NORDVIK

Rugdeberget 78

3 soverom | 90 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Rugdeberget 78

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
27	Om boligen
40	Nabolagsprofil
41	Tilstandsrapport
69	Egenerklæringsskjema
76	Andre vedlegg
129	Kontaktinfo
132	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
135	Forbrukerinformasjon om budgivning
136	Budskjema

Salgsoppgave produsert 31.10.2026









Nøkkelinformasjon

Familievennlig enderekkehus over to plan| 3 sov | Vestvendt terrasse og hage| Fyring/v.vann inkl.| Garasjeplass

Prisantydning	**4 590 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**4 698 107,-**
Fellesgjeld	**98 611,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 699,-**
BRA-i	**90 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1984**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

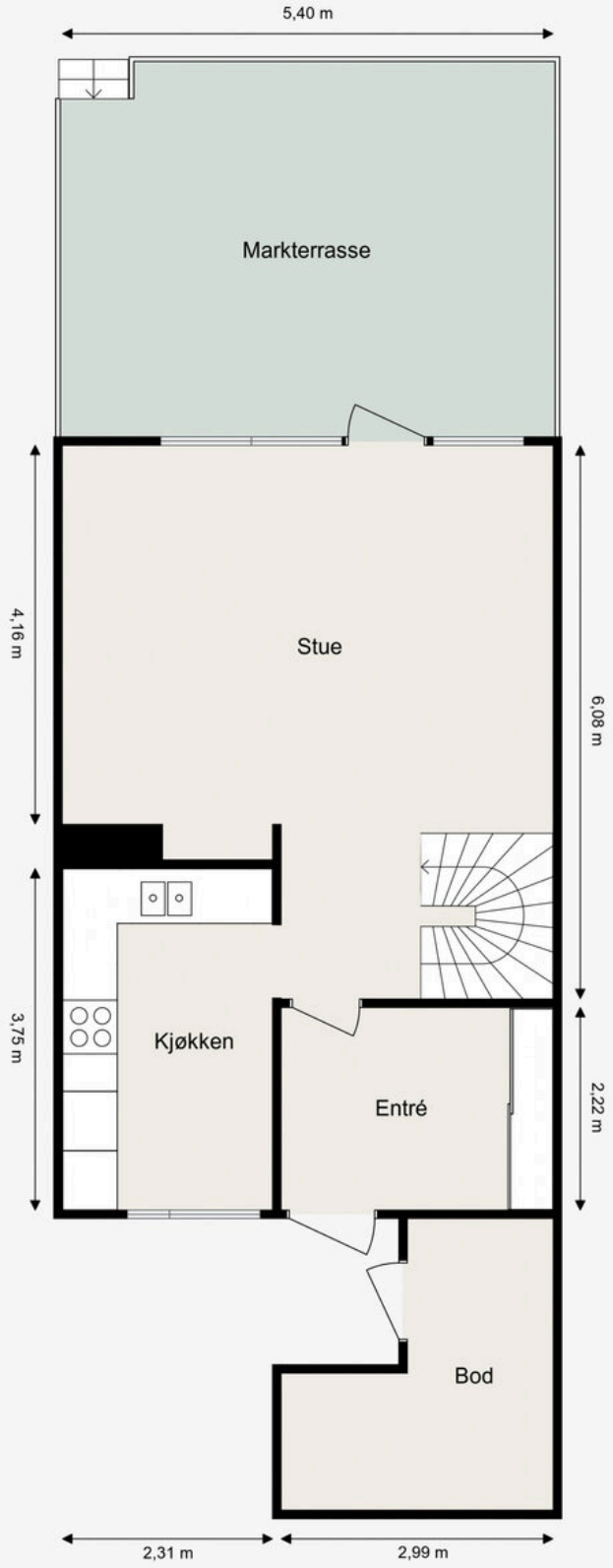
Velkommen til Rugdeberget 78 - Boligen presenteres ved Kristoffer Johannessen i Nordvik Nordstrand.
Familievennlig rekkehus over to plan i et trygt og etablert nabolag på Øvre Prinsdal/Nebbejordet.
Tilnærmet bilfritt med gåavstand til barnehager, skoler, idrettsanlegg og lysløper.
Boligen sokner til Prinsdal barneskole og Hauketo ungdomsskole.

Boligen består av
Entre, stue og adskilt kjøkken. Utgang til markterrasse fra stue.
Andre etasje med tre soverom, flislagt baderom med varmekabler og separat toalettrom.
Oppvarming via fjernvarme, og varmtvann A-konto.

Boligen skiller seg ut ved en god intern beliggenhet. Stor avstand til hus foran og grøntarealer foran hagepartiet.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 45 kvm
Total BRA: 49 kvm



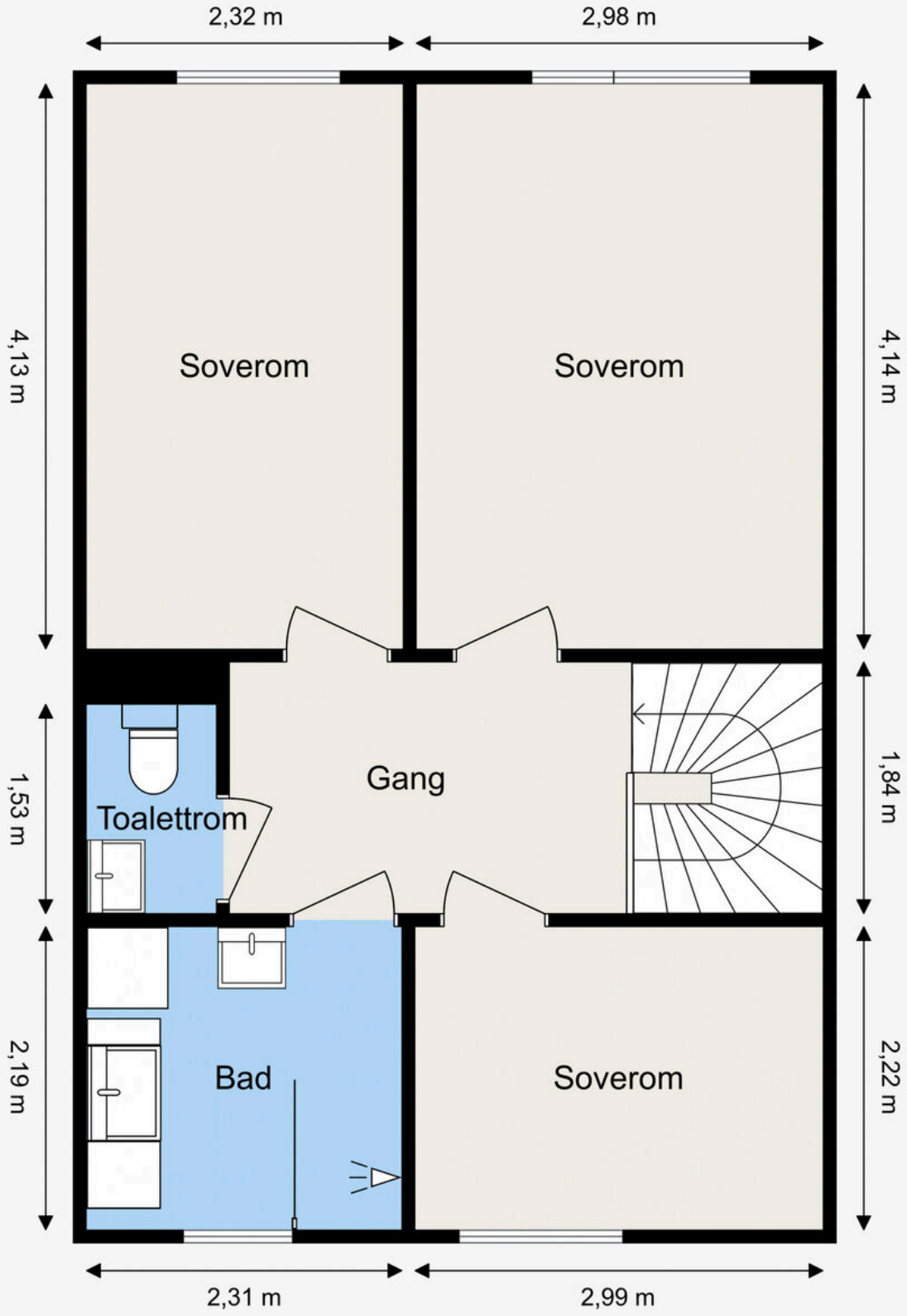
1. Etasje
Rugdeberget 78

taksator
André Svane Hansen
Bygningssakkyndig / Rørleggermester
www.taksator.no

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

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 45 kvm
Total BRA: 45 kvm



2. Etasje
Rugdeberget 78

taksator

André Svane Hansen
Bygningssakkyndig / Rørleggermester
www.taksator.no

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


















SIEMENS


SIEMENS












006
139
138
132
131







Ca. 10 min gange ned til Hauketo Senter og skysstasjon





Lekeplasser rett ved rekkehuset

Hauketo Stasjon



Idrettshall





Prinsdal Tennis

Stort idrettsanlegg på Prinsdal og gode lysløyper på vinterstid



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
44-0105/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Andel)

Adresse og betegnelse
Rugdeberget 78, 1266 OSLO
Gnr 186, bnr 101 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 138 i Rugdeberget Borettslag, org.nr. 954689042

Selgere
Andreas Krabbe (bo)
André Spantell
Christina Spantell

Kjøpesum og omkostninger
4 590 000,- (Prisantydning)
98 611,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 688 611,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
24 496,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 698 107,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 713 107,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1984

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 90 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 94 kvm
TBA: 24 kvm

Beskrivelse:

Rekkehus
1. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Entré, stue, kjøkken
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 49 kvm.
TBA: 24 kvm. Markterrasse

2. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Gang, 3 soverom, bad/vaskerom, toalettrom
Total BRA: 45 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken, men det er ikke naturlig at andre benytter denne boden enn selve andelseier.

Innhold
Velkommen til Rugdeberget 78 - Boligen presenteres ved Kristoffer Johannessen i Nordvik Nordstrand.
Familievennlig rekkehus over to plan i et trygt og etablert nabolag på Øvre Prinsdal/Nebbejordet.
Tilnærmet bilfritt med gåavstand til barnehager, skoler, idrettsanlegg og lysløper.
Boligen sokner til Prinsdal barneskole og Hauketo ungdomsskole.

Boligen består av
Entre, stue og adskilt kjøkken. Utgang til markterrasse fra stue. Andre etasje med tre soverom, flislagt baderom med varmekabler og separat toalettrom.
Oppvarming via fjernvarme, og varmtvann A-konto.

Boligen skiller seg ut ved en god intern beliggenhet. Stor avstand til hus foran og grøntarealer foran hagepartiet.

Standard
Standard

Innvendig er det gulv av parkett, kork og laminat, samt fliser på baderom. Veggene har malte flater og panel. Innvendige tak har malte flater. Boligen har original tretrapp.

Entre:
Skyvedørsgarderobe. Fliser på gulv.

Stue:
Romslig stue med store vindusflater ut mot vestvendt terrasse.

Kjøkken:
Kjøkkenet har original innredning. Der hvor fryser står er det plass og rørtilknytning for å sette inn oppvaskmaskin. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Plass til frokostbord og stoler.

Baderom i 2.etasje:
Flislagt baderom med lyseblå fliser på gulv, og hvite på vegger. Det er avtrekk i himling. Stor innredning og servant med over - og underskap med belysning. Dusjglassdør - armatur er montert da det tidligere har vært hjørnekar på baderommet.

Toalettrom:
Toalettrom med fliser på gulv og malte flater på vegg og i himling. Lyst innredet. WC.

3 Soverom i 2.etasje:
1 Stort hovedsoverom og 2 barnerom.

For ytterligere informasjon, se vedlagt tilstandsrapport.

Parkering
Garasjeplass 138

Parkeringsplassene i garasjen følger leiligheten ved salg. (dvs de leilighetene som har garasjeinnskudd). Parkeringsplassene ute leies ut av borettslaget og her må man sende søknad til styret. Disse parkeringsplassene følger ikke ved salg.
Dersom man har plass inne i garasjen får man ikke en plass ute i tillegg.
Det er ikke tillatt å lade el-bil, ladbar hybridbil eller annet ladbart kjøretøy (heretter omtalt samlet som ladbare kjøretøy) fra borettslagets ordinære støpsler i parkeringsanlegget.

Modernisering og påkostninger
Malte vegger i stue.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Bolig er et dødsbo, selger vet veldig lite om boligens historikk.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Kosmetisk sprekk i sisterne på toalett.

Bygningssakkyndig
Andre Svane Hansen

Byggemåte
REKKEHUS

Utvendig:

Taktekking: Taket er tekket med sortlakkerte stål-/aluminiumsplater. Takflaten er kun besiktiget fra bakkenivå.

––

Det fremgår av en tidligere salgsoppgave for en bolig i borettslaget at yttertakene på samtlige rekkehus ble tekket om med stålplater, og at det ble montert nye luftehatter, omkring år 2000.

Opplysningene om taktekkingens alder er basert på tidligere salgsdokumentasjon og er ikke nærmere verifisert.

––

Taket, herunder takkonstruksjon, taktekking og eventuelle gjennomføringer, er kun vurdert fra bakkenivå. Det ble ikke vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig å foreta besiktigelse fra stige eller ved ferdsel på taket.

Undersøkelsen er derfor begrenset, og eventuelle skader eller avvik som ikke er synlige fra bakkenivå, kan ikke utelukkes. En nærmere kontroll av taket bør utføres av fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold.

––

Generell opplysning:
Taktekking og tilhørende takkonstruksjoner forutsettes å omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. Eventuelle vedlikeholdsarbeider og utbedringer forutsettes derfor ivaretatt i regi av borettslaget. Ansvarsfordelingen er ikke nærmere kontrollert mot borettslagets vedtekter.

Nedløp og beslag: Takrenner, nedløp og beslag er utført i stål/sink og er fra byggeåret.
Noe beslag vurderes å kunne være skiftet i forbindelse med omtekking av taket omkring år 2000. Det foreligger imidlertid ikke dokumentasjon som bekrefter hvilke deler som eventuelt ble skiftet eller tidspunktet for utskiftingen.

––

Det er ikke registrert unormale avvik utover normal og forventet alders- og bruksslitasje. De synlige delene

fremstår uten vesentlige skader eller mangler.

Tilstandsgraden er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder og observerte forhold.
Det vurderes ikke å være behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen er utført som saltak med W-takstoler i tre.
Det er kaldt, uinnredet loft med adkomst via loftsluke. Loftet har delvis gulv av trebaserte plater, tilrettelagt for lagring.

Konstruksjonen er visuelt besiktiget fra loftsrommet. Vurderingen er begrenset til tilgjengelige og synlige konstruksjonsdeler.

Yttervegger/Veggkonstruksjon: Yttervegger av bindingsverk med utvendig liggende malt tre-kledning.

Ytterveggene er visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder.
Skjult konstruksjonsoppbygning, isolasjon samt luft- og fuktsperrer er ikke kontrollert.
––

Tilstandsgraden er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av ytterveggenes alder, synlige tilstand og registrerte forhold ved befaringen.

Vinduer: Vinduer med trerammer og isolerglass.
Vinduene er av varierende alder, med registrerte produksjonsår fra blant annet 2007, 2011 og 2012. Dette indikerer at enkelte vinduer er skiftet ut på ulike tidspunkter. Aldersangivelsene er basert på tilgjengelig produktmerking.
––

Vindusglassene fremsto som hele ved befaringen, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte isolerglass.

Det ble ikke registrert avvik ved stikkprøvevis funksjonskontroll av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer.

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, funksjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Normalt vedlikehold og periodisk justering må påregnes.

Ytterdører: Entrédør med glassfelt.
Eksakt alder er ukjent.

Balkongdør: Balkongdør med treramme og isolerglass, merket med produksjonsår 2004.

Isolerglasset fremsto som helt ved befaringen, og det ble ikke observert synlige tegn til punktering.

Det ble ikke registrert avvik ved stikkprøvevis funksjonskontroll av dørens åpnings- og lukkefunksjon.

Normalt vedlikehold kan omfatte mindre justeringer over tid som følge av ordinær bruk og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, funksjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Tomteforhold:

Byggegrunn: På inspiserte og tilgjengelige steder er det ikke observert synlige skader på utvendige murflater. Dette kan indikere stabile grunnforhold på befaringstidspunktet.

Det er ikke utført geotekniske undersøkelser. Kunnskap om byggegrunnens beskaffenhet, bæreevne og langsiktige stabilitet er derfor begrenset, og skjulte eller fremtidige forhold kan ikke utelukkes.

TG2
Taktekking
Ifølge opplysninger i en tidligere salgsoppgave ble takene i borettslaget tekket om omkring år 2000. Taktekkingens antatte alder overstiger dermed alderskriteriet på 18 år for tilstandsgrad 2, jf. NS 3600, tabell C.3.

På bakgrunn av alder vurderes taktekkingens fremtidige funksjon som usikker, med økt risiko for skader og lekkasjer. Tilstandsgraden er fastsatt på bakgrunn av antatt alder, og ikke på grunnlag av påviste skader.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
Taktekkingens alder medfører usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og fremtidig tetthet. Aldersrelatert slitasje kan over tid øke risikoen for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, selv om det ikke er påvist konkrete skader. Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og nødvendig vedlikehold for å følge taktekkingens tilstand og avdekke eventuelle svakheter. Utskifting må påregnes på sikt, men tidspunktet avhenger av faktisk tilstand og videre utvikling. Borettslaget bør følge opp forholdet som en del av sin vedlikeholdsplan.

Takkonstruksjon/Loft
Det er registrert stedvise fuktskjolder og misfarginger på undertakets trebaserte plater og på vindsperren i gavlveggen på kaldtloftet. Forholdene kan indikere tidligere fuktpåvirkning, men årsak og tidspunkt er ikke avklart.

