	-630
Drivstoff	-4 981
Vedlikehold biler/maskiner	-107 400
Kontingenter	-35 400
Bank- og kortgebyr	-3 034
Velferdskostnader	-430
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-929 376**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-42 300
SUM PERSONALKOSTNADER	**-42 300**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-300 000
SUM STYREHONORAR	**-300 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-9 116

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-13 875
SUM REVISJONSHONORAR	**-13 875**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-86 111
Drift/vedlikehold VVS	-116 875
Drift/vedlikehold elektro	-20 590
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-315 360
Drift/vedlikehold brannsikring	-21 870
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-52 860
Kostnader dugnader	-3 603
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-617 270**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 320 263
Feie- og tilsynsgebyr	-29 889
Renovasjonsgebyr	-484 407
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 834 558**

		1
Tørketrommel		
Tilgang 2018	49 082	
Avskrevet tidligere	-49 081	
		1
Tørketrommel 2		
Tilgang 2018	51 551	
Avskrevet tidligere	-51 550	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 2013	36 444	
Avskrevet tidligere	-36 443	
		1
Betalingsløsning vaskeri		
Tilgang 2022	68 738	
Avskrevet tidligere	-29 787	
Avskrevet i år	-13 747	
		25 204
Lekeapparat		
Tilgang 2016	318 357	
Avskrevet tidligere	-133 976	
Avskrevet i år	-15 918	
		168 463
Strøsingelcontainer		
Tilgang 2024	88 000	
Avskrevet tidligere	-1 466	
Avskrevet i år	-8 800	
		77 734
Garasjeanlegg (avskrives ikke)		
Kostpris	608 247	
		608 247
Traktorgarasje (avskrives ikke)		
Kostpris	95 295	
		95 295
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 507 879**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-226 558**

Av årets avskrivninger er kr 98 466 kostnadsført i note 9 Parkeringsanlegg

NOTE 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Opptjente ikke fakturerte inntekter	23 201
Andre kortsiktige fordringer	8 847
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**32 048**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 341
Renter av sparekonto i OBOS-banken	142 063
SUM FINANSINNTEKTER	**146 404**

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter, lån 1	-170 906
Pantegjeldsrenter, lån 2	-3 537 480
Pantegjeldsrenter, lån 3	-3 094 736
SUM FINANSKOSTNADER	**-6 803 122**

NOTE 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1963	9 404 400
Tilgang 2003	16 159 671
Tilgang 1989	11 737 300
SUM BYGNINGER	**37 301 371**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.148/bnr.334 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper nr. 1		
Kostpris	155 840	
Avskrevet tidligere	-155 839	
		1
Møbler		
Tilgang 2016	42 200	
Avskrevet tidligere	-42 199	
		1
Snøfreser		
Tilgang 2004	20 885	
Avskrevet tidligere	-20 884	
		1
Traktor nr. 1		
Tilgang 2023	940 460	
Avskrevet tidligere	-219 438	
Avskrevet i år	-188 093	
		532 929
Traktor nr. 2		
Kostpris	37 900	
Tilgang 2007	574 302	
Avskrevet tidligere	-612 201	

NOTE 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS, lån 1		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2017	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	701 204	
Nedbetalt i år	78 664	
		-3 220 132
OBOS-banken AS, lån 2		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 31 år.		
Opprinnelig 2021	-72 000 000	
Nedbetalt tidligere	3 702 912	
Nedbetalt i år	1 160 950	
		-67 136 138
OBOS-banken AS, lån 3		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-56 360 078	
Økning 2023	-6 039 922	
Nedbetalt tidligere	2 652 284	
Nedbetalt i år	1 015 625	
		-58 732 091
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-129 088 361**

NOTE 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1963	-1 563 600
Tilført 2009	-9 300
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 572 900**

NOTE 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer/parkering	-186 000
Andre innskudd	-18 000
Avsetning bomiljøtiltak	-199 788
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-403 788**

NOTE 21
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-955 800
SUM INNTEKTER	**-955 800**
KOSTNADER	
Strøm	565 862
SUM KOSTNADER	**565 862**
SUM ENERGIAVREGNING	**-389 938**

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

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

NOTE 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld	-8 664
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-8 664**

NOTE 23
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 572 900
Pantelån	129 088 361
TOTALT	**130 661 261**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	37 301 371
Tomt	1 213 387
TOTALT	**38 514 758**

NOTE: 24
ØREMERKEDE BANKINNSKUDD
Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

PKT. 3. REGLER OM RO I LEILIGHETENE

Det skal vær ro i leilighetene om natten, fra kl. 23.00 til kl. 06.00.
På søndager og helligdager skal det være ro frem til kl. 11.00.
Unødig bråk og støy i trappeoppganger og i kjellere bør ikke forekomme.

~~Sang og bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt før kl. 08.00. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 19.00 på hverdager.~~
~~Musikkøvelser skal maksimum vare 3 timer.~~
~~Musikkundervisning tillates bare med naboenes samtykke.~~

BRUK AV MUSIKKINSTRUMENTER, SANG ER TILLATT MELLOM 08.00 OG 19.00 PÅ HVERDAGER OG MELLOM KL.10.00 -18.00 PÅ LØRDAGER OG SKAL MAKSIMUM VARE 3 TIMER OG MED NABOENS SAMTYKKE.

TV og stereoanlegg må benyttes med varsomhet slik at det ikke forstyrrer eller plager naboene.

Banking, boring, bruk av slagdrill eller andre apparater som forstyrrer naboene, skal ikke forkomme i leilighetene før kl. 08.00 eller etter kl. 20.00 på hverdager, og kun mellom kl. 10.00 og kl. 18.00 på lørdager. ~~På søndager og helligdager skal slikt ikke forekomme.~~
Beboere som planlegger oppussings- eller fornyingsarbeid utover en ukes varighet, og der dette vil medføre forstyrrelser for naboene, skal varsle naboene i samme blokk om dette på forhånd".

PÅ SØNDAGER OG HELLIGDAGER ER BRUK AV MUSIKKINSTRUMENTER, SANG OG OPPUSSINGSSTØY IKKE TILLATT.

Hjemmeindustri som forstyrrer eller er til sjenanse for naboene er ikke tillatt.