Det er utført fuktmålinger i tilgjengelig treverk med Protimeter MMS3. Målingene viste fuktverdier på ca. 10–12 %, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i de undersøkte målepunktene på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
Fuktskjolder og misfarginger tyder på at konstruksjonene kan ha vært utsatt for fuktpåvirkning. Selv om det ikke ble målt forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet, kan det ikke utelukkes at fuktpåvirkning oppstår ved bestemte vær- eller temperaturforhold. Ved gjentatt fuktpåvirkning kan det over tid utvikles fuktskader i berørte konstruksjoner. Tiltak:
Det anbefales å følge opp forholdet med jevnlig kontroll av de berørte områdene, særlig etter perioder med kraftig nedbør eller store temperaturvariasjoner. Ved nye eller økende tegn til fuktpåvirkning bør årsaken undersøkes nærmere, og nødvendige utbedringer utføres. Det vurderes ikke å være grunnlag for umiddelbare tiltak basert på de registrerte fuktmålingene alene.

Yttervegger/Veggkonstruksjon
Det er registrert råtelignende skader og nedbrytning av treverk i nedre del av utvendig hjørnekasse. Det er i tillegg registrert stedvis oppsprekking i treverket og avflassing av maling på utvendig kledning og tilhørende treverk.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
Råtelignende skader og nedbrytning av treverk kan medføre redusert holdbarhet og videre svekkelse av berørte bygningsdeler. Oppsprekking og avflassing av maling gir redusert beskyttelse mot fukt og værpåkjenninger, noe som over tid kan føre til ytterligere nedbrytning og økt vedlikeholdsbehov. Tiltak:
Det anbefales nærmere kontroll av skadeomfanget i hjørnekassen. Treverk med påviste råteskader bør skiftes ut, mens øvrige berørte overflater bør utbedres med nødvendig vedlikehold, herunder behandling av oppsprukket treverk og fornyelse av overflatebehandling. Tiltakene bør utføres for å begrense videre fuktpåvirkning og nedbrytning.

Balkongdør
Det er registrert værslitasje og stedvis avflassing av maling på balkongdørens utvendige overflater.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
Værslitasje og avflassing av maling gir redusert beskyttelse av underliggende materialer mot fukt og værpåkjenninger. Over tid kan dette føre til ytterligere overflateslitasje, fuktopptak og økt risiko for nedbrytning av treverket. Tiltak:
Det anbefales nødvendig overflatevedlikehold, herunder fjerning av løs maling, klargjøring av underlaget og ny overflatebehandling. Eventuelt skadet treverk bør utbedres ved behov for å sikre videre beskyttelse og holdbarhet.

Overflater - gulv
Det er registrert åpne skjøter og stedvis ujevnheter samt oppstående kanter mellom korkflisene på kjøkkengulvet.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
Åpne skjøter og ujevnheter mellom korkflisene kan medføre økt slitasje og risiko for at kantene løsner eller skades ytterligere over tid. Åpne skjøter kan også gjøre gulvet mer utsatt for fuktinntrengning ved søl og rengjøring. Forholdene er i hovedsak av bruksmessig og estetisk betydning, men kan medføre økt vedlikeholdsbehov. Tiltak:
Det anbefales lokal utbedring av åpne skjøter og oppstående kanter der dette er praktisk mulig, eksempelvis ved etterliming eller utskifting av enkelte korkfliser. Det bør utvises forsiktighet med vannbelastning ved rengjøring. Ved ytterligere slitasje eller dersom lokale utbedringer ikke gir tilfredsstillende resultat, kan utskifting av gulvbelegget vurderes.

2. Etasje - bad/vaskerom - Dokumentasjon for våtrom
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Konsekvens/tiltak: Manglende dokumentasjon medfører at utførelse av membran, sluktilslutning, overganger og gjennomføringer ikke kan verifiseres. Det foreligger derfor usikkerhet knyttet til skjulte tettesjiktsløsninger og deres utførelse.

2. Etasje - bad/vaskerom - Overflater, vegger og himling
Det er registrert sprukne fliser og stedvis slitte fuger. I tillegg er det vindu plassert i dusjens våtsone, hvor det kan være utsatt for direkte vannsprut og økt fuktbelastning.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
Sprukne fliser og slitte fuger kan medføre redusert overflatebestandighet og økt risiko for videre skadeutvikling. Vinduets plassering i dusjsonen gir økt fuktbelastning på karm, ramme og tilstøtende konstruksjoner. Ved mangelfull fuktsikring kan dette over tid føre til fuktskader og nedbrytning av materialer. Tiltak:
Det anbefales utbedring av sprukne fliser og slitte fuger, samt kontroll av årsaken til oppsprekkingen. Vinduets fuktsikring og tilslutninger mot omkringliggende overflater bør undersøkes nærmere. Det anbefales å begrense direkte vannsprut mot vinduet.

På bakgrunn av våtrommets samlede tilstand og vurderingen av sluk og tettesjikt med TG3, bør eventuelle lokale utbedringer av fuger og flisoverflater ses som midlertidige vedlikeholdstiltak. En helhetlig rehabilitering av våtrommet anbefales, jf. eget punkt om vanntett sjikt, membran og sluk.

2. Etasje - bad/vaskerom - Overflater gulv
Det er registrert stedvis slitte og misfargede fuger mellom gulvflisene, samt enkelte områder med ujevn og mangelfull fuging. I overgangen mellom gulv og vegg er det registrert oppsprukne, mangelfulle og stedvis åpne elastiske fuger.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
Slitte og mangelfulle fuger kan medføre økt fuktinntrengning under flisene og bidra til videre slitasje. Oppsprukne og åpne elastiske fuger i overgangen mellom gulv og vegg gir redusert beskyttelse mot vannbelastning. Dersom underliggende tettesjikt har svakheter, kan dette over tid øke risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Tiltak:
Det anbefales utbedring av slitte og mangelfulle fuger mellom gulvflisene, samt utskifting av oppsprukne og

åpne elastiske fuger i overgangen mellom gulv og vegg. Ved tegn til ytterligere skadeutvikling bør underliggende konstruksjoner undersøkes nærmere. Tiltakene vil bidra til å begrense fuktbelastning og videre slitasje, men erstatter ikke et fungerende tettesjikt.

På bakgrunn av våtrommets samlede tilstand og vurderingen av sluk og tettesjikt med TG3, bør eventuelle lokale utbedringer av fuger og flisoverflater ses som midlertidige vedlikeholdstiltak. En helhetlig rehabilitering av våtrommet anbefales, jf. eget punkt om vanntett sjikt, membran og sluk.

Innvendige vannledninger
Kobberrør og glødde kobberrør har en alder som medfører usikker gjenværende levetid og fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
På grunn av rørenes alder er gjenværende levetid og fremtidig funksjon usikker. Aldersrelatert svekkelse kan over tid medføre behov for reparasjon eller utskifting.
Tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendig dersom rørene fungerer uten tegn til lekkasje. Det anbefales jevnlig tilsyn, og utskifting må påregnes etter behov.

Ventilasjon
Det er ikke registrert tilfredsstillende overstrømningsmulighet mellom alle rom med tilluft og avtrekk.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
Manglende luftespalter ved innvendige dører kan begrense nødvendig overstrømning av luft mellom rommene. Dette kan redusere ventilasjonens funksjon og medføre utilstrekkelig luftutskiftning i enkelte rom. Tiltak:
Det anbefales å etablere tilfredsstillende overstrømningsmuligheter mellom rom med tilluft og avtrekk, eksempelvis gjennom luftespalter under innvendige dører eller andre egnede løsninger. Behovet og utførelsen bør vurderes i sammenheng med boligens samlede ventilasjonsløsning.

Varmesentral (fjernvarme)
Fjernvarmesentralen og tilhørende komponenter har passert 20 år og fremtidig funksjon vurderes derfor som usikker.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
Fjernvarmesentralens og tilhørende komponenters alder medfører usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og fremtidig driftssikkerhet. Aldersrelatert slitasje kan over tid øke risikoen for funksjonssvikt, lekkasjer og redusert varmeleveranse. Behov for reparasjoner eller utskifting av komponenter må påregnes. Tiltak:
Det anbefales jevnlig service og kontroll av anlegget utført av kvalifisert fagperson for å sikre tilfredsstillende drift og avdekke eventuelle svakheter. Utskifting av enkeltkomponenter eller større deler av anlegget må påregnes på sikt. Tidspunkt og omfang av nødvendige tiltak avhenger av anleggets faktiske tilstand, vedlikeholdshistorikk og videre funksjon.

Vannbåren varme (radiatorer)
Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
Alder på radiatorer og tilhørende varmeanlegg innebærer økt risiko for slitasje, redusert effektivitet og etter hvert lekkasjer. Selv om anlegget fungerer ved befaring, kan restlevetiden være begrenset, og det kan oppstå behov for vedlikehold eller utskifting over tid. Tiltak:
Det anbefales å følge med på anlegget gjennom normal drift, med særlig oppmerksomhet på lekkasjer, rust, støy eller redusert varmeeffekt. Ved fremtidige oppgraderinger eller rehabilitering av boligen bør utskifting eller modernisering av radiatorer og deler av varmeanlegget vurderes.

TG3
2. Etasje - bad/vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk
Det foreligger ikke dokumentasjon på at sluk og tettesjikt er fornyet i forbindelse med oppussingen av baderommet. I henhold til NS 3600 legges derfor boligens byggeår, 1984, til grunn ved vurdering av tettesjiktets alder.

Sluk og tettesjikt har dermed en betydelig alder, og tilstandsgrad 3 er fastsatt på bakgrunn av alderskriteriet og usikkerheten knyttet til fremtidig funksjon.

Det ble ved befaringen ikke registrert synlige tegn til funksjonssvikt, lekkasjer eller følgeskader som kan knyttes til sluk eller tettesjikt.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
Sluk og tettesjikt har høy alder, noe som medfører usikker gjenværende levetid og fremtidig funksjon. Det foreligger derfor en aldersbetinget økt risiko for svekket vanntetthet og eventuelle fuktskader i tilstøtende eller underliggende konstruksjoner.

Ved befaringen ble det imidlertid ikke registrert synlige tegn til funksjonssvikt eller følgeskader. Det er heller ikke påvist konkrete forhold ved de tilgjengelige delene av sluk og tettesjikt som tilsier et akutt behov for utbedring.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder og manglende dokumentasjon, og ikke på påviste skader. Skjulte svakheter eller redusert tetthet kan likevel ikke utelukkes.

Boligen selges som dødsbo, og selger har ikke selv benyttet boligen. Det foreligger derfor begrensede opplysninger om våtrommets brukshistorikk og tidligere funksjon. Tiltak:
På bakgrunn av slukets og tettesjiktets alder må renovering av våtrommet påregnes.

Utskifting av sluk og etablering av nytt, sammenhengende tettesjikt vil normalt kreve omfattende inngrep i eksisterende gulv- og veggkonstruksjoner. Det må derfor påregnes en full renovering av baderommet når disse bygningsdelene skal fornyes.

Det er ikke registrert synlige forhold som tilsier at renovering må gjennomføres umiddelbart. Tidspunktet for gjennomføring bør likevel vurderes ut fra våtrommets alder, planlagt bruk og den usikkerheten som foreligger om tettesjiktets fremtidige funksjon.

Som et midlertidig risikoreduserende tiltak kan det vurderes å installere dusjkabinett, eventuelt badekar med kontrollert avløpstilkobling, for å begrense direkte vannbelastning på eksisterende gulv- og veggoverflater. Et dusjkabinett vil normalt gi best skjerming av de eksisterende overflatene.

Slike tiltak kan redusere fuktbelastningen, men erstatter ikke behovet for fremtidig renovering.

Inntil renovering gjennomføres, anbefales jevnlig kontroll av sluk, fuger, overganger og øvrige synlige overflater, samt oppmerksomhet på eventuelle tegn til lekkasjer eller fuktpåvirkning. Endret bruk eller økt vannbelastning kan påvirke risikobildet. Kostnadsestimat:
Kostnadsestimatet er basert på en forventet full renovering av våtrommet, herunder utskifting av sluk og tettesjikt samt nødvendig oppbygging av gulv- og veggkonstruksjoner med tilhørende overflater og installasjoner.

Estimatet er satt på bakgrunn av tettesjiktets betydelige alder og forventet behov for fremtidig fornyelse, og ikke som følge av påvist funksjonssvikt eller følgeskader ved befaringen.

Kostnadsestimatet er sjablongmessig og angir en forventet kostnadsramme. Faktiske kostnader vil avhenge av våtrommets størrelse, materialvalg, eksisterende konstruksjoner og eventuelle forhold som avdekkes ved renovering.

Helse, miljø og sikkerhet
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Avvik:
Det er registrert åpninger på 11 cm mellom spiler i rekkverk samt åpninger mellom trinn på 15 cm. Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
Åpningene mellom spilene i rekkverket og mellom trinnene er større enn anbefalte sikkerhetsmål. Dette medfører økt risiko for at særlig små barn kan sette seg fast eller falle gjennom åpningene. Forholdet innebærer redusert personsikkerhet ved bruk av trappen. Tiltak:
Det anbefales å redusere åpningene til maksimalt 10 cm i samsvar med sikkerhetskravene i TEK17. Dette kan utføres ved montering av supplerende spiler eller annen egnet sikring mellom trinnene og i rekkverket, uten behov for utskifting av hele trappen. Konsekvens:
Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om de elektriske arbeidene er dokumentert utført i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Dette betyr ikke nødvendigvis at det foreligger feil ved anlegget.
Tiltak:
Det anbefales å undersøke om samsvarserklæring kan fremskaffes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, kan det vurderes nærmere kontroll av de aktuelle elektriske arbeidene av kvalifisert fagperson.

Innbo og løsøre
Følger med boligen: Vaskemaskin, komfyr, kjøleskap, lite eldre fryseskap.
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 C
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming
Varmtvann sirkulerer i borettslagets lukkede rørsystem

og varmer opp leilighetene via radiatorer. Varmtvannet kommer fra Klemetsrud energigjenvinningsanlegg.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: ukjent kWh | Strømkostnad forrige år: ukjent. Boligen har stått tom i over 1 år.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Andre rekkehus har forbruk på ca. 6000kwh med forbehold.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 699,- pr. mnd.
Inkluderer: Avdrag felleslån 294 kr
Felleskostnader 4 155 kr
Vedlikeholdsfond 144 kr
Renter felleslån 436 kr
Tilleggsytelser: Telenor 440 kr
Enkelt STRØM BILPLASS 100 kr
BRENSEL, 1 130 kr

Andre utgifter
Kjøper tegner egen innboforsikring.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 155 350,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 621 399,- 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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet kabel-tv, bredbånd med Telenor

Borettslaget

Om borettslaget
Rugdeberget Borettslag består av 157 boliger.

Informasjon fra styreleder per 24.10.2026:

Det er innhentet en tilstandsvurdering på det totale anlegget, dette inkluderer både VannAvløp og fjernvarme.
Vurderingen er gjennomgått og det er bestilt forprosjekt på dette for å etablere kostnadsbilde og tiltaksramme for fremtidig prosjekt.
Det søkes å gjennomføre dette sammen med Nebbejordet borettslag for å redusere enhetspris ved å innhente tilbud på en større totalenterprise, da deres røranlegg er tilsvarende alder som hos oss.

Forprosjekt på rekkehus er levert, men det er bestilt tilleggsarbeid på prosjektet for å få en god totalpakke før det formidles beboere på ett beboermøte.
Det skal lappes en del på asfalt og utbedres fartsdempere før vinteren(dette er bestilt).

- Støttemur ned mot gangvei inn til borettslaget og mot parkeringsplassene i Øvre Prinsdalsvei vedlikeholdes av borettslaget.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Borettslaget og USBL medlemmer har forkjøpsrett.
Kontakt megler for mer informasjon.
Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse, det koster kr. 300,- pr person.

1 - Andelseier i borettslaget
2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, TOBB, Nobl og Bonord iht. ansiennitet.)
2 - Medlem i Usbl

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
Kr 98 611,-pr. 18.10.2026

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i BBL Finans AS. Borettslaget er sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader.

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16368589970, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 15.10.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 70
Saldo per 15.10.2026: 14 265 884
Andel av saldo: 98 611
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin

31.03.2044)
Flytende rente
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Fellesgjeld kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven som følge av potensielle prosjekterte vedlikehold i borettslaget. Felleskostnader kan også øke som følge av dette i tillegg til feks økte priser på kommunale avgifter og internett.

Fellesformue
Kr 48 642,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt.

Regnskapet for 2025 viste et overskudd på 2.000 833 kr
Budsjett for 2026 viser et overskudd på 2.149 424 kr

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg og bes lese nøye før budgivning.

Dyrehold
Etter vedtak på den ekstraordinære generalforsamlingen 16.april 1985, er det tillatt med dyrehold i Rugdeberget etter at søknad er sendt og godkjent av styret.
Dette plikter du å følge ved anskaffelse/hold av husdyr:
–
Båndtvang for hunder på hele vårt område når disse luftes utenfor private rådighetsområder.
–
Registreringsplikt for både hunder og katter. Alle katter skal være merket. Hannkatter skal vær kastrert.
–
Dyrene skal ikke luftes på/ved lekeplassen.
–
Eierne/passerne plikter å fjerne ekskrementene etter hunden.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 78329007

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 39 000 kvm (Eiertomt)
Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Sentralt beliggende på Hauketo i boligområde med blokk-, næring- og småhusbebyggelse. Nærbutikk som Kiwi, samt stor Daglivare med frukt og grønt (Istanbul) og Peppes Pizza ligger i gangavstand. Det er barnehage og skoler i alle trinn på Hauketo og Prinsdal , Hauketo er et knutepunkt i forhold til offentlig kommunikasjon med både Hauketo togstasjon og bussholdeplasser. Toget bruker ca 11 min til Oslo S. Buss går til sentrum fra Hauketo stasjon.

Tur og bademuligheter ved Hvervenbukta, Fiskevollbukta og Ingierstrand badestrand med stupetårn. Det finnes også tennisbane ved Prinsdal tennisklubb i nærheten, samt innendørs treningshall Prinsdal Idrettshall og nye fotballbaner. Lysløyper og turterreng i Sør- / Østmarka og Grønnliåsen ligger i nærområdet.

https://www.rugdeberget.no/grendehus/info/
Grendehuset kan leies av beboere ved Rugdeberget og Nebbejordet borettslag.

I fanene under finner man informasjon om priser, regler og tilgjengelighet

Bebyggelse
Borettslaget har gode og luftige uteområder både for voksne og barn. Borettslaget består av tre lavblokker med til sammen 64 leiligheter. Resterende 93 boliger består av rekkehus. Blokkene er plassert mot øst som gir gode solforhold for alle boligene i borettslaget. ,
Borettslaget har en spesiell historie og ble oppført i første halvdel av 1980 årene. Området ble utbygget sammen med Nebbejordet borettslaget som ligger ved siden av Rugdeberget.

Offentlig kommunikasjon
Nebbejordet bussholdeplass linje 77 til Hauketo stasjon. Til Hauketo stasjon ca. 10 min gange. Tog og flere busslinjer (73, 77, 79, 81, 87, 88, N18, N81 med forbehold om endringer.

Skoler og barnehager
Prinsdal Skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 03.02.1988.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Deler av entre er byggemeldt som bod. Per i dag er en mindre del omgjort av tidligere eiere til skyvedørsgarderobe samt entre.

Bod er rom som ikke godkjent fra såkalt varig opphold. Å endre planløsning fra bod til entre er søknadspliktig til kommunen.
Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål etter S-2616. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL
REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR 186 BNR 1 - HAUKETO I
BJØRNDAL - SOM REGULERES TIL BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER - OFFENTLIG BYGNING - FRIOMRÅDER - SPESIALOMRÅDE OG TRAFIKKOMRÅDER - OSLO KOMMUNE.

Rugdeberget 84 - Tilbygg
Avsluttet
Saksnr:
202010444

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:

301/186/101:
26.01.1983 - Dokumentnr: 2647 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

26.01.1983 - Dokumentnr: 2648 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

18.07.1986 - Dokumentnr: 43853 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser

15.12.1986 - Dokumentnr: 82294 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse

19.10.1982 - Dokumentnr: 28154 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:186 Bnr:1

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. Det er utført en visningsvask før visning. Kjøper aksepterer boligens tilstand slik det er besiktiget på visning som på overtagelse.

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

form.

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,85% av salgssum – estimert til kr. 38 165,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 000,-
Grunnpakke Hus kr. 7 900,-
Markedspakke med salgsoppgave og Ekstra Markedsplass kr. 26 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 6 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 5 137,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 13 000,-

Samlet skal selger betale kr. 124 327,- 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 31. oktober 2026

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

Megler 2
Camilla Pitz Jacobsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90913164

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).

Rugdeberget 78

Nabolaget Øvre Prinsdal/Nebbejordet - vurdert av 79 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Prinsdal skole (1-7 kl.) 380 elever, 17 klasser	**13 min** 1.1 km
Toppåsen skole (1-7 kl.) 276 elever, 17 klasser	**21 min** 1.7 km
Hallagerbakken skole (1-7 kl.) 321 elever, 18 klasser	**22 min** 1.9 km
Hauketo skole (8-10 kl.) 340 elever, 30 klasser	**13 min** 1.1 km
Lofsrud skole (8-10 kl.) 432 elever, 32 klasser	**30 min** 1.8 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	**6 min** 3.3 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	**12 min** 5.7 km

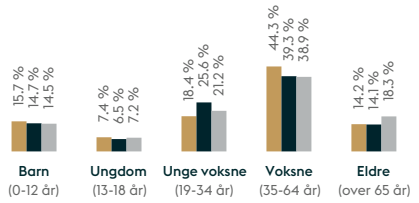
Offentlig transport

Nebbejordet Linje 77	**4 min** 0.3 km
Hauketo stasjon Linje L2, L2x	**12 min** 1 km
Ljabru Linje 13, 19	**21 min** 1.7 km
Mortensrud Linje 2, 3	**7 min** 3.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**17 min** 9.7 km

Barnehager

Hauketo barnehage (1-5 år) 63 barn	**3 min** 0.2 km
Elverhøy barnehage (0-5 år) 52 barn	**7 min** 0.6 km
Lerdal barnehage (1-5 år) 66 barn	**12 min** 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øvre Prinsdal/Nebbejordet	1 086	470
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 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

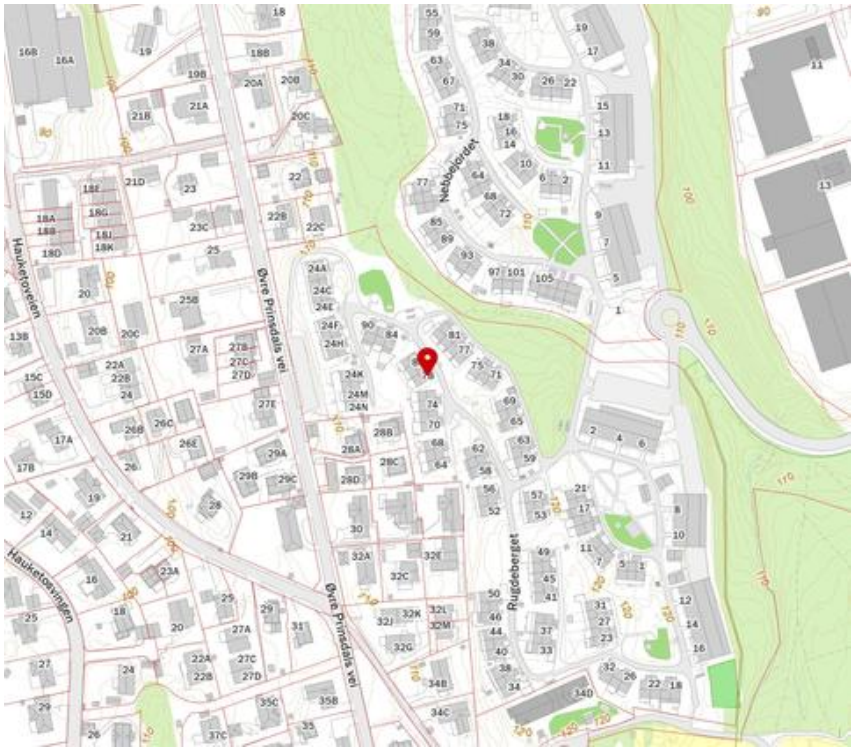
Sport

Rugdeberget	2 min
Hauketo skole	12 min
Fresh Fitness Hauketo	9 min
Lia Trening	21 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100



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

Rekkehus
Rugdeberget 78 , 1266 OSLO
OSLO kommune
gnr. 186, bnr. 101
Andelsnummer 138

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 16.10.2026 **Rapportdato:** 29.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20891-26110 **Eiendomsverdi ref nr:** PA5667

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** André 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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet 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

André 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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



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 som minimum 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

4-roms rekkehus over 2 plan med markterrasse og egen hage.

Naturlig ventilasjon i boligen.

Kjøkkeninnredning med hvite, profilerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benkeplate.
Belysning under overskap og stikkontakt på vegg.
Kjøkkenet er utstyrt med frittstående komfyr, kjøleskap og fryseskap.

Flislagt dusjbad med gulvvarme fra ukjent årstall, innredet med:
Servantseksjon med skapdører og heldekkende servant.
Innmurt speil med overliggende lysarmatur.
Veggskap.
Utslagsvask.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjnisje med fast glassvegg og termostatstyrt blandebatteri.

Toalettrom er innredet med:
Servantseksjon med skapdør og heldekkende servant.
Speilskap og veggskap.
Gulvstående toalett.

Ved inngangsparti er det utvendig bod.

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

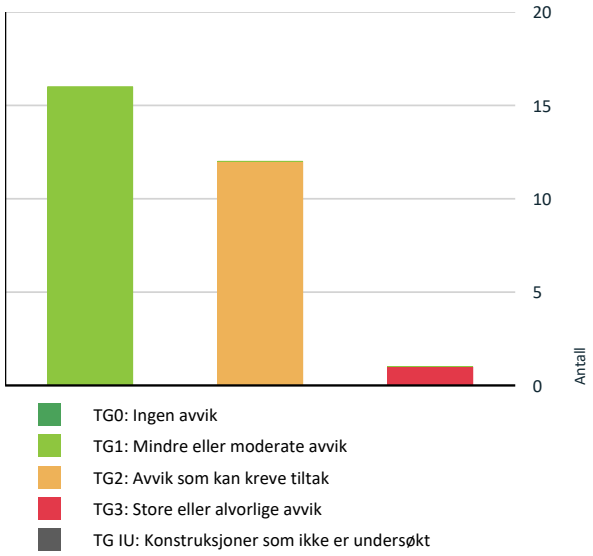
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Megler har fremlagt godkjente byggemeldte tegninger datert 25.03.1982.
Boligens observerte innvendige planløsning og rombruk fremstår i samsvar med de fremlagte tegningene.

Det foreligger ferdigattest for boligen datert 03.02.1988.

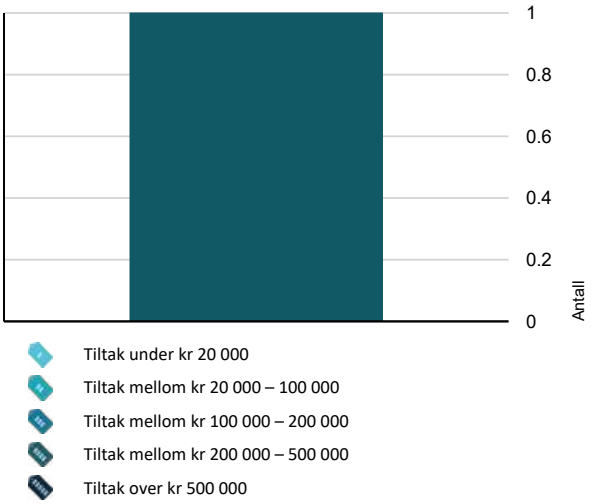
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Forutsetningene utgjør en integrert del av tilstandsrapporten og beskriver blant annet rapportens undersøkelsesomfang, vurderingsgrunnlag og avgrensninger. De danner grunnlaget for de vurderinger og konklusjoner som fremgår av rapporten, og det er derfor viktig at de leses og forstås i sammenheng med rapportens øvrige innhold.

Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i forutsetningene før beslutning om kjøp tas. Dersom det er forhold i rapporten eller forutsetningene som er uklare, eller det er behov for en nærmere gjennomgang av rapportens innhold, undersøkelsesomfang eller vurderinger, anbefales det å ta kontakt med den bygningssakkyndige før avtale om kjøp inngås.

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.

For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.

Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.

For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.

Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.

Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.

Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:
· Innvendige overflater
· Kjøkkeninnredning
· Avtrekk på kjøkken
· Innvendige dører

—

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.
- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan

Sammendrag av boligens tilstand

omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.
—

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 opplysninger fra tredjepart samt observasjoner ved befaringen.
Selgers begrensede kjennskap medfører økt usikkerhet knyttet til boligens bruk, vedlikeholdshistorikk og eventuelle tidligere arbeider.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 2. Etasje > bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** — Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** — Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** — Gå til side
- **Utvendig > Balkongdør** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fjernvarme)** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiatorer)** — Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > bad/vaskerom > Overflater gulv** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. — Gå til side
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Avvik:
  Det er registrert åpninger på 11 cm mellom spiler i rekkverk samt åpninger mellom trinn på 15 cm.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1984

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med sortlakkerte stål-/aluminiumsplater. Takflaten er kun besiktiget fra bakkenivå.

—

Det fremgår av en tidligere salgsoppgave for en bolig i borettslaget at yttertakene på samtlige rekkehus ble tekket om med stålplater, og at det ble montert nye luftehatter, omkring år 2000.

Opplysningene om taktekkingens alder er basert på tidligere salgsdokumentasjon og er ikke nærmere verifisert.

—

Taket, herunder takkonstruksjon, taktekking og eventuelle gjennomføringer, er kun vurdert fra bakkenivå. Det ble ikke vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig å foreta besiktigelse fra stige eller ved ferdsel på taket.

Undersøkelsen er derfor begrenset, og eventuelle skader eller avvik som ikke er synlige fra bakkenivå, kan ikke utelukkes. En nærmere kontroll av taket bør utføres av fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold.

—

Generell opplysning:
Taktekking og tilhørende takkonstruksjoner forutsettes å omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. Eventuelle vedlikeholdsarbeider og utbedringer forutsettes derfor ivaretatt i regi av borettslaget. Ansvarsfordelingen er ikke nærmere kontrollert mot borettslagets vedtekter.

Vurdering av avvik:
• Ifølge opplysninger i en tidligere salgsoppgave ble takene i borettslaget tekket om omkring år 2000. Taktekkingens antatte alder overstiger dermed alderskriteriet på 18 år for tilstandsgrad 2, jf. NS 3600, tabell C.3.

På bakgrunn av alder vurderes taktekkingens fremtidige funksjon som usikker, med økt risiko for skader og lekkasjer. Tilstandsgraden er fastsatt på bakgrunn av antatt alder, og ikke på grunnlag av påviste skader.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Taktekkingens alder medfører usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og fremtidig tetthet. Aldersrelatert slitasje kan over tid øke risikoen for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, selv om det ikke er påvist konkrete skader.

• Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og nødvendig vedlikehold for å følge taktekkingens tilstand og avdekke eventuelle svakheter. Utskifting må påregnes på sikt, men tidspunktet avhenger av faktisk tilstand og videre utvikling. Borettslaget bør følge opp forholdet som en del av sin vedlikeholdsplan.

Tilstandsrapport

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i stål/sink og er fra byggeåret.
Noe beslag vurderes å kunne være skiftet i forbindelse med omtekking av taket omkring år 2000. Det foreligger imidlertid ikke dokumentasjon som bekrefter hvilke deler som eventuelt ble skiftet eller tidspunktet for utskiftingen.

—

Det er ikke registrert unormale avvik utover normal og forventet alders- og bruksslitasje. De synlige delene fremstår uten vesentlige skader eller mangler.

Tilstandsgraden er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder og observerte forhold.
Det vurderes ikke å være behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som saltak med W-takstoler i tre.
Det er kaldt, uinnredet loft med adkomst via loftsluke. Loftet har delvis gulv av trebaserte plater, tilrettelagt for lagring.

Konstruksjonen er visuelt besiktiget fra loftsrommet. Vurderingen er begrenset til tilgjengelige og synlige konstruksjonsdeler.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert stedvise fuktskjolder og misfarginger på undertakets trebaserte plater og på vindsperren i gavlveggen på kaldtloftet. Forholdene kan indikere tidligere fuktpåvirkning, men årsak og tidspunkt er ikke avklart.

Det er utført fuktmålinger i tilgjengelig treverk med Protimeter MMS3. Målingene viste fuktverdier på ca. 10–12 %, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i de undersøkte målepunktene på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Fuktskjolder og misfarginger tyder på at konstruksjonene kan ha vært utsatt for fuktpåvirkning. Selv om det ikke ble målt forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet, kan det ikke utelukkes at fuktpåvirkning oppstår ved bestemte vær- eller temperaturforhold. Ved gjentatt fuktpåvirkning kan det over tid utvikles fuktskader i berørte konstruksjoner.

• Tiltak:
Det anbefales å følge opp forholdet med jevnlig kontroll av de berørte områdene, særlig etter perioder med kraftig nedbør eller store temperaturvariasjoner. Ved nye eller økende tegn til fuktpåvirkning bør årsaken undersøkes nærmere, og nødvendige utbedringer utføres. Det vurderes ikke å være grunnlag for umiddelbare tiltak basert på de registrerte fuktmålingene alene.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk med utvendig liggende malt tre-kledning.

Ytterveggene er visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder.
Skjult konstruksjonsoppbygning, isolasjon samt luft- og fuktsperrer er ikke kontrollert.

—

Tilstandsgraden er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av ytterveggenes alder, synlige tilstand og registrerte forhold ved befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert råtelignende skader og nedbrytning av treverk i nedre del av utvendig hjørnekasse. Det er i tillegg registrert stedvis oppsprekking i treverket og avflassing av maling på utvendig kledning og tilhørende treverk.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Råtelignende skader og nedbrytning av treverk kan medføre redusert holdbarhet og videre svekkelse av berørte bygningsdeler. Oppsprekking og avflassing av maling gir redusert beskyttelse mot fukt og værpåkjenninger, noe som over tid kan føre til ytterligere nedbrytning og økt vedlikeholdsbehov.

• Tiltak:
Det anbefales nærmere kontroll av skadeomfanget i hjørnekassen. Treverk med påviste råteskader bør skiftes ut, mens øvrige berørte overflater bør utbedres med nødvendig vedlikehold, herunder behandling av oppsprukket treverk og fornyelse av overflatebehandling. Tiltakene bør utføres for å begrense videre fuktpåvirkning og nedbrytning.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass.
Vinduene er av varierende alder, med registrerte produksjonsår fra blant annet 2007, 2011 og 2012. Dette indikerer at enkelte vinduer er skiftet ut på ulike tidspunkter. Aldersangivelsene er basert på tilgjengelig produktmerking.

—

Vindusglassene fremsto som hele ved befaringen, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte isolerglass.

Det ble ikke registrert avvik ved stikkprøvevis funksjonskontroll av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer.

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, funksjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Normalt vedlikehold og periodisk justering må påregnes.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Entrédør med glassfelt.
Eksakt alder er ukjent.