Private vaskemaskiner skal ikke brukes om natten og i de periodene det skal være ro i leilighetene. Dvs. fra kl. 23.00 til kl. 06.00 på hverdager, og frem til kl. 11.00 på søndager og helligdager.

Bruk av tredemølle og treningsapparater som kan forstyrre naboer er ikke tillatt.

Styrets årsberetning 2025/2026

Styret har det overordnede ansvaret for styring og ledelse av selskapet. Dette innebærer å sikre en forsvarlig organisering av virksomheten, samt å utarbeide nødvendige planer og budsjetter.

Periode: juni 2025 – mai 2026

Styrets arbeid og aktiviteter

- Det er avholdt 13 styremøter siden juni 2025
- Gjennomført HMS-runder og fulgt opp avvik
- Deltatt på HMS-kurs
- Løpende beboerkontakt via Vibbo
- Arbeid med oppdatering av informasjon og temaer på Vibbo (pågående)
- Oppfølging av vaktmester
- Behandling av saker i forliksråd og deltakelse i rettsmøte
- Gjennomført befaringer hos beboere ved behov
- Planlegging av digital generalforsamling 18. mai 2026

Prosjekter og tiltak

- Alle parkeringsplasser konverteres til elbilplasser i løpet av våren/sommeren 2025
- Etablering av ny utvendig sportsbod til el-sykler, barnevogner m.m.

Vedlikehold av bygningsmassen

- Etterisolering av grunnmur: innhenting av tilbud gjenstår og planlegges som fremtidig prosjekt
- Utarbeidelse av vedlikeholdsplan for garasjeanlegg i sammenheng med elanlegg (pågående)
- Gjennomføring av energikartlegging
- Kontroll av tak og sluk på enkelte balkonger
- Utskifting av avfallsdunker til nye med universell utforming

Gjennomførte arrangementer

- Høstdugnad 2025
- Julegrantenning, desember 2025
- Beboertreff, desember 2025
- Vårdugnad, april 2026

Forutsetning for fortsatt drift

- Valg av 1 styreleder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer
- Godkjenning av styrehonorar

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Endring av husordensreglene - punkt 3 Regler om ro i leilighetene

Endringer i husordensreglene vedtas i sin helhet slik slik beskrevet i saksteksten og vedlegget.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Tone Gulliksen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Nina Christine Hellerud

☐ Rahul Goyal

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Bjørn-Erik Skjefstadhagen

☐ Oddbjørn Fjørtoft

☐ Per Katteland-Viggen

Valgkomité (kun 2 skal velges)

☐ Ladan Saki

☐ Nezhat Suzann Habib

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 18.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 21.05.26
Selskapsnummer: 247 **Selskapsnavn:** ROGNERUD 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

Tone Gulliksen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Hilde Merete Eide Berntzen og Tove Sand er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 8 **Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Tone Gulliksen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Petter Eide Berntzen

OBOS Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for ROGNERUD BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950390158
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 18. mai kl. 09:00 til 21. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 84.

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:**
> Tone Gulliksen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **65**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Hilde Merete Eide Berntzen og Tove Sand er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **63**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **67**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

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

Antall stemmer for vedtaket: **61**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **49**
Antall stemmer mot vedtaket: **14**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Endring av husordensreglene - punkt 3 Regler om ro i leilighetene

Styret fremmer med dette følgende forslag om endring av husordensreglene punkt3.

Styret foreslår at følgende tekst *fjernes*...:

- "Sang og bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt før kl.08.00. "

- "Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 19.00 på hverdager."

- "Musikkøvelser skal maksimum vare 3 timer."

- "Musikkundervisning tillates bare med naboens samtykke."

- "På søndager og helligdager skal slikt ikke forekomme"

...og *erstattes* med følgende tekst:

"Bruk av musikkinstrumenter, sang er tillatt mellom 08.00 og 19.00 på hverdager og mellom kl. 10.00–18.00 på lørdager og skal maksimum vare 3 timer og med naboens samtykke. På søndager og helligdager er bruk av musikkinstrumenter, sang og oppussingsstøy ikke tillatt."

Se vedlegg som viser endringene slik de vil forekomme dersom dette blir vedtatt. Tekst i store bokstaver er tekst som blir lagt til, og overstreket tekst vil bli fjernet.

> **Forslag til vedtak:**
> Endringer i husordensreglene vedtas i sin helhet slik slik beskrevet i saksteksten og vedlegget.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **52**
Antall stemmer mot vedtaket: **17**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år, samt 2 styremedlemmer for 2 år. Det skal også velges 2 varamedlemmer for 1 år. Det skal også velges en valgkomite.

Følgende kandidater er innstilt av valgkomiteen;

Styreleder: Tone Gulliksen

Styremedlemmer: Nina Christine Hellerud og Rahul Goyal.

Varamedlemmer: Bjørn-Erik Skjefstadhagen og Oddbjørn Fjørtoft.

Valgkomite: Ladan Saki og Nezhat Suzann Habib

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Tone Gulliksen (57 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tone Gulliksen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Rahul Goyal (54 stemmer)
Nina Christine Hellerud (54 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Rahul Goyal
Nina Christine Hellerud

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Oddbjørn Fjørtoft (49 stemmer)
Bjørn-Erik Skjefstadhagen (48 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Oddbjørn Fjørtoft
Per Katteland-Viggen
Bjørn-Erik Skjefstadhagen

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Nezhat Suzann Habib (49 stemmer)
Ladan Saki (53 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nezhat Suzann Habib
Ladan Saki

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Følgende kandidater er innstilt av valgkomiteen:

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Tone Gulliksen (59 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tone Gulliksen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Petter Eide Berntzen (59 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Petter Eide Berntzen

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for ROGNERUD BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950390158
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. september kl. 09:00 til 25. september kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 70.

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:
Rådgiver i OBOS, Helga Solheim, velges.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **60**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Tove Sand velges.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **59**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **60**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av revisor

Bakgrunn:

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 av styret:

- **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.

- **BDO** - For at generalforsamlingen skal ha flere alternativer å velge mellom, legges BDO frem som et annet alternativ. BDO er i likhet med PwC Assurance AS, et selskap som OBOS har avtale med.