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med treramme og isolerglass, merket med produksjonsår 2004.

Isolerglasset fremsto som helt ved befaringen, og det ble ikke observert synlige tegn til punktering.

Det ble ikke registrert avvik ved stikkprøvevis funksjonskontroll av dørens åpnings- og lukkefunksjon.

Normalt vedlikehold kan omfatte mindre justeringer over tid som følge av ordinær bruk og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, funksjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert værslitasje og stedvis avflassing av maling på balkongdørens utvendige overflater.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Værslitasje og avflassing av maling gir redusert beskyttelse av underliggende materialer mot fukt og værpåkjenninger. Over tid kan dette føre til ytterligere overflateslitasje, fuktopptak og økt risiko for nedbrytning av treverket.
• Tiltak:
Det anbefales nødvendig overflatevedlikehold, herunder fjerning av løs maling, klargjøring av underlaget og ny overflatebehandling. Eventuelt skadet treverk bør utbedres ved behov for å sikre videre beskyttelse og holdbarhet.

TG 1 Markterrasse

Beskrivelse

Utgang fra stue til markterrasse i trekonstruksjoner.

Tilstandsrapport

Gulv av impregnerte terrassebord.

Det er montert lysarmatur på vegg samt markise.

—

Terrassen fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk.
Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.
Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, utførelse og synlige forhold på befaringstidspunktet.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Fliser i entré.
Korkfliser på kjøkken.
Ellers laminatgulv i boligen.

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

—

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

Overflater på bad og toalettrom er vurdert separat under egne punkt.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert åpne skjøter og stedvis ujevnheter samt oppstående kanter mellom korkflisene på kjøkkengulvet.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Åpne skjøter og ujevnheter mellom korkflisene kan medføre økt slitasje og risiko for at kantene løsner eller skades ytterligere over tid. Åpne skjøter kan også gjøre gulvet mer utsatt for fuktinntrengning ved søl og rengjøring. Forholdene er i hovedsak av bruksmessig og estetisk betydning, men kan medføre økt vedlikeholdsbehov.

• Tiltak:
Det anbefales lokal utbedring av åpne skjøter og oppstående kanter der dette er praktisk mulig, eksempelvis ved etterliming eller utskifting av enkelte korkfliser. Det bør utvises forsiktighet med vannbelastning ved rengjøring. Ved ytterligere slitasje eller dersom lokale utbedringer ikke gir tilfredsstillende resultat, kan utskifting av gulvbelegget vurderes.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Slette, malte veggflater.
Malt strietapet og brystningspanel.

Himlinger:
Slette, malte himlingsflater.

Himlingshøyder er målt til ca:
Stue og entré - 2,38 m
Gang - 2,40 m

—

Overflatene fremstår med normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk. Stedvise riper, merker, mindre kosmetiske skader samt spiker- og skruehull kan forekomme. Det kan også forekomme mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter som følge av normale bevegelser i materialer og konstruksjoner.

—

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

Overflater på bad og toalettrom er vurdert separat under egne punkt.

Tilstandsrapport

Radon

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om at det er utført radonmålinger i boligen.
I borettslag, sameier og aksjeselskap gjennomføres slike målinger ofte som et felles tiltak.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på radonnivåer, anbefales det at radonmåling utføres i vinterhalvåret for å avklare nivåer og vurdere eventuelt behov for radonreduserende tiltak.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i trekonstruksjoner mellom boligens 1. etasje og 2. etasje.

—

Det ble registrert noe knirk i trappen.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Avvik:
Det er registrert åpninger på 11 cm mellom spiler i rekkverk samt åpninger mellom trinn på 15 cm.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Åpningene mellom spilene i rekkverket og mellom trinnene er større enn anbefalte sikkerhetsmål. Dette medfører økt risiko for at særlig små barn kan sette seg fast eller falle gjennom åpningene. Forholdet innebærer redusert personsikkerhet ved bruk av trappen.
• Tiltak:
Det anbefales å redusere åpningene til maksimalt 10 cm i samsvar med sikkerhetskravene i TEK17. Dette kan utføres ved montering av supplerende spiler eller annen egnet sikring mellom trinnene og i rekkverket, uten behov for utskifting av hele trappen.

Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, malte innerdører.

—

Det er registrert enkelte bruksmerker på dørblad, karmer og omramminger. Disse vurderes isolert sett som kosmetiske forhold. Det er i tillegg registrert funksjonsavvik ved enkelte dører, jf. eget avvikspunkt nedenfor.

—

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.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om eller registrert noen form for skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med gulvvarme fra ukjent årstall.

—

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.





2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets konstruktive oppbygging, herunder vanntett sjikt, sluktilslutning og øvrige skjulte tettesjiktsløsninger.

Vurderingene i rapporten bygger på fremlagte opplysninger samt forhold som var synlige og tilgjengelige ved en visuell, ikke-inngripende befaring. Skjulte konstruksjoner og løsninger kan ikke verifiseres uten inngrep og er derfor ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Manglende dokumentasjon medfører at utførelse av membran, sluktilslutning, overganger og gjennomføringer ikke kan verifiseres. Det foreligger derfor usikkerhet knyttet til skjulte tettesjiktsløsninger og deres utførelse.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 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.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert sprukne fliser og stedvis slitte fuger. I tillegg er det vindu plassert i dusjens våtsone, hvor det kan være utsatt for direkte vannsprut og økt fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Sprukne fliser og slitte fuger kan medføre redusert overflatebestandighet og økt risiko for videre skadeutvikling. Vinduets plassering i dusjsonen gir økt fuktbelastning på karm, ramme og tilstøtende konstruksjoner. Ved mangelfull fuktsikring kan dette over tid føre til fuktskader og nedbrytning av materialer.

• Tiltak:
Det anbefales utbedring av sprukne fliser og slitte fuger, samt kontroll av årsaken til oppsprekkingen. Vinduets fuktsikring og tilslutninger mot omkringliggende overflater bør undersøkes nærmere. Det anbefales å begrense direkte vannsprut mot vinduet.

På bakgrunn av våtrommets samlede tilstand og vurderingen av sluk og tettesjikt med TG3, bør eventuelle lokale utbedringer av fuger og flisoverflater ses som midlertidige vedlikeholdstiltak. En helhetlig rehabilitering av våtrommet anbefales, jf. eget punkt om vanntett sjikt, membran og sluk.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

—

Fallforhold i dusjsonen ble funksjonstestet ved bruk av dusj som en del av undersøkelsen etter NS 3600. Det ble observert at vann rant tilfredsstillende mot sluk.

Testen er en overordnet funksjonskontroll og innebærer ikke måling av fall eller verifikasjon av membran, tetthet eller skjulte konstruksjoner.

Opplysning:
Det er registrert en utsparing i gulvflisen for et tidligere avløpsrør til badekar. Avløpsrøret er plassert over gulvets tettesjikt og innebærer dermed ingen gjennomføring av membranen. Forholdet vurderes derfor som et estetisk/kosmetisk avvik, uten betydning for gulvets vanntetthet, forutsatt at tettesjiktet er intakt.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert stedvis slitte og misfargede fuger mellom gulvflisene, samt enkelte områder med ujevn og mangelfull fuging. I overgangen mellom gulv og vegg er det registrert oppsprukne, mangelfulle og stedvis åpne elastiske fuger.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Slitte og mangelfulle fuger kan medføre økt fuktinntrengning under flisene og bidra til videre slitasje. Oppsprukne og åpne elastiske fuger i overgangen mellom gulv og vegg gir redusert beskyttelse mot vannbelastning. Dersom underliggende tettesjikt har svakheter, kan dette over tid øke risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

• Tiltak:
Det anbefales utbedring av slitte og mangelfulle fuger mellom gulvflisene, samt utskifting av oppsprukne og åpne elastiske fuger i overgangen mellom gulv og vegg. Ved tegn til ytterligere skadeutvikling bør underliggende konstruksjoner undersøkes nærmere. Tiltakene vil bidra til å begrense fuktbelastning og videre slitasje, men erstatter ikke et fungerende tettesjikt.

På bakgrunn av våtrommets samlede tilstand og vurderingen av sluk og tettesjikt med TG3, bør eventuelle lokale utbedringer av fuger og flisoverflater ses som midlertidige vedlikeholdstiltak. En helhetlig rehabilitering av våtrommet anbefales, jf. eget punkt om vanntett sjikt, membran og sluk.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluket er lokalisert i dusjsonen.
Det er registrert plastsluk med klemring og synlig vinylbelegg som tettesjikt i sluket, slik dette var mulig å observere ved visuell befaring. Ved inspeksjon av hovedsluket ble det observert at vinylbelegget er ført under påstøpen i gulvkonstruksjonen.
Øvrig utførelse og tilslutninger av tettesjiktet er ikke kjent.

—

Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp gulvflis ved dørterskel. I tillegg er vinylbelegget ført opp med en oppkant på ca. 13 mm mot terskelen. Samlet høydeforskjell fra topp slukrist til topp vinylbelegg ved terskel er dermed ca. 33 mm. Den registrerte høydeforskjellen vurderes å tilfredsstille dagens krav til høydeforskjell mellom sluk og tettesjikt ved døråpning, forutsatt at oppkanten har en sammenhengende og vanntett utførelse.

—

Tilstandsrapport

Baderommet er oppusset i senere tid, men det foreligger ingen dokumentasjon på tidspunktet for oppussingen eller arbeidets utførelse. Det er registrert datostempling på dusjarmaturet som viser produksjonsår 2005. Dette kan være forenlig med at baderommet ble oppusset omkring denne perioden, men dokumenterer ikke tidspunktet for oppussingen eller at sluk og tettesjikt ble fornyet.

Sluk og tettesjikt fremstår som eldre og vurderes å kunne være fra boligens byggeår, 1984.
Vinylbelegg som tettesjikt var en vanlig løsning på dette tidspunktet.

—

I henhold til NS 3600 skal byggeåret legges til grunn som alder på tettesjiktet dersom faktisk alder ikke er kjent, og det ikke foreligger klare holdepunkter for at tettesjiktet er fornyet. Tettesjiktets alder er derfor vurdert med utgangspunkt i byggeåret 1984, selv om baderommets overflater er oppusset i ettertid.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentasjon på at sluk og tettesjikt er fornyet i forbindelse med oppussingen av baderommet. I henhold til NS 3600 legges derfor boligens byggeår, 1984, til grunn ved vurdering av tettesjiktets alder.

Sluk og tettesjikt har dermed en betydelig alder, og tilstandsgrad 3 er fastsatt på bakgrunn av alderskriteriet og usikkerheten knyttet til fremtidig funksjon.

Det ble ved befaringen ikke registrert synlige tegn til funksjonssvikt, lekkasjer eller følgeskader som kan knyttes til sluk eller tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Sluk og tettesjikt har høy alder, noe som medfører usikker gjenværende levetid og fremtidig funksjon. Det foreligger derfor en aldersbetinget økt risiko for svekket vanntetthet og eventuelle fuktskader i tilstøtende eller underliggende konstruksjoner.

Ved befaringen ble det imidlertid ikke registrert synlige tegn til funksjonssvikt eller følgeskader. Det er heller ikke påvist konkrete forhold ved de tilgjengelige delene av sluk og tettesjikt som tilsier et akutt behov for utbedring.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder og manglende dokumentasjon, og ikke på påviste skader. Skjulte svakheter eller redusert tetthet kan likevel ikke utelukkes.

Boligen selges som dødsbo, og selger har ikke selv benyttet boligen. Det foreligger derfor begrensede opplysninger om våtrommets brukshistorikk og tidligere funksjon.

• Tiltak:
På bakgrunn av slukets og tettesjiktets alder må renovering av våtrommet påregnes.

Utskifting av sluk og etablering av nytt, sammenhengende tettesjikt vil normalt kreve omfattende inngrep i eksisterende gulv- og veggkonstruksjoner. Det må derfor påregnes en full renovering av baderommet når disse bygningsdelene skal fornyes.

Det er ikke registrert synlige forhold som tilsier at renovering må gjennomføres umiddelbart. Tidspunktet for gjennomføring bør likevel vurderes ut fra våtrommets alder, planlagt bruk og den usikkerheten som foreligger om tettesjiktets fremtidige funksjon.

Som et midlertidig risikoreduserende tiltak kan det vurderes å installere dusjkabinett, eventuelt badekar med kontrollert avløpstilkobling, for å begrense direkte vannbelastning på eksisterende gulv- og veggoverflater. Et dusjkabinett vil normalt gi best skjerming av de eksisterende overflatene.

Slike tiltak kan redusere fuktbelastningen, men erstatter ikke behovet for fremtidig renovering.

Inntil renovering gjennomføres, anbefales jevnlig kontroll av sluk, fuger, overganger og øvrige synlige overflater, samt oppmerksomhet på eventuelle tegn til lekkasjer eller fuktpåvirkning. Endret bruk eller økt vannbelastning kan påvirke risikobildet.

• Kostnadsestimat:
Kostnadsestimatet er basert på en forventet full renovering av våtrommet, herunder utskifting av sluk og tettesjikt samt nødvendig oppbygging av gulv- og veggkonstruksjoner med tilhørende overflater og installasjoner.

Estimatet er satt på bakgrunn av tettesjiktets betydelige alder og forventet behov for fremtidig fornyelse, og ikke som følge av påvist funksjonssvikt eller følgeskader ved befaringen.

Kostnadsestimatet er sjablongmessig og angir en forventet kostnadsramme. Faktiske kostnader vil avhenge av våtrommets størrelse, materialvalg, eksisterende konstruksjoner og eventuelle forhold som avdekkes ved renovering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport





2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderommet er innredet med:
Servantseksjon med skapdører og heldekkende servant.
Innmurt speil med overliggende lysarmatur.
Veggskap.
Utslagsvask.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjnisje med fast glassvegg og termostatstyrt blandebatteri.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.

Avtrekk skjer via ventil i himling.

Tilluft tilføres via luftespalte i vindu samt ventil i yttervegg.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (soverom), uten å påvise unormale avvik/symtpomer.

Det påpekes likevel at det kan være symptomer som ikke er synlig før man evt. moderniserer baderommet og gjør inngrep i konstruksjoner.

—

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

—

Tilstandsgrad er basert på målinger tatt på befaringsdagen.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med hvite, profilerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benkeplate.
Belysning under overskap og stikkontakt på vegg.

Kjøkkenet er utstyrt med frittstående komfyr, kjøleskap og fryseskap.

—

Selv om dette ikke var et krav på installasjonstidspunktet, anbefales det i dag generelt å etablere vannstopper med sensor og magnetventil samt komfyrvakt, for økt sikkerhet og redusert risiko for vann- og brannskader.

—

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM). Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i de kontrollerte områdene.

Fuktsøk med fuktindikator gir en indikasjon på fuktforholdene på undersøkelsestidspunktet og omfatter ikke kontroll av skjulte konstruksjoner.

—

Kjøkkenet viser noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen.
Bruksfunksjonen er ikke påvirket, og forholdene vurderes som av ren estetisk karakter.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av tilgjengelige overflater og kjøkkeninnredningen på befaringstidspunktet.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i form av kjøkkenventilator over stekesone, med avtrekk ført opp over tak.

Eventuelle filtre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare. Vedlikehold er brukers ansvar.

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

TOALETTROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vegger:
Flissatte vegger.
Malt strietapet.

Himling:
Slette, malte himlingsflater.

Gulv:
Belegg på gulv.



2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalettrommet er innredet med:
Servantseksjon med skapdør og heldekkende servant.
Speilskap og veggskap.
Gulvstående toalett.

Bemerkning:
Det er registrert sprekk i den utvendige sisternekapslingen på toalettet. Kapslingen fungerer som et deksel rundt den innvendige plastsisternen og er ikke vannførende.
Sprekken vurderes derfor som et kosmetisk avvik, uten påvist betydning for sisternens funksjon eller vanntetthet.

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.

Avtrekk skjer via ventil i himling.

Tilluft tilføres via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger vurderes i hovedsak å være utført med kobberrør, delvis plastbelagte, og antas i hovedsak å være fra byggeåret. Størstedelen a
rørføringene er skjult i vegger og øvrige konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Enkelte rørstrekk og tilkoblinger er synlige, blant annet under oppvaskkummen på kjøkkenet og i servantskapet på badet. Her er det registrert kobberrør, stedvis med plastbelegg, samt avstengningsventiler og fleksible tilkoblingsslanger.

—

I stuen er det etablert inspeksjonsluke i vegg som gir tilgang til tekniske installasjoner. Her er boligens hovedstoppekran lokalisert, sammen med en eldre fordeler for vannledninger og tilhørende rørkoblinger og avstengningsventiler.

Vurderingen av rørenes materialtype, alder og utførelse er basert på synlige installasjoner og bygningens alder. Det kan være utført utskiftninger og endringer av deler av røroppleggetover tid. Skjulte rørføringer, skjøter og tilkoblinger er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør og glødde kobberrør har en alder som medfører usikker gjenværende levetid og fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
På grunn av rørenes alder er gjenværende levetid og fremtidig funksjon usikker. Aldersrelatert svekkelse kan over tid medføre behov for reparasjon eller utskifting.
• Tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendig dersom rørene fungerer uten tegn til lekkasje. Det anbefales jevnlig tilsyn, og utskifting må påregnes etter behov.







TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller andre unormale avvik ved tilgjengelige avløpsrør på befaringstidspunktet.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles avløpsanlegg og er ikke inspisert eller vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, synlige forhold og tilgjengelige installasjoner ved den visuelle, ikke-inngripende befaringen.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligens grunnventilasjon er basert på naturlig avtrekk via ventiler på bad og toalettrom, med tilluft gjennom spalteventiler i vinduer og enkelte veggventiler.

Kjøkkenet har i tillegg mekanisk avtrekk via kjøkkenventilator med avkast over tak.