PWC Assurance AS synes å være det billigste alternativet.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling
Styret anmoder generalforsamlingen om å velge PWC Assurance AS som revisor.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets innstilling: Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Generalforsamlingen velger BDO som borettslagets nye revisor

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **60**
Antall stemmer for vedtak 2: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Rognerud Borettslag

HUSORDENSREGLER

for ROGNERUD BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 26. april 1989 med endringer i generalforsamling 13. april 1994, 21. april 2004, 4. april 2011 og 5. juni 2024.

- **Vaskeriregler**
- **Regler for dyrehold**
- **Parkeringsregler**
- **Generelle opplysninger om borettslaget**
- **Økonomisk støtte til rehabilitering av bad**
- **Kontakt med styret**

OBOS

Selskap 0247

Innhold

1. Husordensreglene	side 2
2. Alminnelige ordensregler	side 2
3. Regler om ro i leilighetene	side 3
4. Dyrehold	side 4
5. Parkering	side 4
6. Søppelhåndtering	side 5
7. Renhold	side 5
8. Lufting	side 5
9. Vaskeriene og tørkeplassen	side 6
10. WC, bad, kraner og rør	side 6
11. Fremleie av leilighet	side 7

oOOoo

12. Vaskeriregler	side 8
13. Regler for dyrehold	side 9
14. Bilkjøring og parkering	side 10
15. Generelle opplysninger om borettslaget	side 11
16. Kontakt med styret	SE VIBBO

HUSORDENSREGLER FOR ROGNERUD BORETTSLAG.

Vedtatt på GENERALFORSAMLING 26.april 1989, revidert 13.april 1994, 21.april 2004 og 4. april 2011.



PKT. 1. HUSORDENSREGLENE.

Husordensreglene omfatter bestemmelser om bruken av bolig og felles-arealer.

Den inneholder ikke bare plikter, men er til for å sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene, og for å fremme miljø og trivsel i borettslaget.

Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenere andre.



Andelseiere er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

Husordensreglenes bestemmelser er en del av leiekontrakten, slik at brudd på disse er å anse som misligholdelse av denne.

For at klager over brudd på husordenen skal kunne behandles på en forsvarlig måte må disse sendes skriftlig til styret.

PKT. 2. ALMINNELIGE ORDENSREGLER.

Sykler, kjelker og lignende skal ikke lagres i trapperom, trappeavsatser eller ganger. Slikt utstyr skal plasseres i sportsrom, egen bod eller andre fellesrom bestemt for slik lagring. Fellesrom må ikke brukes til lagring av søppel, skrot eller andre uvedkommende ting.

Borettslagets plener skal behandles med varsomhet. Spesielt om våren og høsten bør man unngå å belaste plenene. Vaktmester eller styrets anvisninger om dette skal følges av alle beboere.

Det er ikke tillatt å kaste mat på bakken til fuglene, eller henge opp mat i busker og trær som står rundt blokkene, da dette tiltrekker seg duer og rotter.

Lufting av tøy, risting og banking av tepper, ryer og lignende skal skje utendørs. Vinduer og balkonger skal ikke brukes til dette formålet.

Det er brannfarlig, og derfor ikke tillatt, å gjøre opp åpen ild på balkonger og i kjellere. Bruk av kullgriller på balkongene er strengt forbudt. Engangsgriller er ikke tillatt på borettslagets område.

Montering av store synlige gjenstander på ytterveggene og på balkongene (markiser, skilt, antenner, parabolantenner og lignende) skal godkjennes av styret på forhånd.

Oppgangsdørene og dørene til kjellerganger skal være låst hele døgnet.

Ikke tillatt å røyke inntil husvegg/fasade. Stå 4 meter fra yttervegg/inngangsparti.

Ikke tillatt å kaste sneiper, snus og søppel på borettslagets område.

Ikke tillatt å røyke på lekeplassene.

Navneskilt til postkasser skal være av standard type, og bestilles av leverandør. Se Tema postkasse på Vibbo. Navnebytte på utvendig ringetablå meldes til styret på Rognerud@styrerommet.no. Oppgi tidligere etternavn som skal byttes, nytt etternavn og leilighetsnr. Beboerne bør også ha eget navneskilt på inngangsdøren.
Porttelefonen skal alltid være i orden.

PKT. 3. REGLER OM RO I LEILIGHETENE

Det skal vær ro i leilighetene om natten, fra kl. 23.00 til kl. 06.00.
På søndager og helligdager skal det være ro frem til kl. 11.00.
Unødig bråk og støy i trappeoppganger og i kjellere bør ikke forekomme.



Sang og bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt før kl. 08.00. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 19.00 på hverdager.
Musikkøvelser skal maksimum vare 3 timer.
Musikkundervisning tillates bare med naboenes samtykke.
TV og stereoanlegg må benyttes med varsomhet slik at det ikke forstyrrer eller plager naboene.

Banking, boring, bruk av slagdrill eller andre apparater som forstyrrer naboene, skal ikke forkomme i leilighetene før kl. 08.00 eller etter kl. 20.00 på hverdager, og kun mellom kl. 10.00 og kl. 18.00 på lørdager.
På søndager og helligdager skal slikt ikke forekomme.
Beboere som planlegger oppussings- eller fornyingsarbeid utover en ukes varighet, og der dette vil medføre forstyrrelser for naboene, skal varsle naboene i samme blokk om dette på forhånd".

Hjemmeindustri som forstyrrer eller er til sjenanse for naboene er ikke tillatt.

Private vaskemaskiner skal ikke brukes om natten og i de periodene det skal være ro i leilighetene. Dvs. fra kl. 23.00 til kl. 06.00 på hverdager, og frem til kl. 11.00 på søndager og helligdager.

Bruk av tredemølle og treningsapparater som kan forstyrre naboer er ikke tillatt.

PKT. 4. DYREHOLD.

Det er ikke tillatt å holde hund eller katt i borettslaget uten samtykke fra styret. Hund og katt i pensjon er heller ikke tillatt uten tillatelse.
Søknad om dyrehold sendes til styret (skjema fås ved henvendelse til styret), dersom man ønsker å anskaffe hund eller katt.
Styret innhenter deretter uttalelser fra aktuelle beboere/andelseiere, der disse bes om å komme med eventuelle innvendinger. Disse uttalelsene er konfidensielle og er kun for styrets behandling av søknaden.
Tillatelse vil bli gitt dersom det ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.
Svar på søknaden kan forventes innen 4 uker. Det må opprettes en dyreholdsavtale med styret.

VED ET EVENTUELT DYREHOLD GJELDER FØLGENDE:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Dyr må ikke luftes på borettslagets områder.

2. Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

4. Hvis styret mottar skriftlige berettigede klager over at dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

PKT. 5. PARKERING.

Parkering av motorkjøretøyer og lignende er ikke tillatt på boligveiene og må på borettslagets område bare skje på de utleide plasser.
Vasking av bil, skifte av hjul eller annet bilstell er ikke tillatt utenfor oppgangene. Slik virksomhet skal henlegges til garasjeområdet.





Det er ikke tillatt å benytte gjesteplassene for andelseierne eller deres husstand.

Borettslaget har både parkeringsplasser og garasjer til utleie.
Kontakt styret ved eventuell interesse. **Se for øvrig side 7.**

PKT. 6. SØPPELHÅNDTERING.
All husholdningssøppel skal pakkes godt inn før det kastes i søppelcontaineren. Søppelcontainerne er kun beregnet på vanlig søppel. Det er forbudt å kaste brennende ting eller varm aske i søppelcontainerne.

Kast posen innover i containeren. Lokket skal lukkes etter bruk. Dersom en container er full, så benytt en annen.



Papp og papir bør sorteres ut og legges i spesiell papircontainer. Hvis du skal kaste maling, olje, eller annet spesialavfall så henvises det til miljøstasjon på bensinstasjonen

Det er strengt forbudt å sette søppelpakker og skrot ved siden av containerne.

Større ting, gamle møbler, eller skrot etter oppussing må beboerne selv sørge for å bli av med. Se appen Oslo nøkkelen https://www.oslo.kommune.no/oslonokkelen/#gref. Det er som nevnt ikke tillatt å sette det ved containeren eller i kjelleren.

PKT. 7. RENHOLD.

Vask av trapper, oppgangsvinduer og vegger i trappeoppganger er satt bort til rengjøringsfirma. Men alle beboere må bidra det de kan for å gjøre arbeidet lett for renholderen. Det er derfor ikke tillatt å ha skostativ, sko og andre gjenstander stående utenfor entrédøren eller i oppgangen. Det skal kun ligge dørmatte foran døren.

PKT. 8. LUFTING.

Leiligheten luftes best ved å sette opp vinduene helt, gjerne med gjennomtrekk en kort tid og ved ellers å bruke friskluftventilene eller luftespaltene på vinduene.

Det bør også være en viss ventilasjon i leiligheten på vinterstid. La i det minste en av luftespaltene på vinduene stå halvåpen. Det må være noe luftgjennomstrømning i leilighetene også under denne årstiden. Det kan ellers oppstå kondens på vinduene eller andre steder i leiligheten, eller gi undertrykk i leiligheten. Spesielt viktig med luftgjennomstrømning er det for dem som har ildsted i leiligheten.

Det er ikke tillatt å montere elektriske avtrekksvifter i friskluftluker eller avtrekksventiler. Leilighetenes luftesystem er ikke beregnet for dette. Mangel på luftgjennomstrømning i leiligheten, eller montering av elektriske avtrekk, kan være årsak til at lukt fra en avtrekkskanal kan suges ned i en annen, og man kan kjenne fremmed matlukt i leiligheten.

Entrédøren må ikke brukes til utlufting av leiligheten.

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i rørene ikke fryser.

Kjellervinduer og lufteluker i kjelleren skal holdes lukket i den kalde årstid.
Vinduene i oppgangen skal som regel være lukket, og settes bare opp når det er nødvendig å lufte.

PKT. 9. VASKERIET

For bruk av vaskeriene er det utarbeidet egne regler som er slått opp i alle vaskeriene.

Les under tema Vaskeri på Vibbo før dere tar i bruk vaskeriet. I borettslagets vaskeri er det helautomatiske vaskemaskiner, sentrifuger, kaldrulle, tørketromler og tørkerom. Vask og tørk mot betaling. Bestilling via bookingtjeneste på nett. Mer info under tema vaskeri på Vibbo.



Vaskeriene skal ikke brukes på helligdager.

PKT. 10. WC, BAD, KRANER OG RØR.

Det må bare brukes klosettpapir i klosettet, og uvedkommende ting må ikke kastes der.

Badekaret bør ikke brukes til klesvask, fordi tråder og lo fra tøyet vil stoppe avløpet.

La aldri en kran stå åpen når et rom forlates.
For å unngå sjenerende sus i rørene, bør aldri en kran skrus helt opp.

Skyll en gang i blant vasker og sluk med sodavann for at avløpsrørene ikke så lett kan stoppes til.
Hvis et rør springer og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, så surr et håndkle eller lignende rundt stedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask, slik at vannet kan samles opp.

PKT. 11. FREMLEIE AV LEILIGHET.

Fremleie må godkjennes av styret.

Andelseieren har ansvaret ovenfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller beboerne får av hans fremleiere.

Andelseieren har også ansvaret for at fremleieren retter seg etter borettslagets husordensregler.



Fremleieren må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.

oOOOo

Husk at husordensreglene er en del av leiekontrakten, slik at brudd på disse er å anse som misligholdelse av leiekontrakten, og kan medføre oppsigelse av leieforholdet.

Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordensreglenes bestemmelser.

Som du sikkert skjønner er det å bo i blokk en så spesiell måte å bo på at vi må vise hensyn til våre naboer.

Beboerne har derfor plikter og regler som må følges.

Husordensreglene er ment å sikre et godt miljø for alle i borettslaget.

Med vennlig hilsen
ROGNERUD BORETTSLAG

12. ORDENSREGLER FOR VASKERIENE

1. **Les bruksanvisningene og følg disse nøye.**
2. **Bløtlegging i maskinen er forbudt.**
3. **Bruk ikke makt for å betjene maskinen.**
4. **Bryt aldri opp døren på vaskemaskinen mens den er i gang.**
5. **Tøm lommene for spiker, skruer, nåler, hårspenner og lignende før tøyet legges i maskinen.**
6. **Vask ikke plagg med spiler, uten at disse ligger i vaskepose.**
7. **Rist ryer godt og rengjør barnetøy for sand før det legges i maskinen.**
8. **Bruk ikke midler som angriper maskinen, f.eks. rustfjerner, syrer og salmiakk.**
9. **Rengjør doseringskamrene og tørk godt av maskinene etter bruk.**
10. **Kontroller at maskinene er ordentlig tømt for tøy. Drei gjerne på tromlen.**
11. **Overhold vasketidene.**
12. **Hvis mulig, unngå å ha barn med i vaskeriet.**
13. **Gjør rent gulvene i vaskerom, rullerom og tørkerom etter bruk. Vær spesielt oppmerksom på sluket i gulvet, fjern evnt. lo og annet rusk.**
14. **Vaskeriet skal alltid låses, lyset slukkes, og i den kalde årstiden skal vinduene lukkes, når du er ferdig i vaskeriet.**
15. **Dersom du har vasketid og ikke tar i bruk vaskeriet i løpet av en time, kan en annen bruker overta vaskeperioden.**

Forlat vaskeriet som du selv ønsker å finne det!