—

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke registrert tilfredsstillende overstrømningsmulighet mellom alle rom med tilluft og avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende luftespalter ved innvendige dører kan begrense nødvendig overstrømning av luft mellom rommene. Dette kan redusere ventilasjonens funksjon og medføre utilstrekkelig luftutskiftning i enkelte rom.
• Tiltak:
Det anbefales å etablere tilfredsstillende overstrømningsmuligheter mellom rom med tilluft og avtrekk, eksempelvis gjennom luftespalter under innvendige dører eller andre egnede løsninger. Behovet og utførelsen bør vurderes i sammenheng med boligens samlede ventilasjonsløsning.

TG 2 Varmesentral (fjernvarme)

Beskrivelse

Boligen har fjernvarmetilknytning med egen fjernvarmesentral, plassert i teknisk installasjon bak inspeksjonsluke i vegg i stuen.

Sentralen er av fabrikat KVM-Conheat, type XM 52 AVTB/AVPL, med produksjonsdato august 2005 ifølge merkeskilt.

—

Fjernvarmesentralen benyttes til oppvarming av varmt tappevann og til vannbåren oppvarming via radiatorer. Varmt tappevann produseres gjennom en varmeveksler, uten separat varmtvannsbereder med lagringstank.

—

Kommentar fra styret per epost sent til selger/megler 25.10.2026:
Det er innhentet en tilstandsvurdering på det totale anlegget, dette inkluderer både VA og fjernvarme.
Vurderingen er gjennomgått og det er bestilt forprosjekt på dette for å etablere kostnadsbilde og tiltaksramme for fremtidig prosjekt.

Vurdering av avvik:
• Fjernvarmesentralen og tilhørende komponenter har passert 20 år og fremtidig funksjon vurderes derfor som usikker.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Fjernvarmesentralens og tilhørende komponenters alder medfører usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og fremtidig driftssikkerhet. Aldersrelatert slitasje kan over tid øke risikoen for funksjonssvikt, lekkasjer og redusert varmeleveranse. Behov for reparasjoner eller utskifting av komponenter må påregnes.
• Tiltak:
Det anbefales jevnlig service og kontroll av anlegget utført av kvalifisert fagperson for å sikre tilfredsstillende drift og avdekke eventuelle svakheter. Utskifting av enkeltkomponenter eller større deler av anlegget må påregnes på sikt. Tidspunkt og omfang av nødvendige tiltak avhenger av anleggets faktiske tilstand, vedlikeholdshistorikk og videre funksjon.





Tilstandsrapport

TG 2 Vannbåren varme (radiatorer)

Beskrivelse

Boligen har radiatorer tilknyttet fjernvarmesentral.
Radiatoranlegget er fra byggeåret.

—

Rørføringer er utført i kobber og er fra byggeåret.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje ved radiator eller tilgjengelige rørføringer ved befaringen.

Rørføringene har passert alderskriteriet i NS 3600 for usikker fremtidig funksjon.

Undersøkelsen er begrenset til visuell og ikke-inngripende kontroll av radiator og tilgjengelige rørføringer i boligen. Bygningens felles varmeanlegg er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Alder på radiatorer og tilhørende varmeanlegg innebærer økt risiko for slitasje, redusert effektivitet og etter hvert lekkasjer. Selv om anlegget fungerer ved befaring, kan restlevetiden være begrenset, og det kan oppstå behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

• Tiltak:
Det anbefales å følge med på anlegget gjennom normal drift, med særlig oppmerksomhet på lekkasjer, rust, støy eller redusert varmeeffekt. Ved fremtidige oppgraderinger eller rehabilitering av boligen bør utskifting eller modernisering av radiatorer og deler av varmeanlegget vurderes.

TG 1 Frostfri utekran

Beskrivelse

Frostfri utekran for tilkobling av vannslange er montert på fasade på gavelvegg.

—

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av observerbare forhold på befaringstidspunktet.
Eventuelle skader som oppstår som følge av bruk, manglende vedlikehold eller frostpåvirkning omfattes ikke av tilstandsvurderingen.

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 entré.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
7 fordelingskurser.
Overspenningsvern er installert.
Hovedbryter på 40 A.
Hovedsikring (eldre skrusikringer) på 35 A.

Det er montert selvavlesende strømmåler.

—

Undersøkelsen er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner, i samsvar med forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Felles elektriske installasjoner, herunder hovedfordeling, måleranlegg, felles kabelføringer og øvrige komponenter som inngår i bygningens fellesanlegg, e

ikke vurdert.

Tilstandsrapporten omfatter ikke en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering av det elektriske anlegget. Dersom det er behov for en fullstendig vurdering, anbefales kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om de elektriske arbeidene er dokumentert utført i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Dette betyr ikke nødvendigvis at det foreligger feil ved anlegget.
• Tiltak:
Det anbefales å undersøke om samsvarserklæring kan fremskaffes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, kan det vurderes nærmere kontroll av de aktuelle elektriske arbeidene av kvalifisert fagperson.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det ble registrert røykvarsler i boligen.
Det ble registrert brannslokkeutstyr i boligen.

—

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.

—

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.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

På inspiserte og tilgjengelige steder er det ikke observert synlige skader på utvendige murflater.
Dette kan indikere stabile grunnforhold på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Det er ikke utført geotekniske undersøkelser. Kunnskap om byggegrunnens beskaffenhet, bæreevne og langsiktige stabilitet er derfor begrenset, og skjulte eller fremtidige forhold kan ikke utelukkes.

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

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Avvik:
Det er registrert åpninger på 11 cm mellom spiler i rekkverk samt åpninger mellom trinn på 15 cm.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Åpningene mellom spilene i rekkverket og mellom trinnene er større enn anbefalte sikkerhetsmål. Dette medfører økt risiko for at særlig små barn kan sette seg fast eller falle gjennom åpningene. Forholdet innebærer redusert personsikkerhet ved bruk av trappen.

• Tiltak:
Det anbefales å redusere åpningene til maksimalt 10 cm i samsvar med sikkerhetskravene i TEK17. Dette kan utføres ved montering av supplerende spiler eller annen egnet sikring mellom trinnene og i rekkverket, uten behov for utskifting av hele trappen.

• Konsekvens:
Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om de elektriske arbeidene er dokumentert utført i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Dette betyr ikke nødvendigvis at det foreligger feil ved anlegget.

• Tiltak:
Det anbefales å undersøke om samsvarserklæring kan fremskaffes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, kan det vurderes nærmere kontroll av de aktuelle elektriske arbeidene av kvalifisert fagperson.

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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	45	4		49	24
2. Etasje	45			45	
SUM	**90**	**4**			**24**
SUM BRA	**94**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, stue, kjøkken	Bod	
2. Etasje	Gang, 3 soverom, bad/vaskerom, toalettrom		

Kommentar

1. etasje (BRA-i):
Entré, stue og kjøkken målt til ca. 45,3 m².
Utgang fra stue til markterrasse målt til ca. 24 m².

2. etasje (BRA-i):
Gang, 3 soverom, bad/vaskerom og toalettrom målt til ca. 45,3 m².

—

1. etasje (BRA-e):
Boligen disponerer 1 utvendig bod med gulvareal målt til ca. 6 m².
På grunn av skråtak er det faktiske gulvarealet større enn det måleverdig og oppgitte arealet, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).
Det måleverdige gulvarealet er målt til ca. 3,8 m².

—

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 fremlagt godkjente byggemeldte tegninger datert 25.03.1982.
Boligens observerte innvendige planløsning og rombruk fremstår i samsvar med de fremlagte tegningene.

Det foreligger ferdigattest for boligen datert 03.02.1988.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.10.2026	André Svane Hansen	Takstingeniør
	André Spantell	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	186	101		0	38691.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Rugdeberget 78

Hjemmelshaver
Rugdeberget Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0101

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
954689042			Krabbe Andreas

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
138

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggenheten vurderes som rolig og familievennlig, med nærhet til skoler, barnehager samt idretts- og fritidstilbud. Det er kort avstand til dagligvareforretninger og lokale servicetilbud, med et bredere handels- og servicetilbud ved Holmlia Senter.

Det er god tilgang til offentlig kommunikasjon med bussforbindelser i nærområdet og togforbindelse fra Holmlia stasjon. Kollektivtilbudet gir gode forbindelser til Oslo sentrum og øvrige deler av byen.

Området har gode rekreasjonsmuligheter med nærhet til grøntområder, turveier og omkringliggende skogsområder. Det er også tilgang til tur- og friluftsområder ved Hvervenbukta og Oslofjorden. Beliggenheten gir god tilgjengelighet til sentrale deler av Oslo via offentlig kommunikasjon og overordnet veinett.

Om tomten

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med opparbeidede utearealer. Tomten fremstår som relativt flat til svakt skrånende og er opparbeidet med plenarealer, beplantning, busker og hekker.

Det er etablert terrasse i trekonstruksjon med adkomst fra boligens stue, samt hellelagt uteplass ved inngangspartiet. Videre er det opparbeidet gangarealer med heller og grøntarealer rundt boligen.

Utearealene er delvis skjermet med vegetasjon og hekkbeplantning. Adkomst til boligen skjer via intern asfaltert adkomstvei. Tomten grenser mot tilsvarende boligbebyggelse og tilhørende grøntarealer.

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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.10.2026	Boligen selges som dødsbo. Selger har minimal kjennskap til boligen.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	21.10.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Selger	16.10.2026	Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Andre Spantell	9578-5998-4-836890	2026-10-19 19:13:40

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
19. okt. 2026

Oppdragsnummer
44-0105/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rugdeberget 78, 1266 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nordstrand

Selgere
Christina Spantell, André Spantell

Fullmektige
André Spantell for Christina Spantell

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. september 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Andreas Krabbe

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, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Bolig er et dødsbo, selger vet veldig lite om boligens historikk.

---

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?
Nei

---

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?

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Rapport er under utarbeidelse i forbindelse med forestående salg.

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Kosmetisk sprekk i sisterne på toalett. Vurdert av takstmann og vil påpekes i hans rapport.

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: 44-0105/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Andre Spantell	**2026-10-19**

Identifikasjon

bankID Andre Spantell

Signicat

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

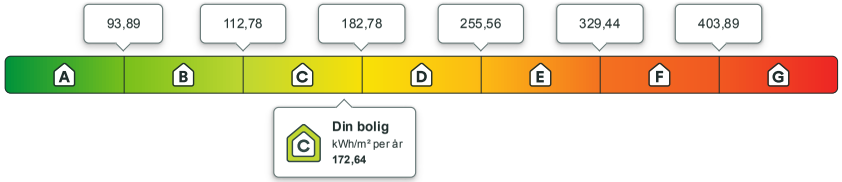
Rugdeberget 78, 1266 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
31 124,49	**172,64**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

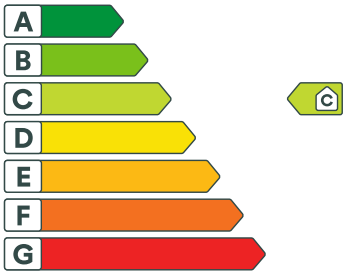
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

enova

Energiattest

Adresse	
Rugdeberget 78, 1266 OSLO	
Dato for energimerking **20.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-371733**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80916124**
Gårdsnummer **186**	Bruksnummer **101**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår	Bygningstype
1984	**Rekkehus**
Bruksareal **90,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **90,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
172,64

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Rugdeberget 78, 1266 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 23: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Boligopplysninger:

Rugdeberget Borettslag		**Vår ref.:**	146/138	**Fødselsdato eier:**	08.10.1948
Rugdeberget 78		**Type:**	Borettslag tilknyttet		
1266 OSLO		**Eiere:**	Andreas Krabbe		
Organisasjonsnr:	954 689 042	**Andelsnr:**	138		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 699**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	294
	Felleskostnader	4 155
	Vedlikeholdsfond	144
	Renter felleslån	436
Tilleggsytelser:	Telenor	440
Objekt:	STRØM BILPLASS, 146/138 (182 - 88)	100
	BRENSEL, 146/138 (181 - 138)	1 130

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

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Faktura inneholder KID-referanse knyttet til selger, og kan derfor ikke overtas av ny eier. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	98 611	Gjeld siste årsoppg.:	101 152
Klient ajourf. lån:	14 265 883,70	Klient gj. s. årsoppg.:	14 633 534

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16368589970, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 15.10.2026: 5.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 70

Saldo per 15.10.2026: 14 265 884

Andel av saldo: 98 611

Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 31.03.2044)

Flytende rente

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Andreas Brauti Hofstad
Adresse:	Rugdeberget 74
Postnr/-sted:	1266 OSLO
Telefon:	Mob.: 40556570
E-post:	styret@rugdeberget.no

5: Restanse felleskostnader pr. 15.10.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	101 152	Andre inntekter:	2 310
Annen formue:	48 642	Utgifter:	5 675		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	220 400

Boligopplysninger:

Rugdeberget Borettslag	**Vår ref.:**	146/138	**Fødselsdato eier:**	08.10.1948
Rugdeberget 78	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
1266 OSLO	**Eiere:**	Andreas Krabbe		

Organisasjonsnr: 954 689 042

7: Pålydende

Andelsnr:	138	Partialobligasjonsnr:	138

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1984		
Gårds/bruksnr:	186/101		
Bygningstype:	RH		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	38700

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	78329007

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	08.12.1948
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Følger bolig ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,		
	2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Antenneanlegg: Canal Digital. Parabolantenner er tillatt inne på den enkeltes balkong/terrasse/veranda, eller i den enkeltes hage. Montering på borettslagets fasade er ikke tillatt.

Oppvarming: Fjernvarme til varmtvann og oppvarming inkl. i leien.

Dyrehold: Må godkjennes av styret.

Parkering:
Parkeringsplassene i garasjen følger leiligheten ved salg. (dvs de leilighetene som har garasjeinnskudd).
Parkeringsplassene ute leies ut av borettslaget og her må man sende søknad til styret. Disse parkeringsplassene følger ikke ved salg. Dersom man har plass inne i garasjen får man ikke en plass ute i tillegg. Dersom selger leier en p-plass i borettslaget, må denne sies opp av selger selv direkte til styret. Det påløper et gebyr ved endring av ny leietaker.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld: Har ikke blitt behandlet på generalforsamling.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i BBL Finans AS, Boligbyggelagenes Finansieringsforetak AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte.

Christiania Vedlikehold AS utfører vaktmestertjenester i regi av Hauketo Sameie. Hauketo Sameie er et driftssameie eid av Rugdeberget og Nebbejordet borettslag.

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene

TV/bredbånd: Per 22.06.20 har selskapet avtale med Telenor Norge AS. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger ta kontakt med styret

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

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Boligopplysninger:

Rugdeberget Borettslag	**Vår ref.:**	146/138	**Fødselsdato eier:**	08.10.1948
Rugdeberget 78	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
1266 OSLO	**Eiere:**	Andreas Krabbe		

Organisasjonsnr: 954 689 042

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

bonabo



INNKALLING 2026

Rugdeberget Borettslag

Mandag 11.05.2026 kl. 17:00
Grendehuset, Nebbejordet 21

usbl

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Ro og støy - Husordensregler

5.2 Husholdningsavfall - husordensregler

5.3 Hensetting av gjenstander og avfall - husordensregler

5.4 Parkering og kjøreregler - Husordensregler

5.5 Endring i § 5-1 (9) – Våtrom

5.6 Endring i § 5-1 (Andelseiers vedlikeholdsplikt)

5.7 Levegg ved inngangen til blokkene

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

Innkalling til ordinær generalforsamling i Rugdeberget Borettslag

Møtet finner sted mandag 11.05.2026 kl. 17:00 - Grendehuset, Nebbejordet 21

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Rugdeberget Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andel har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

unødvendig ekstrakostnad for borettslaget.

Forslag til vedtak: Utgifter til fjerning av avfall, gjenstander eller annet som er hensatt på steder hvor dette ikke er tillatt, kan belastes den eller de ansvarlige.

Styrets innstilling: Styret ønsker at dette tas med i husordensregler.

5.4 Parkering og kjøreregler - Husordensregler

Det er gjentatte problem med parkering internt, dette er til sjenanse og ødelegger fellesområdene våre.

Det er ikke ønskelig med mer kjøring enn nødvendig internt og dette vil forhåpentlig være avskrekkende for dette.

Forslag til vedtak: Ved mislighold av parkeringsreglene kan kjøretøy borttaues uten ytterligere varsling.

Maksimal tillatt hastighet på borettslagets interne veier er 5 km/t (gangfart).

Styrets innstilling: Styret ønsker denne spissingen i reglene.

5.5 Endring i § 5-1 (9) – Våtrom

Styret foreslår en presisering av gjeldende regler for våtrom. Formålet er å redusere risiko for vannskader, tydeliggjøre krav til utførelse og dokumentasjon, samt sikre lik praksis for alle andelseiere og for å sikre en god flyt i arbeid for alle parter.

Forslag til ny §5-1 (9):

Rehabilitering og oppføring av våtrom skal forhåndsgodkjennes av styret. Andelseier skal før oppstart oversende beskrivelse av arbeidet til styret.

Våtromsutbedring som andelseier selv skal prosjektere og utføre må gjennomføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og materialer på grunn av vannsøl, lekkasje, vann og kondens.

Arbeidet skal utføres av kvalifiserte fagfolk og i henhold til gjeldende lovverk, herunder teknisk forskrift (TEK), samt anerkjente bransjestandarder som Byggebransjens våtromsnorm (BVN).

Etter ferdigstillelse skal relevant dokumentasjon oversendes styret, herunder samsvarserklæring eller tilsvarende dokumentasjon på at arbeidet er utført i henhold til gjeldende krav.

Andelseier er ansvarlig for alle skader og følgeskader som oppstår som følge av arbeid på våtrom som ikke er utført i henhold til kravene over.