14. BILKJØRING OG PARKERING

- Kun strengt nødvendig kjøring i borettslaget er tillatt, slik som transport av tunge ting, av og pålessing, samt transport av handikappede, spedbarn og syke.
- Det gis anledning til et opphold på borettslagets område med synlig av- og pålessing.
- All stans forbudt på grøntareal og snuplasser.
- Parkering utover dette av motorkjøretøyer og lignende er ikke tillatt på boligveiene og må på borettslagets område bare skje på de utleide plasser og gjesteplassen.
- Besøkende henvises til gjesteplassen.
- Det er ikke tillatt å benytte gjesteplassene for andelseierne eller deres husstand.
- Håndverkerbiler på oppdrag gis dispensasjon fra parkeringsreglene i arbeidstiden mellom kl.0700 og 1700, men må parkeres så de ikke hindrer framkommelighet for nødvendig ferdsel / utrykningskjøretøy.
- Scootere og mopeder skal parkeres ved sykkelstativene. Motorsykler skal parkeres på oppmerket felt på gjesteplassen. Det er IKKE tillatt å sette slike kjøretøyer utenfor oppgangen.
- PARKERING FORØVRIG ER IKKE TILLATT. Eventuell dispensasjon for tidsbegrenset parkering av spesielle hensyn kan gis for hvert enkelt tilfelle av borettslagets styre.
- Vasking av bil, skifte av hjul eller annet bilstell er ikke tillatt utenfor oppgangene. Slik virksomhet skal utføres ved garasjeområdet.
- Borettslaget har både parkeringsplasser og garasjer til utleie, og disse skal kun brukes til parkering av motorkjøretøyer. En andelseier kan kun leie en garasje eller en parkeringsplass. Ikke begge deler.
  Kontakt styret ved eventuell interesse.

oOOOo

Parkeringsregler for Gjesteplassen:

- Det er ikke tillatt å benytte gjesteplassene for andelseierne eller deres husstand.
- Parkering på området er tillatt i maks. 3 døgn, uavhengig om kjøretøyet flyttes.
  Etter dette må kjøretøyet fjernes fra området i minst 1 døgn før ny parkering kan finne sted.
- Overtredelse av det ovenstående kan medføre kontrollavgift og evnt. borttauing for eiers regning og risiko.

15. GENERELLE OPPLYSNINGER OM ROGNERUD BORETTSLAG

Rognerud Borettslag ble ferdig oppført i 1962, og første innflytting fant sted på våren samme år.
Borettslaget ligger i Østensjø bydel og har store utearealer med lekeplasser og grøntanlegg, samtidig som tur og fritidsinteresserte raskt kan komme seg inn
på turveiene som fører til Østensjøvannets naturherlighet og Østmarkas fine turområder både i sommer- og vintersesongen.

Rognerud Borettslag har sentral beliggenhet til:
- Forretningssenter, T-bane og buss.
- Grunnskoler og videregående skole.
- Bad med svømmehall, badstu og solmulighet.
- Barnepark, barnehager og idrettsanlegg.
- Eldresenter, helse og sosialsenter, kirke.

Bygningene i borettslaget gjennomgikk en stor rehabilitering i 1986 – 1987.
Da ble veggene tilleggsisolert og vinduene skiftet.
Senere har vi byttet ut entrédører, oppgangsvinduer og oppgangsdører.
Den seneste fornyelsen er utvidelse av balkongene, de sto ferdig i 2002.

Borettslaget består av 177 andelsleiligheter, fordelt på 6 bygninger.
Blokkene har følgende nummerering:

Blokk 1: Otto Sogns vei 2 - 12
Blokk 2: Otto Sogns vei 14 - 16
Blokk 3: Otto Sogns vei 5 - 9
Blokk 4: Otto Sogns vei 11 - 17
Blokk 5: Otto Sogns vei 19 - 23
Blokk 6: Otto Sogns vei 25 - 29

Eiendommen har gårdsnummer 148 og bruksnummer 334, 336 og 339
og er på 34.000 $m^{2.}$ Borettslaget eier tomten.

16. KONTAKT MED STYRET.

Kontakt styret digitalt:

Rognerud@styrerommet.no

Vibbo-meldinger

Brev til styret kan legges i styrets postkasse på vaktmestergarasjen vis a
vis Otto Sogns v. 5.

Borettslags postadresse er: Rognerud Borettslag, Otto Sogns v. 7, 0681 Oslo

Oslo

87960

Manglerud, felt F, gnr. 148, bnr. 89, Regulerings- og bebyggelsesplan.

87960 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 196003114

Vedtaksdato: 29.11.1960
Vedtatt av: Byplanrådet
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-441

Dokumentet består av 1 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

Plan- og bygningsetaten

Dato: 15.06.2026
Kunde: Kristoffer Johannessen
Laget for: n.fjellheim@nordvikbolig.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534904
Deres ref: 9285230

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 148, BNR. 339.

Vi viser til bestilling av 14.06.2026 for eiendom gnr. 148, bnr. 339.

GNR. 148 BNR. 339

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.03.1966.