Særskilt informasjon følger som vedlegg 1 til vedtektene.

Endring av vedtektene krever 2/3-flertall.

Forslag til endring i vedlegg 1 til vedtektene:

Bytte ut gammel henvisning til TEK §13-20 med gjeldende TEK §13-15 i vedlegget.

Forslag til vedtak: Forlaget til endret §5-1 og endring til TEK §13-15 i vedlegg 1 vedtas av årsmøtet.

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Styrets innstilling til styrehonorar legges frem på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Styrets inntilling til styrehonorar godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Ro og støy - Husordensregler

Det er litt løst formulert i reglene rundt støy, det ønskes å spesifisere bedre for å gi en mer forutsigbar hverdag både for de som utfører støyende aktiviteter, samt beboere rundt.

Forslag til vedtak: Støyende arbeider skal utføres innenfor alminnelig arbeidstid. Det kan etter søknad gis tillatelse fra styret til utvidet tidsrom mellom kl. 07:30 og 18:30, dette særlig av hensyn til beboere med små barn.

Styrets innstilling: Ønskes medtatt i reglene at dette gjelder også på lørdag, for å sikre at beboere har anledning til også å pusse opp selv.

5.2 Husholdningsavfall - husordensregler

Det er etter det ble satt opp ekstra beholdere stadig vært utfordringer med pappavfall som er overfylt, det ønskes derfor bedre spesifisert for å unngå stadig unødvendig overfylling av beholdere grunnet store kolli med mer.

Forslag til vedtak: Papp og kartong skal brettes sammen før det kastes, slik at unødig plassbruk i avfallscontainere unngås.

Beholdere er kun til husholdningsavfall.

Styrets innstilling: Styret ønsker dette inn i reglene.

5.3 Hensetting av gjenstander og avfall - husordensregler

Dette er enda ett punkt for å ansvarliggjøre mer rundt avfall, da dette er en

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**3 744 239**	**2 920 260**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	2 000 833	-5 903 880
Tilbakeføring av avskrivning	28 534	79 718
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-576 638	4 926 379
Endringer i andre langsiktige poster	-168 293	1 721 762
B. Årets endring disponible midler	**1 284 435**	**823 980**
C. Disponible midler	**5 028 674**	**3 744 239**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	5 463 863	5 000 262
Kortsiktig gjeld	-435 189	-1 256 023
C. Disponible midler	**5 028 674**	**3 744 239**

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

Styrets innstilling: Forlaget vedtas.

5.6 Endring i § 5-1 (Andelseiers vedlikeholdsplikt)

Det er noe svakt spesifisert i vedtektene rundt dører til bod, det ønskes spesifisert for enklere lesbarhet for beboere.

Ansvaret foreligger likt per dags dato.

Forslag til vedtak: Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også dør til tilhørende bod, herunder lås, beslag og øvrige komponenter.

Styrets innstilling: Styret ønsker dette vedtatt.

5.7 Levegg ved inngangen til blokkene

Hvem har ansvaret for å vaske og male treveggen på den ene siden av hver inngang til blokkene? De er veldig klare for både en grundig vask og noen malestrøk.

Forslag til vedtak: Dugnadsoppgave?

Styrets innstilling: I henhold til opprinnelig byggeform er dette etablert av beboere underveis og faller under beboers vedlikeholdsplikt, dette har også vært praksis historisk etter styrets undersøkelse.

Styret foreslår at borettslaget kan refundere kostnad til selve malingen, da det vil løfte området

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Andreas Brauti Hofstad, Valgt fra 17.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Robel Ghetahun, Valgt fra 17.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Yusuf Kutluca, Valgt fra 05.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Øyvind Taraldsen, Valgt fra 17.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Sander Stokseth Skjulsvik, Valgt fra 05.05.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Marianne Sveen, Valgt fra 05.05.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Christopher Storm Tjelland Ligaard, Valgt fra 05.05.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av styreleder

Andreas Brauti Hofstad er på valg i år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Robel Ghetahun og Øyvind Taraldsen er på valg i år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Marianne Sveen og Christopher Storm Tjelland Ligaard er på valg i år.

6.4 Valg av valgkomite

Valgkomitéen har bestått av:

Geir Lohne
Jan-Frode Nordli
Pål Hverven

Balanse 2025 Rugdeberget Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	1 797 862	1 797 862
Bygninger	5	65 939 523	65 939 523
Påkostninger	5	462 850	462 850
Andre fellesanlegg	5	0	28 534
Andeler anleggsmiddel i sameie		410 787	519 888
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	12	2 025 411	1 748 017
Sum anleggsmidler		**70 636 433**	**70 496 673**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		141 241	58 945
Kundefordringer		2 480	0
Andre kortsiktige fordringer		20 135	7 444
Forskuddsbetalte kostnader		238 154	205 487
Innestående konsernkonto og bank		5 061 853	4 728 386
Sum omløpsmidler		**5 463 863**	**5 000 262**
SUM EIENDELER		**76 100 296**	**75 496 935**

Resultatregnskap 2025 Rugdeberget Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	12 019 174	11 548 110	11 990 129	11 823 465
Sum leieinntekt		**12 019 174**	**11 548 110**	**11 990 129**	**11 823 465**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	3	4 860	81 750	6 000	8 000
Sum annen inntekt		**4 860**	**81 750**	**6 000**	**8 000**
Sum inntekt		**12 024 034**	**11 629 860**	**11 996 129**	**11 831 465**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	41 461	29 645	29 645	41 740
Styrehonorar	4	270 000	182 500	270 000	270 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	28 534	79 718	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		2 373 129	2 245 064	2 027 000	2 157 000
Kostnad eiendom/lokale	6	550 382	573 708	349 000	463 000
Kommunale avgifter/renovasjon		2 167 187	1 995 633	2 237 000	2 497 600
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	7	27 050	29 738	28 000	28 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	85 352	9 235	16 000	72 000
Reparasjon og vedlikehold	9	919 487	8 077 951	3 560 000	1 073 500
Revisjonshonorar		13 481	12 394	17 000	18 000
Forretningsførerhonorar		302 253	290 907	302 000	316 000
Andre honorar	10	25 843	1 076 883	163 000	164 000
Kontorkostnad		21 151	19 778	21 000	15 000
TV/bredbånd		880 739	887 627	829 000	828 960
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	2 548	0	0
Kontingent og gaver		47 100	49 643	48 100	56 000
Forsikring		857 795	729 953	839 000	893 000
Andre kostnader	11	5 944	13 965	6 000	8 000
Andel av driftskostnad i sameie	2	919 366	830 586	713 880	0
Sum kostnad		**9 536 253**	**17 137 476**	**11 455 625**	**8 901 800**
Driftsresultat		**2 487 781**	**-5 507 616**	**540 504**	**2 929 665**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		317 115	330 700	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	2	17 065	19 526	0	0
Rentekostnad		821 128	746 489	842 914	780 241
Netto finansposter		**486 949**	**396 264**	**842 914**	**780 241**
Årsresultat		**2 000 833**	**-5 903 880**	**-302 410**	**2 149 424**
Overført til/fra annen egenkapital		1 723 439	-4 200 000	0	0
Andre overføringer		277 394	-1 703 880	200 119	200 000
SUM OVERFØRINGER		**2 000 833**	**-5 903 880**	**200 119**	**200 000**

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50 000. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

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

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		15 700	15 700
Sum innskutt egenkapital		**15 700**	**15 700**
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		2 025 411	1 748 017
Annen egenkapital		29 648 262	27 924 824
Sum opptjent egenkapital		**31 673 673**	**29 672 840**
Sum egenkapital	13	**31 689 373**	**29 688 540**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	14 633 534	15 210 172
Borettsinnskudd		29 342 200	29 342 200
Sum langsiktig gjeld		**43 975 734**	**44 552 372**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		43 638	6 723
Leverandørgjeld		97 524	210 731
Skyldig off. myndigheter		53	61
Påløpne renter		4 129	4 697
Annen kortsiktig gjeld		289 845	1 033 811
Sum kortsiktig gjeld		**435 189**	**1 256 023**
Sum gjeld		**44 410 923**	**45 808 395**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**76 100 296**	**75 496 935**
Pantstillelser	16	43 975 734	44 552 372

Sted:_____ Dato:_____

Andreas Brauti Hofstad
Styreleder

Yusuf Kutluca
Styremedlem

Sander Stokseth Skjulsvik
Styremedlem

Øyvind Taraldsen
Styremedlem

Robel Ghetahun
Styremedlem

Note 5 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom	Tomt	Tilførsel til skap for ELbiler	Ladeboks El bil	Opplegg Infrastruktur elbil	Opplegg infrastruktur elbill
Anskaffelseskost pr.01.01 :	65 939 523	1 797 862	84 375	272 870	231 425	231 425
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	65 939 523	1 797 862	84 375	272 870	231 425	231 425
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	84 375	272 870	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	65 939 523	1 797 862	0	0	231 425	231 425
Anskaffelsesår :	1982	1982	2015	2019	2019	2019
Antatt levetid i år :			5	5		

	Ladebokser med bakplate
Anskaffelseskost pr.01.01 :	171 200
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	171 200
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	171 200
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	0
Årets avskrivninger :	28 534
Anskaffelsesår :	2020
Antatt levetid i år :	5

Borettslaget består av 157 andeler.
Eiendommer er oppført på g.nr 186, b.nr 101 i Oslo kommune. Eiertomt på 38 700 kvm.
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige forsikring, polisenr. 78329007.

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6341 Brannalarm	552	0
6360 Skuring og boning	62 188	57 031
6361 Fast renhold	103 235	101 542
6362 Skadedyrutryddelse	47 365	40 536
6364 Matteleie	55 896	19 680
6391 Snømåking/strøing/feiing	100 469	46 326
6392 Containerleie/tømming	154 136	197 576
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	26 542	111 017
Sum	**550 382**	**573 708**

Noter årsregnskap 2025 Rugdeberget Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	7 071 372	6 702 858
3609 Leie parkering	174 900	175 500
3614 Brenselsinntekter	2 110 380	2 110 380
3617 Innkrevde felleskostnader trappevask	92 928	92 928
3618 Leietillegg strøm og elbil ladning	264 995	237 051
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	828 960	753 600
3625 Leietillegg vedlikeholdsfond	200 196	166 830
3650 Innkrevde felleskostn. renter	816 039	716 076
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	459 404	592 887
Sum	**12 019 174**	**11 548 110**

Note 2 - Andeler i driftssameie

	2025	2024
6394 Netto underskudd driftssameie	919 366	830 586
8056 Andre finansinntekter i sameie	17 065	19 526
Sum	**-902 301**	**-811 060**

Borettslaget eier 45,64% av Hauketo driftssameie. Balansepostene og resultatpostene knyttet til driftssameie er fordelt mellom eierne iht eierprosent.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3957 Nøkkelsalg	4 860	2 430
3999 Andre inntekter	0	79 320
Sum	**4 860**	**81 750**

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	2 600	3 000
5150 Påløpne feriepenger	372	429
5400 Arbeidsgiveravgift	38 437	26 156
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	52	60
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	270 000	182 500
Sum	**311 461**	**212 145**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ansatte er 0,01.

146 Rugdeberget Borettslag Org. nr. 954689042

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6400 Leie av maskiner	0	3 000
6420 Lisens Bevar vedlikehold og HMS	27 050	26 738
Sum	**27 050**	**29 738**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	0	625
6540 Inventar og treningsutstyr BUA	2 750	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	75 781	2 388
6552 Driftsmateriell	443	0
6583 IT-lisensavgift	6 377	6 223
Sum	**85 352**	**9 235**

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	6 338	149 965
6602 Vedlikehold VVS	113 803	228 902
6603 Vedlikehold elektro	198 359	46 265
6605 Vedlikehold fellesanlegg	36 973	1 200
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	65 509	19 987
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	307 751	18 431
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	40 778	0
6630 Egenandel forsikring	20 000	20 000
6641 Malerarbeider	6 886	1 189
6644 Fasade/balkonger	0	7 521 161
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	29 681	7 821
6648 Vedlikehold dører og porter	93 410	63 030
Sum	**919 487**	**8 077 951**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

Note 10 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	19 680	21 028
6730 Teknisk honorar	6 163	1 055 855
Sum	**25 843**	**1 076 883**

Note 11 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	881	5 591
7770 Betalingskostnader	1 273	1 046
7772 Omkostninger inkasso	215	0
7773 Provisjon inkasso - BBL Finans fordr. til inkasso	3 601	4 006
7790 Andre kostnader	0	3 322
7795 Husleietap	-26	0
Sum	**5 944**	**13 965**

Note 12 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Formål:	Rehab av betong i blokker + refinansiering av dagens to lån	Rehab av betong	
Lånenummer:	**16368589970**	**12133102378**	**12125646288**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2016	2013
Rentesats:	5.15 %	5.80 %	5.80 %
Beregnet innfridd:	30.03.2044	09.05.2025	09.05.2025
Opprinnelig lånebeløp:	15 300 000	4 500 000	12 540 000
Lånesaldo 01.01:	15 084 246	38 374	87 552
Avdrag i perioden:	450 712	38 374	87 552
Lånesaldo 31.12:	**14 633 534**	**0**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	11 870 783	0	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368589970	16	113 060	1 808 960
	4	102 544	410 176
	21	101 152	2 124 192
	2	101 042	202 084
	18	99 206	1 785 708
	16	95 533	1 528 528
	6	93 642	561 852
	2	93 613	187 226
	8	89 885	719 080
	14	87 688	1 227 632
	34	85 824	2 918 016
	8	80 483	643 864
	2	65 571	131 142
	6	64 180	385 080

Noter årsregnskap 2025 Rugdeberget Borettslag

Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	15 700	0	15 700
Sum innskutt egenkapital	**15 700**	**0**	**15 700**
Opptjent egenkapital			
Fond	1 748 017	277 394	2 025 411
Årets resultat	27 924 824	1 723 438	29 648 262
Sum opptjent egenkapital	**29 672 840**	**2 000 833**	**31 673 673**
Sum egenkapital	**29 688 540**	**2 000 833**	**31 689 373**

Resultat og balanse med noter for Rugdeberget Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Rugdeberget Borettslag

Styreleder	Andreas Brauti Hofstad (sign.)	20.04.2026
Styremedlem	Sander Stokseth Skjulsvik (sign.)	17.04.2026
Styremedlem	Robel Ghetahun (sign.)	21.03.2026
Styremedlem	Øyvind Taraldsen (sign.)	20.04.2026
Styremedlem	Yusuf Kutluca (sign.)	08.04.2026

Note 15 - Øremerket avsetning

Vedlikeholdsfond (1395/2075)	2025	2024
Inngående balanse	1 748 017	3 451 896
Innbetalt til vedlikeholdsfond	200 196	200 000
Overføring til vedlikehold	0	-2 000 000
Gebyr	0	-2
Renter vedlikeholdsfond	77 198	96 121
Utgående balanse	**2 025 411**	**1 748 017**

Note 16 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	14 633 534
Innskuddskapital	29 342 200
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**43 975 734**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**68 200 235**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Panteobligasjonen er på kr 28 445 000.

KPMG

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FGJ6L-S0Y0A-G9S9Y-MVSUX-3A8SN-SVW2E

KPMG

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Rugdeberget Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: FGJ6L-S0Y0A-G9S9Y-MVSUX-3A8SN-SVW2E

Årsmelding 2025 - Rugdeberget Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Andreas Brauti Hofstad
Styremedlem, Robel Ghetahun
Styremedlem, Yusuf Kutluca
Styremedlem, Øyvind Taraldsen
Styremedlem, Sander Stokseth Skjulsvik
Varamedlem, Marianne Sveen
Varamedlem, Christopher Storm Tjelland Ligaard

Styret i Rugdeberget Borettslag består av ingen kvinner og 5 menn.

Virksomhetens art

Rugdeberget Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Rugdeberget Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 954689042

Rugdeberget Borettslag består av 157 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Rugdeberget Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 78329007. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

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

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

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

Kontroll av lekeplasser

Brannvernrunde

Utvidet kontroll av brannteknikk

PENNEO

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-04-22 07:09:13 UTC
QES
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: FGJKL-S0Y0A-G9S9Y-MVSUX-3A8SN-SVW2E

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Forslag til vedtektsendring – Våtrom

Bakgrunn:
Styret foreslår en presisering av gjeldende regler for våtrom. Formålet er å redusere risiko for vannskader, tydeliggjøre krav til utførelse og dokumentasjon, samt sikre lik praksis for alle andelseiere.

Forslag til endring i § 5-1

Rehabilitering og oppføring av våtrom skal forhåndsgodkjennes av styret.

Arbeidet skal utføres av kvalifiserte fagfolk og i henhold til gjeldende lovverk, herunder teknisk forskrift (TEK), samt anerkjente bransjestandarder som Byggebransjens våtromsnorm (BVN).

Andelseier skal før oppstart oversende beskrivelse av arbeidet til styret. Etter ferdigstillelse skal relevant dokumentasjon oversendes, herunder samsvarserklæring eller tilsvarende dokumentasjon på at arbeidet er utført i henhold til gjeldende krav.

Andelseier er ansvarlig for alle skader og følgeskader som oppstår som følge av arbeid på våtrom som ikke er utført i henhold til kravene over.

Tillegg i vedlegg 1

Dette vedlegget er en del av borettslagets vedtekter og skal legges til grunn ved arbeid på våtrom.

Byggebransjens våtromsnorm (BVN) skal benyttes som veiledende minimumsstandard for planlegging og utførelse av våtrom.

Styrets arbeid

Styret har i 2025 avholdt 8 styremøter. Møtene er avholdt både på kontoret i grendehuset og digitalt.

Kommunikasjon til beboere er gjort primært via berget tidende, i 2026 vil vi søke å levere ut dette hyppigere.

Det har i 2025 vært noe færre innkommende saker i løpende drift til styret, men vi erfarer også at det kommer henvendelser "via via" og muntlig. Vi ber om å få dette inn skriftlig for å enklere ha oversikt.