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

15496 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

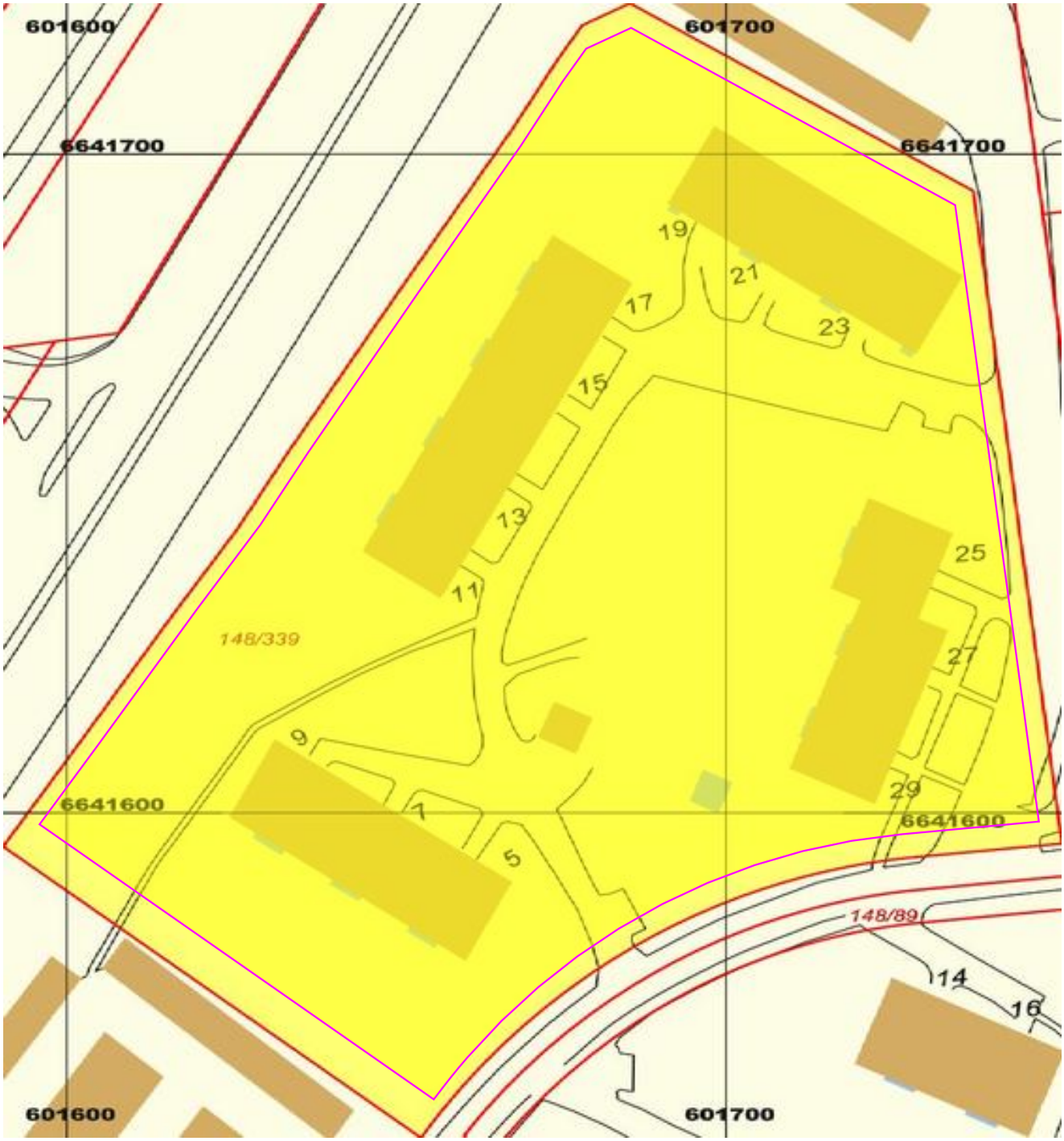
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

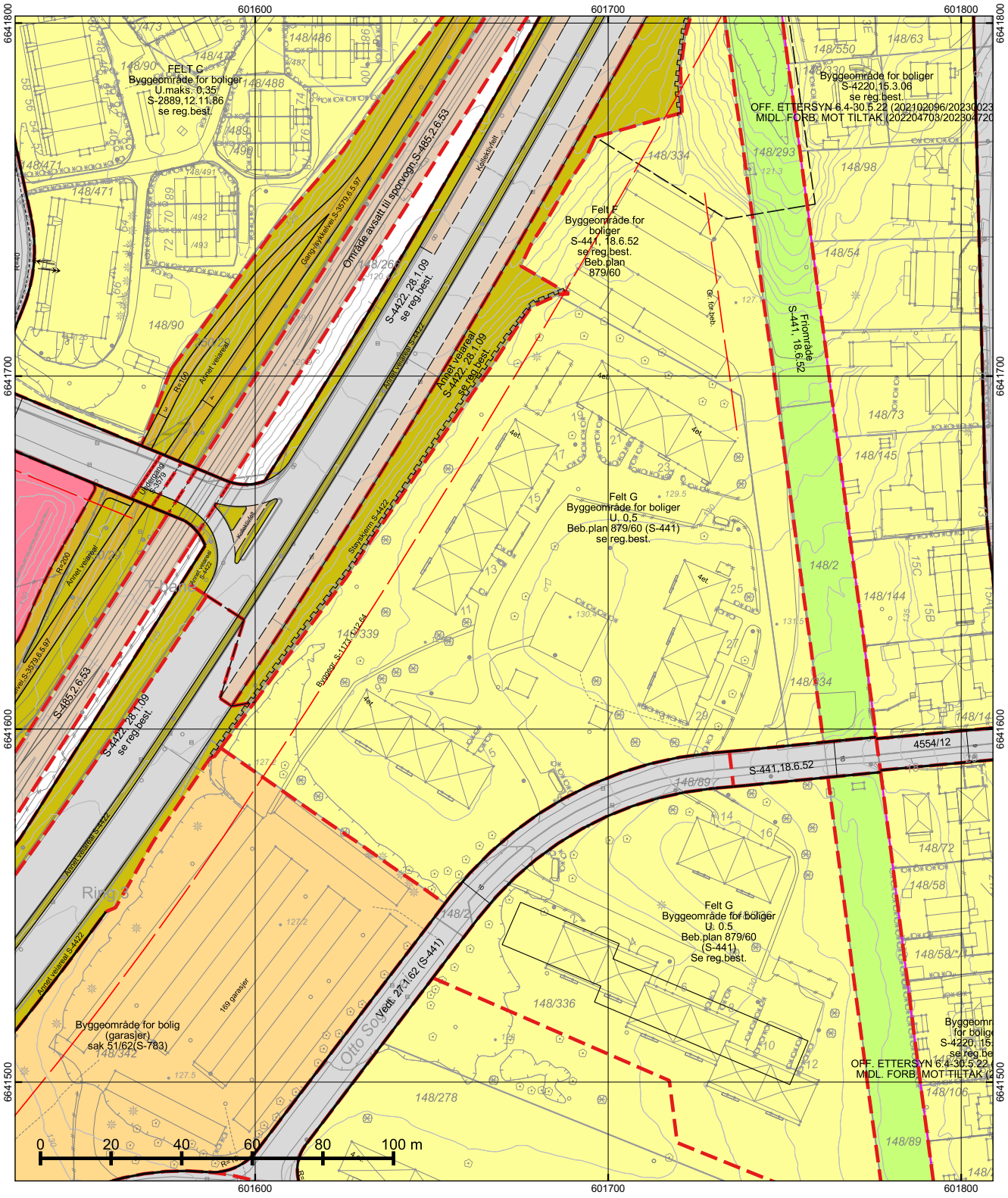
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og bygningsetaten