Det er også enkelte som opplever å ikke få svar, vi anmoder om å bli mast på i så tilfelle, da det kan glippe for oss også noen ganger.

Styret kommuniserer også løpende digitalt i periodene mellom styremøtene. Mange enklere saker håndteres på denne måten og sikrer effektivitet.

Ladeløsningen ble utbedret i 2025, etter en periode hvor det for mange var svært ustabilt etter bytte av nettløsning.

Batteribackup for inngangsdører til blokkene er nå operative, så låsene vil også fungere i strømbrudd.

Det er blitt utarbeidet en tilstandsrapport for røranleggene våre, dette gås gjennom av det nye styret i samarbeid med usbl.

Det neste prosjektet som er prioritert er fortsatt rekkehusene, usbl sin prosjektavdeling er i gang med ett forprosjekt her, som avdekker hva som bør og må gjøres, samt at det ser på hvilke stønader som kan søkes for energieffektivisering med mer.

Vi samarbeider fortsatt godt med styret i Nebbejordet, for å få til både praktiske men også

sosiale ting sammen.

Årsmeldingen er godkjent av styret 17.04.2026

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 11.05.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

HUSDYRHOLD

Etter vedtak på den ekstraordinære generalforsamlingen 16.april 1985, er det tillatt med dyrehold i Rugdeberget etter at søknad er sendt og godkjent av styret.
Dette plikter du å følge ved anskaffelse/hold av husdyr:

- Båndtvang for hunder på hele vårt område når disse luftes utenfor private rådighetsområder.
- Registreringsplikt for både hunder og katter. Alle katter skal være merket. Hannkatter skal vær kastrert.
- Dyrene skal ikke luftes på/ved lekeplassen.
- Eierne/passerne plikter å fjerne ekskrementene etter hunden.

KOBLING AV ELEKTRISKE INSTALLASJONER

Vaskemaskin og oppvaskmaskin **må** kobles på kaldt vann. Vannet vil ellers slå tilbake og store deler av borettslaget kan miste varmtvannet.

UTVENDIGE INSTALLASJONER

Borettslaget er eier og ansvarlig for alle utvendige installasjoner. Det er ikke tillatt for andelseierne å endre disse uten styrets godkjenning. Dette gjelder ikke privat oppsatt utstyr.

Privat oppsatt utstyr
Andelshaver er ansvarlig for at markiser, blomsterkasser og lignende er montert forsvarlig slik at det ikke oppstår fare eller er til sjenanse for andre. Andelshaver er selv ansvarlig for reparasjon ved ødelagte planker/bor på fasaden på grunn av dårlig montert markise.

Parabol
Det er strengt forbudt å montere parabolantenner på borettslagets fasader. Kostnader ved fjerning av parabolantenner og reparasjon av fasaden på grunn av ulovlig opphenging må dekkes av andelshaver. Parabolantenner skal stå på stativ, og ellers ikke være til sjenanse for naboene. Parabolantenner i blokkene må heller ikke dekke for nødutgangen på terrassen.

Trampoliner
Beboere som setter opp trampoline er til enhver tid ansvarlig for forsvarlig sikring og at bruken av trampolinen ikke er til sjenanse for andre andelseiere.

Sykkelbod
Sykkel boden skal bare brukes til oppbevaring av sykler i kjørbar stand. Syklene må markeres med navn og telefon nummer (evt. Adresse) til eierne. Alt annet enn sykler skal ikke oppbevares i sykkel boden, det inkludere mopeder/ scootere. Disse vil bli fjernet på eierens kostnad

HUSORDENSREGLER FOR RUGDEBERGET BORETTSLAG

Endret 06.05.2014

Sist endret på GF 11.05.2026

Enhver andelshaver i Rugdeberget borettslag er bundet av lagets husordensregler. Det er i hver enkelt andelshavers interesse at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt, og at leiligheten og fellesområdene ikke brukes slik at den sjenerer andre. Husordensreglene supplerer lagets vedtekter og borettslagsloven.

Formålet med å ha husordensregler er at alle Rugdebergets beboere, gjennom felles kjøreregler for området, skal sikres retten til å bo i trygge og fredelige omgivelser. Samtidig er alle av Rugdebergets beboere forpliktet til å opptre i henhold til standardene i husordensreglene.

RO I LEILIGHETENE OG PÅ FELLESOMRÅDENE

Det er ikke tillatt med sjenerende bråk og støy fra leiligheten. Det skal i alminnelighet være stille fra leilighetene fra kl. 2200 til 0600. På søndager og helligdager skal det i alminnelighet være stille frem til kl. 09.00. Ved fest anbefales det at naboer informeres på forhånd. Støyende arbeider, som for eksempel boring og pigging, skal utføres innenfor tidsrommet kl. 07:00 og 18:30 på hverdager, og mellom kl. 09:00 og 17:00 på lørdager, dette særlig av hensyn til beboere med små barn.

Musikkundervisning tillates bare etter godkjennelse fra styret og med samtykke av naboer over, under og ved siden. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 22.00 på hverdager, og det er ikke tillatt på søndager og helligdager samt 1. og 17. mai, og skal forøvrig ikke være til plage for naboene. Øvelser med musikkinstrumenter, som pga. sin naturlige egenskap vil skape høy lyd, for eksempel akustiske trommer, kan bare skje med styrets og naboenes samtykke.

Forøvrig skal beboerne opptre på en slik måte at de ikke er til sjenanse overfor naboene, uavhengig av klokkeslett.

BRUKSOVERLATING

Andelshaver som skal leie ut sin andel (bruksoverlating), må søke å få dette godkjent av styret i borettslaget på forhånd. Dette er fordi at også leietaker skal godkjennes av styret. Se forøvrig utdypende regler om dette i borettslagsloven.

HUSHOLDNINGSAVFALL

Husholdningsavfall skal emballeres forsvarlig i f.eks. plastposer som knyttes igjen. Papp og kartong skal brettes sammen før det kastes, slik at unødig plassbruk i avfallscontainere unngås.Beholdere er kun til husholdningsavfall. Foreldre har et særskilt ansvar for å sørge for at barna deres klarer å kaste søppelet i containeren. Større gjenstander er beboere selv ansvarlig for å få fjernet. I forbindelse med vår- og høstdugnadene har beboere mulighet til å benytte seg av containere som blir satt opp av borettslaget. Beboer må utvise skjønn og vise hensyn til de andre beboerne dersom det dreier seg om større avfallsmengder (for eksempel hageavfall eller større rivingsarbeider som følge av skifte av kjøkken/bad e.l.).
Utgifter til fjerning av avfall, gjenstander eller annet som er hensatt på steder hvor dette ikke er tillatt, kan belastes den eller de ansvarlige.

3. Gjerde kan settes opp rundt egen hageparsell til rekkehusene og første etasje i blokkene. Høyden skal ikke overstige 90 cm.

4. Gjerde eller hekk må ikke settes nærmere hovedvei enn en meter og ikke nærmere stikkvei enn 50 cm. Hekken skal ikke være høyere enn 2 m, eller slik at den blir sjenerende overfor omgivelsene.

5. Oppsetting av mur må i første omgang godkjennes av styret som deretter om nødvendig gir beskjed når byggemelding kan sendes.

6. Terrenghøyder ved husvegg og langs grenser til naboer må ikke endres slik at fallforholdene for overvann reduseres eller stenges.

7. Større oppfyllingsarbeider, utvidelse av sitteplasser mv. må ikke foretas uten at skriftlig søknad har blitt godkjent av styret. Dette vil også ofte være arbeider som krever søknad etter plan- og bygningsloven. Vi gjør oppmerksom på at alle beboere som har satt opp gjerder som er i strid med borettslagets regler, må sørge for at disse blir satt i stand snarest mulig.

8. Følgende rekker må samarbeide:

1-21, 18-32, 23-31, 33-51, 53-57, 34-50, 52-62, 64-90, 24 K L M N, 24 A B C D E F G

H J.

PARKERINGSREGLER

Regler ved leie av parkeringsplass
Hver andel kan kun disponere en parkeringsplass. Andeler som eier garasjeplass, har ikke anledning til å leie parkeringsplass av styret.

Leie av parkeringsplass skjer etter «ventelisteprinsippet». Beboere med spesiell parkeringstillatelse utstedt av kommunal myndighet (handikaptillatelse), vil prioriteres på en eventuell venteliste.
Andeler som eier garasjeplass, har mulighet til og fritt leie ut sin plass til andre. Det er ikke tillatt for beboere som leier parkeringsplass av styret å fremleie til andre. Mislighold fører til oppsigelse av plassen.

Tildelt parkeringsplass skal brukes. Dersom en parkeringsplass over en periode ikke er i bruk, plikter beboer å gi skriftlig beskjed til parkeringsansvarlig i styret om årsaken til dette. Styret har rett til å si opp en plass som ikke er i bruk.

Manglende betaling av husleien kan medføre oppsigelse av plassen.

SÆRSKILT FOR BLOKKENE:

Renhold
Renhold i blokk oppgangene utføres ukentlig av vaskebyrå. Kostnadene for dette dekkes inn gjennom felleskostnadene til andelseierne i blokkene. Beboere som forårsaker mye skitt er pliktige til å gjøre rent etter seg.

Inngangsdørene i blokkene
Inngangsdørene i blokkene skal det være låst hele døgnet. Foreldre til barn i blokkene har et særskilt ansvar til å se etter om døren er låst etter dem.

Utstyr i oppgangene
Det er ikke tillatt å plassere sykler eller annet fritidsutstyr i oppgangene.
Det er kun tillatt å plassere 1 vogn per leilighet med barn under trappeoppgangen.
Det er strengt forbudt å plassere sko stativ og annet privat utstyr utenfor døren sin. Dette er forbudt i henhold til brannvernforskrifter, hindrer fremkommeligheten og vanskeliggjør rengjøring av oppgangene.

Ventilasjonsanlegget
Ventilatorer/ vifter på kjøkken og bad må ikke kobles til ventilasjonsanlegget i blokkene (for eksempel kun kullfiltervifte på kjøkkenet).

Annet
Det er ikke tillatt å riste eller banke tepper fra balkongen.
Det er tillatt med bruk av elektrisk grill og gassgrill på balkongene-
Bruk av åpen ild som kullgrill, engangsgrill, bålpanne, bål på og under terrassen er forbudt. Grilling med elektrisk grill og gassgrill er tillatt. Gassbeholdere skal oppbevares i henhold til forskrifter gitt av myndighetene og skal til enhver tid skjermes for sollys.

RÅDIGHETSREGLER FOR PRIVATE HAGEPARSELLER

1. Situasjonsplan eller utomhusplan skal angi grensene for de enkelte leiligheters rådighetsområder mot vei, nabo eller fellesareal. Den enkelte beboer kan ikke endre disse grensene uten samtykke fra borettslagets styre, men styret kan gi den enkelte beboer bruksrett til områder utenfor disse grenser, og da med vedlikeholdsplikt for de samme arealene.

Dersom det ikke blir foretatt et minimum av stell av hagearealet, vil styret etter skriftlig varsel til andelshaver, ha rett til å ta arealet tilbake og legge det til fellesarealet

2. Det er anledning til, etter avtale med nabo, å sette opp skjermvegg i inntil 1,80 m. høyde og 2,50 m lengde ut fra vegg ved oppholdsplass på terreng.

Garasjen skal kun brukes til parkering av motorkjøretøyer.

En enkelte beboere har kun tillatelse til å parkere motorkjøretøy på egen biloppstillingsplass. Beboere har i tillegg anledning til lagring av ett ekstra sett med bildekk på egen biloppstillingsplass (ettersom dette er akseptert i brannsikringsrapporten). Ingen andre eiendeler enn nevnt overfor er tillatt å lagre på egen biloppstillingsplass. Lagring av felles eiendeler i garasjen skal holdes til et minimum og skal lagres forsvarlig. Utstyr som ikke er i bruk skal fjernes.

Dersom en beboer bruks overlater (fremleier) sin andel, vil leietakerne ikke kunne leie parkeringsplass av styret på like vilkår som borettslagets andelshavere. Andelshaver vil automatisk miste sin parkeringsplass ved flytting.

Parkerings- og kjøreregler
Det er ikke tillatt for beboere å parkere på gjesteparkeringen. Unntatt er for av- og pålessing i inntil en time. Parkering kun på oppmerkede plasser. Det er ikke tillatt å parkere på grøntarealer. Det er ikke tillatt med avskiltede biler eller biler som ellers ikke er i kjørbar stand. Bilen skal ha betalt årsavgift. Dette gjelder både i garasjen og parkeringsplassene ute.

Kjøring inne på området er kun tillatt for nødvendig av- og pålessing inntil 15 minutter, og ellers ved helsemessige behov. Det er ikke tillatt å parkere inne på området. Kjøring inne på området må foregå med den største forsiktighet, og i gangfart. Maksimal tillatt hastighet på borettslagets interne veier er 5 km/t (gangfart). Ved mislighold av parkeringsreglene kan kjøretøy borttaues uten ytterligere varsling.

Styret har ansvaret for å inngå avtale med parkeringsselskap som skal utføre kontroll på området. Overtredelse av parkeringsreglene medfører ileggelse av gebyr. Mislighold av reglene for leie av plass medfører oppsigelse av leieforholdet. Når misligholdet er rettet opp, kan beboer søke styret på nytt om leie av parkeringsplass, og settes på venteliste.

El-bil mv.

Det er ikke tillatt å lade el-bil, ladbar hybridbil eller annet ladbart kjøretøy (heretter omtalt samlet som ladbare kjøretøy) fra borettslagets ordinære støpsler i parkeringsanlegget. Årsaken til at dette ikke tillates er at løsningen er svært brannfarlig. Brudd på denne regelen vil derfor anse å utgjøre et vesentlig brudd på husordensreglene.

Lading skal bare skje fra godkjent ladepunkt som er oppført på veggen rett foran den enkelte parkeringsplass. For parkeringsplasser som ikke har ladepunkt, må andelseier søke styret om oppføring av et ladepunkt og andelseier kan ikke iverksette montering før styret har godkjent ladepunktet. I forbindelse med en godkjenning kan styret sette blant annet følgende betingelser:

1. Andelseier må bekoste montering av ladepunkt med måler som settes opp på veggen foran andelseiers parkeringsplass. Andelseier må dekke alle kostnadene med installasjonen, samt kostnadene med vedlikehold av punktet og dekke kostnadene med forbruk av strøm mv.
2. Installasjonen må skje forskriftsmessig.
3. Installasjonen må foretas av autorisert installatør.

Det må forevises Samsvarserklæring fra utførende elektrikerfirma. Kopi av denne oversendes styret når ladepunkt er montert.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Rugdeberget Borettslag
11.05.2026 kl. 17:00 - Grendehuset, Nebbejordet 21.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Jan-Frode Nordli

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 33
Antall fremlagte fullmakter: 6
Totalt: 39

Vedtak:
Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått og godkjent

3. Årsmelding 2025

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Styrehonorar på kr 270.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Ro og støy - Husordensregler

Forslag til vedtak:
Støyende arbeider skal utføres innenfor alminnelig arbeidstid. Det kan etter søknad gis tillatelse fra styret til utvidet tidsrom mellom kl. 07:30 og 18:30, dette særlig av hensyn til beboere med små barn.

Det ble fremmet forslag med noen justeringer i vedtaket:

Støyende arbeider, som for eksempel boring og pigging, skal utføres innenfor tidsrommet kl. 07:00 og 18:30 på hverdager, og mellom kl. 09:00 og 17:00 på lørdager, dette særlig av hensyn til beboere med små barn.

Vedtak:
Følgende legges til husordensreglene:
Støyende arbeider, som for eksempel boring og pigging, skal utføres innenfor tidsrommet kl. 07:00 og 18:30 på hverdager, og mellom kl. 09:00 og 17:00 på lørdager, dette særlig av hensyn til beboere med små barn.
Enstemmig vedtatt.

5.2 Husholdningsavfall - husordensregler

Forslag til vedtak:
Følgende legges til husordensreglene:
Papp og kartong skal brettes sammen før det kastes, slik at unødig plassbruk i avfallscontainere unngås.
Beholdere er kun til husholdningsavfall.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

5.3 Hensetting av gjenstander og avfall - husordensregler

Forslag til vedtak:
Følgende legges til husordensreglene:
Utgifter til fjerning av avfall, gjenstander eller annet som er hensatt på steder hvor dette ikke er tillatt, kan belastes den eller de ansvarlige.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

5.6 Endring i § 5-1 (Andelseiers vedlikeholdsplikt)

Vedtektene 5-1 - endres fra:
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og mec første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Rehabilitering av våtrom skal utføres i henhold til gjeldende standard(våtromsnormen). Før arbeidet skal igangsettes må andelseier kvittere for mottak av retningslinjer.
Andelseier har ansvar for vedlikehold av egen inngangsdør og dør til egen hage eller balkong, herunder utbedring/skifte av lås m.m.

Endres til:

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og mec første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Rehabilitering av våtrom skal utføres i henhold til gjeldende standard(våtromsnormen). Før arbeidet skal igangsettes må andelseier kvittere for mottak av retningslinjer.
Andelseier har ansvar for vedlikehold av egen inngangsdør og dør til egen hage eller balkong, dør til tilhørende bod, herunder utbedring/skifte av lås, beslag og øvrige komponenter.

Endring av vedtekter krever 2/3 flertall

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

5.7 Levegg ved inngangen til blokkene

Forslag til vedtak:
Dugnadsoppgave?
Styrets innstilling:
I henhold til opprinnelig byggeform er dette etablert av beboere underveis, og faller under beboers vedlikeholdsplikt, dette har også vært praksis historisk etter styrets undersøkelse.

Styret foreslår at borettslaget kan refundere kostnad til selve malingen, da det vil løfte området.