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.06.2026
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.

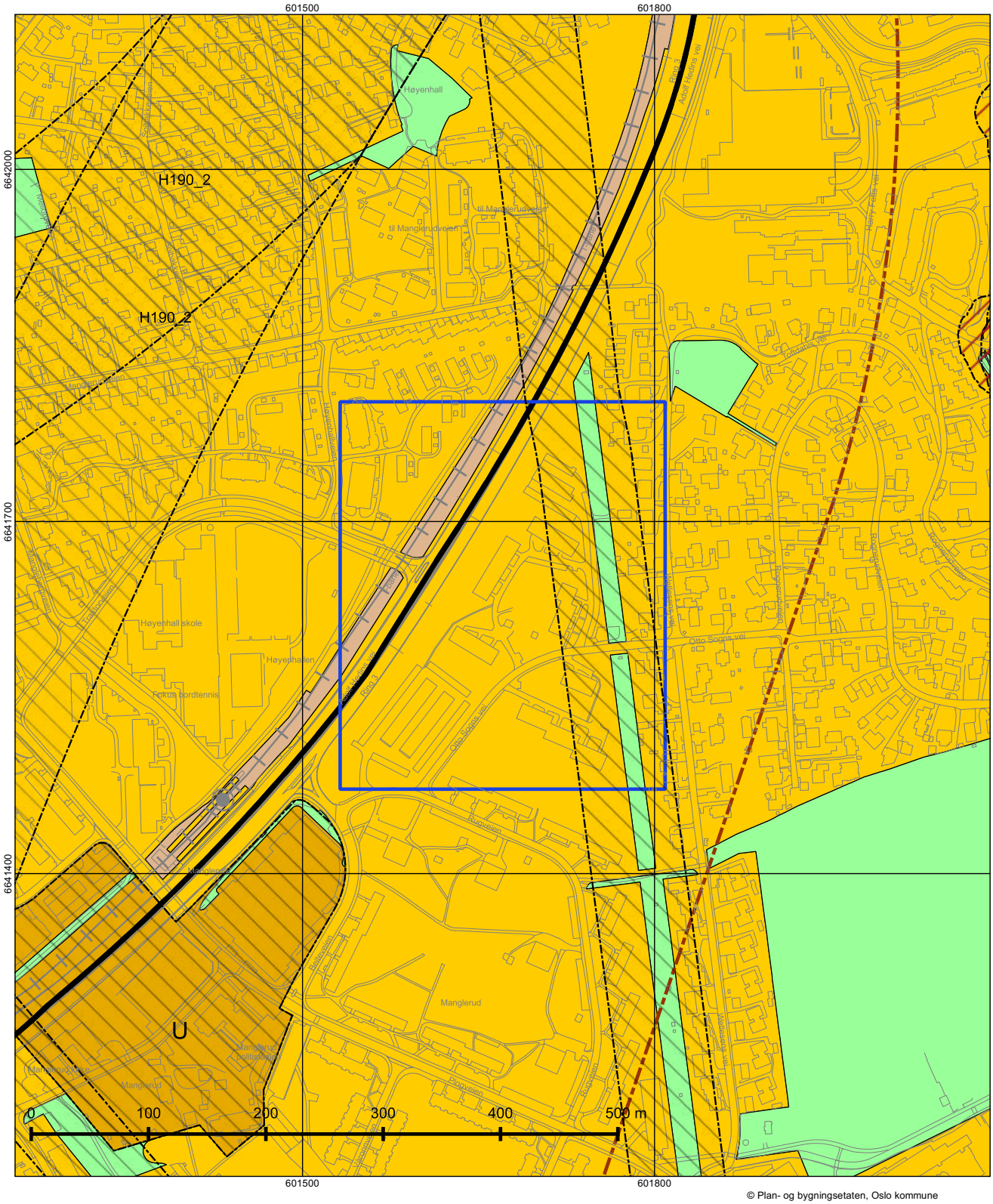
PlottID/Best.nr: 159392/ 86534904
Deres ref.:
Adresse: Otto Sogns vei 13
Kommentar:
Gnr/Bnr: 148/339

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159392/86534904
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 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

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo

S-1173

Regulering av byggeavstandslinjer langs Ullernchausse fra Lilleakerveien til Sørkedalsveien og fra Store Ringvei fra Sørkedalsveien til Europaveien.

S-1173 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 01.12.1964
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196401430
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 01.02.2024
Lars Gammelager	202020443 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Oda Svingen	

Adresse:	OTTO SOGNS VEI 11 - 17	Eiendom:	148/339/0/0
Tiltakshaver:	ROGNERUD BORETTSLAG	Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Otto Sogns vei 11 - 17

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av fasader, mottatt 29.01.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202020443			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Reguleringskart			1/9
Fasader	A40-B4	03.12.2020	1/11

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 29.01.2024.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl.

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

§27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Oda Svingen Lunnan - saksbehandler
Gaute Dekko - prosjektleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
ROGNERUD BORETTSLAG, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Balco AS
Sandstuveien 60 A
1184 OSLO

Dato: 20 [illegible] 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): **199912599**-16 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: H. A. Rasch-Olsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	**OTTO SOGNSVEI** **Nr. 11, 13, 15, 17**	Eiendom:	148/339/0/0
Tiltakshaver:	BRL Rognerud	Adresse:	Otto Sogns vei 5, 0681 OSLO
Søker:	K.E. Larsson A/S	Adresse:	Postboks 5284 Majorstua, 0303 OSLO
Tiltakstype:	**Blokk**	Tiltaksart:	**Fasadeendring**

FERDIGATTEST

Attest på at arbeidet er ferdig utført,- jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelsen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Terje Moe
Avd. ing.

H. A. Rasch-Olsen
Overing.

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5m * 41 72 00
TB/EI

KOPI

Oslo, den 7. jan. 1966.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 148, bnr. 293 av bnr. 2, Otto Sogns vei 11-17, blokk 4.

Journalnr.
61/1524.

Avsluttende synsforretning
18.6.1964.

Arbeidets art
Boligblokk.

Bygningens art
Nybygg.

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg Torg 1,

Byggemelder
Arkitekt S. Narve Ludvigsen, Charlotte Andersens vei 23.

Ansvarshavende
Byggmester Leif Hannemyr, Moderne Bygg A/S, Etterstadsletta 3.

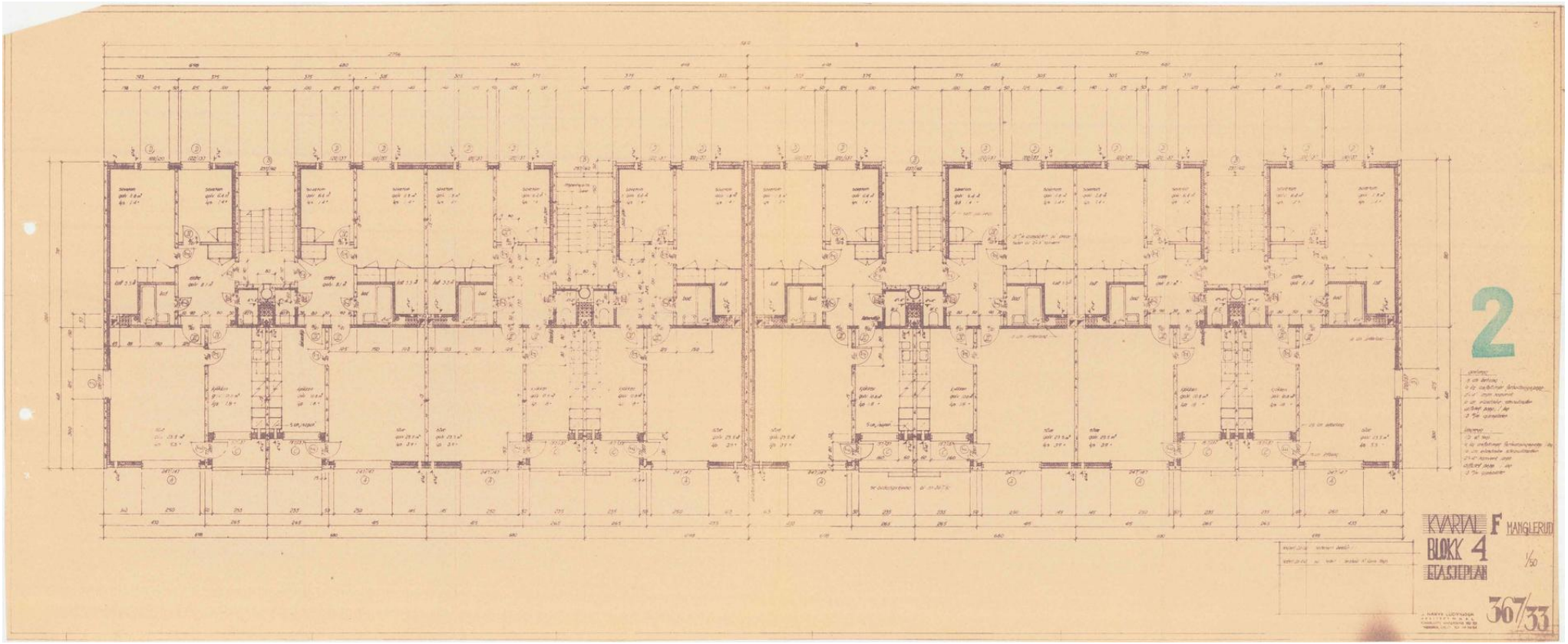
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør
T. Busch

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

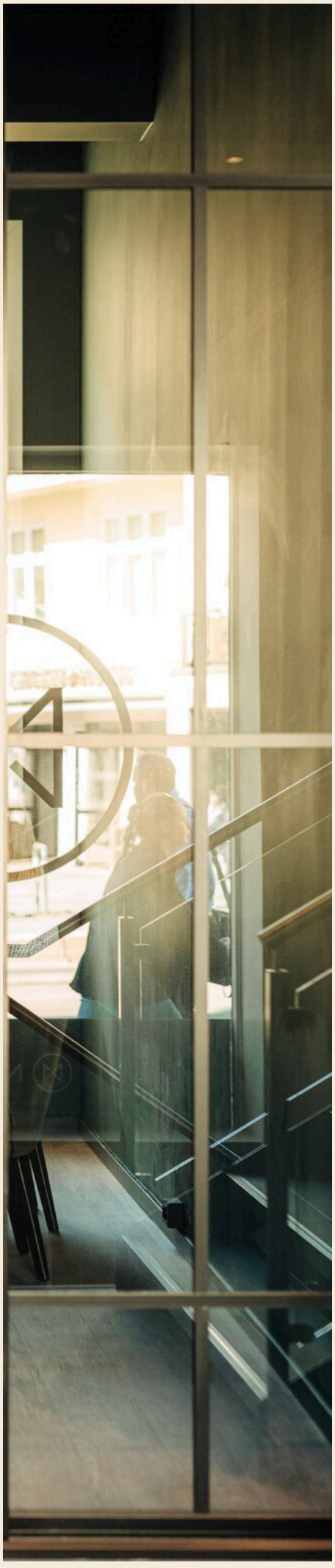
Skjema C-18. 2000. R. A. 4006/64. —


2
KVARTAL F MANGLERUD
BLOKK 4
ETASJEPLAN
1/50
36/33

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 -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **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: 44-0068/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Otto Sogns vei 13 0681 OSLO
Matrikkel: Gnr 148, bnr 339 (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



Hanne Larsen
Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Nordstrand
hanne.larsen@nordvikbolig.no
913 76 360

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