Vedtak:
Styret kaller inn til dugnad i august for å bl.a vaske og male levegger ved inngangen til blokkene.
Enstemmig vedtatt

5.4 Parkering og kjøreregler - Husordensregler

Forslag til vedtak:
Følgende legges til husordensreglene:
Ved mislighold av parkeringsreglene kan kjøretøy borttaues uten ytterligere varsling.
Maksimal tillatt hastighet på borettslagets interne veier er 5 km/t (gangfart).

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

5.5 Endring i § 5-1 (9) – Våtrom

Forslag til vedtektsendring:

Ny §5-1 (9) og Forslag til endring i vedlegg 1 til vedtektene:

Rehabilitering og oppføring av våtrom skal forhåndsgodkjennes av styret. Andelseier skal før oppstart oversende beskrivelse av arbeidet til styret.

Våtromsutbedring som andelseier selv skal prosjektere og utføre må gjennomføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og materialer på grunn av vannsøl, lekkasje, vann og kondens.

Arbeidet skal utføres av kvalifiserte fagfolk og i henhold til gjeldende lovverk, herunder teknisk forskrift (TEK), samt anerkjente bransjestandarder som Byggebransjens våtromsnorm (BVN).

Etter ferdigstillelse skal relevant dokumentasjon oversendes styret, herunder samsvarserklæring eller tilsvarende dokumentasjon på at arbeidet er utført i henhold til gjeldende krav.

Andelseier er ansvarlig for alle skader og følgeskader som oppstår som følge av arbeid på våtrom som ikke er utført i henhold til kravene over.

Særskilt informasjon følger som vedlegg 1 til vedtektene.

Forslag til endring i vedlegg 1 til vedtektene:

Bytte ut gammel henvisning til TEK §13-20 med gjeldende TEK 17 §13-15 i vedlegget.

Endring av vedtekter krever 2/3 flertall

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

Protokoll for Rugdeberget Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marianne Pedersen (sign.)	12.05.2026
Protokollvitne	Jan-Frode Nordli (sign.)	12.05.2026

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Valgt ble: Andreas Brauti Hofstad for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Ingvild Jansen for 2 år.
Valgt ble: Tom Rustad for 2 år.
Valgt ble: Jan-Frode Nordli for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Marianne Sveen for 1år.
Valgt ble: Daniel Hoff for 1år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Geir Lohne, Pål Hverven og Birgitte Lie for 1 år

Møtet avsluttet: 18:45
Styrets sammensetting etter generalforsamlingen:
Styreleder, Andreas Brauti Hofstad
Styremedlem, Sander Stokseth Skjulsvik
Styremedlem, Ingvild Jansen
Styremedlem, Tom Rustad
Styremedlem, Jan-Frode Nordli
Varamedlem, Marianne Sveen
Varamedlem, Daniel Hoff

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 270 000,- ble godkjent

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Rugdeberget Borettslag mandag 05.05.2025 kl. 18:00 - Grendehuset, Nebbejordet 21.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marie Skogh Jasinski

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marie Skogh Jasinski

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Sander Stokseth Skjulsvik

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 19

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 20

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

Protokoll for Rugdeberget Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marie Skogh Jasinski (sign.)	06.05.2025
Protokollvitne	Sander Stokseth Skjulsvik (sign.)	06.05.2025

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

Pål Hverven og Ingeborg Hegtun er på valg i år.

Vedtak:

Valgt ble: Sander Stokseth Skjulsvik for 2 år.

Valgt ble: Yusuf Kutluca for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Greta Mikalsen og Christopher Storm Tjelland Ligaard er på valg i år.

Vedtak:

Valgt ble: Marianne Sveen for 1 år.

Valgt ble: Christopher Storm Tjelland Ligaard for 1 år.

5.3 Valg av valgkomite

Valgkomitéen har bestått av:

James Griffiths
Geir Lohne
Elisabeth Weihe

Vedtak:

Valgt ble:

Geir Lohne
Jan-Frode Nordli
Pål Hverven

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, 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.

(4) 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.

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

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) 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 i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. 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.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
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 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

Vedtekter

for

Rugdeberget borettslag org nr 954 689 042

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 28. desember 1982, med senere endringer, og sist 11.05.2026

1 Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 Andeler og andelseiere

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

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Rehabilitering av våtrom skal utføres i henhold til gjeldende standard(våtromsnormen). Før arbeidet skal igangsettes må andelseier kvittere for mottak av retningslinjer.
Andelseier har ansvar for vedlikehold av egen inngangsdør og dør til egen hage eller balkong, dør til tilhørende bod, herunder utbedring/skifte av lås, beslag og øvrige komponenter.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

4) Andelseier er selv ansvarlig for å sjekke egne brannvarslere jevnlig og bytte ut disse ved behov. Andelseier skal også kontrollere pulverapparat i egen bolig og melde fra til styret dersom pulverapparatet må skiftes ut.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

9) Rehabilitering og oppføring av våtrom skal forhåndsgodkjennes av styret. Andelseier skal før oppstart oversende beskrivelse av arbeidet til styret.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer 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) 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.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseier 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 husstandsfellesskapslovens § 3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 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.

6-2 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 laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 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.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en 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.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger 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.

Våtromsutbedring som andelseier selv skal prosjektere og utføre må gjennomføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og materialer på grunn av vannsøl, lekkasje, vann og kondens.

Arbeidet skal utføres av kvalifiserte fagfolk og i henhold til gjeldende lovverk, herunder teknisk forskrift (TEK), samt anerkjente bransjestandarder som Byggebransjens våtromsnorm (BVN).

Etter ferdigstillelse skal relevant dokumentasjon oversendes styret, herunder samsvarserklæring eller tilsvarende dokumentasjon på at arbeidet er utført i henhold til gjeldende krav.

Andelseier er ansvarlig for alle skader og følgeskader som oppstår som følge av arbeid på våtrom som ikke er utført i henhold til kravene over.

Særskilt informasjon følger som vedlegg 1 til vedtektene.

10) Andre anlegg av mur, gjerder, platting eller lignende, som andelseier selv har anlagt innenfor og omkring egen disponibel hage/uteområde, er andelseiers ansvar å vedlikeholde. Det samme gjelder for skillevegger satt opp mellom boligene.
Andelseier er selv ansvarlig for demontere skillevegg og annet utstyr eller byggverk som andelseier har oppført, dersom borettslaget skal gjennomføre felles malerarbeid og annen reparasjon av bygningen.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(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 utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler, samt egen boddør. Dette gjelder også for utskiftning av stoppekran for vann inn til boligene. Utskiftning eller reparasjon av utvendig vannkran etablert av borettslaget, er borettslagets ansvar.

Denne vedlikeholdsplikten omfatter også påbygg, herunder balkong, som er utført i tråd med borettslagets retningslinjer og som er godkjent av borettslaget.

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

behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

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

9-5 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.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt 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) Stemmelikhet avgjøres 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 laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg 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 laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

(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 laget 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,
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 laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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, 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.

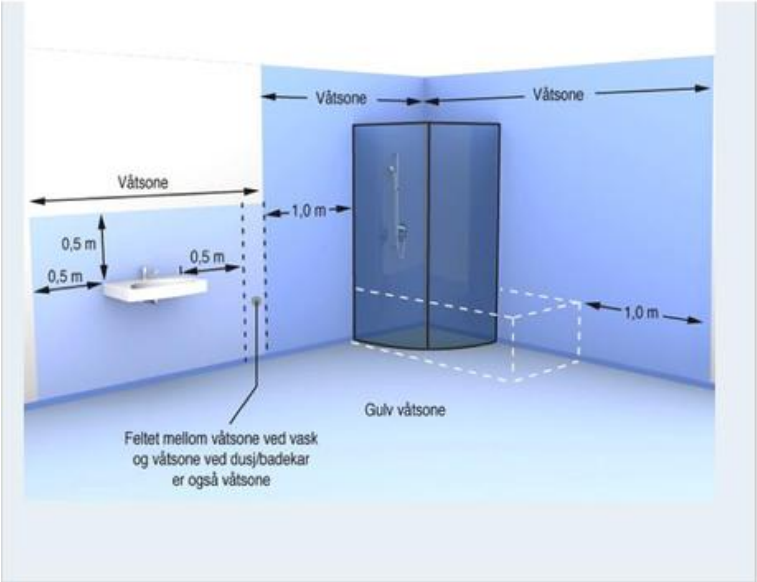
(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(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

Vedlegg 1 til vedtekter Rugdeberget borettslag.

Våtromsnormen

Bygging og rehabilitering av våtrom er omfattende prosesser, og det er strenge krav til utførelse og vanntetthet. De viktigste reglene om krav til våtrom finner man i Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK). Dette er en av Plan- og bygningslovens to viktigste forskrifter (den andre handler om søknadsprosessen i byggesaker). Det er særlig TEK §13-15 som er viktig når det gjelder de lovfestede kravene til våtrom, og disse er regler som må følges, det vil si lovkrav.
I boligen inngår bad, dusjrom og vaskerom i begrepet våtrom. Dusjsone er del av rommet som er avsatt til dusjing. Våtsone er vist i figur under. Gulv inkludert overgangen til vegg regnes som våtsone.



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

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 boligbyggelaget, 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 6.6.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

.....

d) Bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt, skal være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten.

Veiledning til annet ledd bokstav d

Preaksepterte ytelser

1. Gulvet og overgangen til vegg må være vanntett.
2. Våtrommets vanntette sjikt må minimum dekke hele våtsonen, jf. figur 1, og må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.
3. Sluk må være tilpasset det vanntette sjiktet (membranen) og festet på en slik måte at det ikke oppstår bevegelse mellom tettesjikt og sluk.
4. Vegg i våtrom som regelmessig kan bli utsatt for vannsøl, må være vanntett. Dette gjelder alle veggflater som er definert som våtsone i figur 1. Der plassering av vindu eller dør i våtsonen ikke er til å unngå, er det nødvendig med spesielle tiltak mot fuktskader.
5. Vanntette sjikt må være bestandige mot vannbelastning, temperaturvariasjoner, alkalisk belastning og ha tilstrekkelig damptetthet. I varmeisolerte yttervegger og tak og i innvendige isolerte skillekonstruksjoner mellom varme og kalde rom, må det være et luft- og damptett sjikt, normalt en egen dampsperre, på varm side av varmeisolasjonen.
6. Ved gjennomføring av rør i tettesjiktet, må man benytte mansjetter tilpasset gjennomføringen og typen tettesjikt.
7. Innebygde sisterner og lignende må monteres i en prefabrikkert kassett med vanntette overflater eller i et hulrom. Hulrommets vegger og gulv må ha vanntette sjikt og være kontinuerlig med resten av sjiktet for vegg og gulv der det er relevant. Eventuelt lekkasjevann må dreneres ut i våtrommet slik at lekkasjen raskt blir synlig.

(3) I øvrige rom med vanninstallasjoner gjelder :

a) Gulv og vegger som kan bli utsatt for vannsøl, lekkasjevann eller kondens, skal utføres med fuktbestandige materialer.

Veiledning til tredje ledd bokstav a

Fuktbestandige overflatematerialer vil normalt redusere fare for soppdannelse. Soppvekst i fugemasse er vanskelig å unngå.

Preaksepterte ytelser

1. Gulv og eventuelle vegger må ha fuktbestandige materialer, det vil si at overflaten må kunne tåle en begrenset fuktpåkjenning over kortere tid.
2. Sprinkleranlegg utført i samsvar med NS-EN 12845:2015 eller NS-INSTA 900-1:2013 utgjør normalt ingen fare for fuktskader i den tiden anlegget ikke er utløst. Slike sprinkleranlegg vil derfor ikke medføre krav til fuktbestandige materialer.

b) Rommet skal utformes slik at eventuell lekkasje synliggjøres.

§ 13 - 15 Våtrom og rom med vanninstallasjoner

(1) Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.

Veiledning til første ledd

De fleste vannskader i våtrom skyldes utettheter rundt gjennomføringer i gulv og vegg, samt manglende fall til sluk.

Viktige tiltak for å unngå skader i våtrom er blant annet kontinuerlige vanntette sjikt, tett utførelse rundt gjennomføringer, sluk i gulv og fall til sluk, og tilstrekkelig ventilasjon. Vanntett sjikt kan være membranprodukter som banemembran og påstrykningsmembran. Vanntett sjikt kan også være overflatematerialer med dokumentert tettefunksjon som vinylbelegg, våtromspanel og våtromsmaling.

Krav til innvendige vann- og avløsinstallasjoner fremgår i § 15-5 og § 15-6.

(2) I våtrom skal følgende minst være oppfylt :
a) Rommet skal ha sluk

b) Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.

Veiledning til annet ledd bokstav b

Preaksepterte ytelser

1. For dusjsone må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
   a. Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
   b. Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. For dusj hvor det er planlagt mulighet for trinnfri dusjsone, jf. § 12-9, begrenses høyde på nedsenkningen utover 10 mm av kravet om trinnfrihet.
   c. Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

c) Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk.

Veiledning til annet ledd bokstav c

Dersom det oppstår en vannlekkasje i våtrommet, er det viktig at vannet gjør minst mulig skade i bygningen.

Preaksepterte ytelser

1. For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
   a. Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
   b. Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, også mot døråpning.

Byggebransjens våtromsnorm, BVN
Våtromsnormen er en veiledende norm for hvordan våtroms kal bygges, rett og slett en oppskrift på oppføring og oppussing av våtrom. Det er byggebransjen selv som har utviklet våtromsnormen, nærmere bestemt Fagrådet for våtrom (FFV). Det som er viktig å være klar over når det gjelder våtromsnormen er at denne ikke er lovfestet. Ingen har en plikt til å følge våtromsnormen. Våtromsnormen er derimot en veiledende oppskrift for hvordan man kan og bør oppføre/pusse opp våtrom, slik at det ferdige produktet er i tråd med de lovfestede reglene i TEK beskrevet over. Våtromsnormen skal rett og slett bidra til at både byggematerialene og den tekniske løsningen (planløsningen) er så god at forbrukeren sitter igjen med et godt og solid våtrom som oppfyller lovens krav, og som man vil ha glede av i mange år fremover.

_ Byggebransjens våtromsnorm (BVN) er et verktøy for å planlegge og utføre arbeid i våtrom.
_ BVN er utviklet av bransjen selv ved Fagrådet for våtrom (FFV).
_ Normen kan brukes både ved nybygging og rehabilitering.
_ BVN skal bidra til at de løsningene og materialene som brukes og det arbeidet som utføres, har en så høy standard at man oppnår vannskadesikre våtrom med gode planløsninger og lang levetid.
_ BVN er tilpasset de lover, forskrifter og Norsk Standard som til en hver tid gjelder.
_ BVN angir tekniske retningslinjer for hvordan materialer og produkter skal godkjennes, og på hvilken måte arbeidet skal utføres, samt rekkefølgen av arbeidene og kontrollprosedyrene.

Fagrådet for våtrom (FFV) står for kursing og sertifisering innen våtromsnormen, og fagfolk og bedrifter som sertifiserer seg i henhold til denne, kan søke om å få bruke tittelen Godkjent våtromsbedrift. Godt Bygg er på listen over de godkjente bedriftene som finnes på FFV sine hjemmesider. En Godkjent våtromsbedrift forplikter seg til å ha en faglig leder som er våtromssertifisert, bruke våtromssertifiserte fagarbeidere, til å følge BVN, og kontraktsfestede i størst mulig utstrekning, og å holde seg oppdatert innen normen. Som Godkjent våtromsbedrift stiller Godt Bygg med våtromsertifikat. Ved modernisering og renovering av våtrom utføres arbeidene av Godt Bygg i overensstemmelse med de tekniske løsningene som er vist i BVN, men det understrekes at det kan forekomme avvik fra BVN.

c) Bygningsdeler med innebygd sisterne eller lignende skal sikres mot fuktinntrengning fra lekkasje fra installasjonen.

Veiledning til tredje ledd bokstav c

Bestemmelsen må ses i sammenheng med krav til vanninstallasjon i § 15-5.

Preaksepterte ytelser

1. Sisterner og lignende må plasseres i prefabrikkert kassett med vanntett overflate eller i et hulrom med vanntett sjikt. Kassett eller hulrom må ha overløp inn i rommet slik at lekkasjevann synliggjøres.

Krav til dokumentasjon ved oppføring/oppussing av våtrom
TEK § 4 – 1 har regler om hva du som forbruker kan kreve av dokumentasjon for arbeidet som er utført på våtrommet.

§ 4 - 1 Dokumentasjon for driftsfasen
(1) Ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende skal, innenfor sitt ansvarsområde, framlegge nødvendig dokumentasjon som grunnlag for hvordan igangsetting, forvaltning, drift og vedlikehold av byggverk, tekniske installasjoner og anlegg skal utføres på tilfredsstillendemåte.

(2) I tilfeller der slik dokumentasjon åpenbart er overflødig, bortfaller kravet. I utgangpunktet gis denne dokumentasjonen i form av en samsvarserklæring, der fagpersonen skriver en erklæring om at våtrommet er oppført eller pusset opp i tråd med gjeldende regelverk. Generelt sett stilles det ikke alt for store krav til hva denne dokumentasjonen skal inneholde av opplysninger. Våtromsnormen har derimot strengere krav til dokumentasjon. Denne dokumentasjonen omfatter tegninger av faktiske løsninger, beskrivelse av de faktiske løsningene, produktbeskrivelser av alt synlig utstyr på badet, dokumentasjon på bruk og vedlikehold, samt en komplett kontrolldokumentasjon. *I tillegg til TEK som ligger under Plan- og byggeforskriftene har også bransjen selv laget en veiledende norm for hvordan våtrom skal bygges.*

Veiledning til første ledd

De fleste vannskader i våtrom skyldes utettheter rundt gjennomføringer i gulv og vegg, samt manglende fall til sluk.

Viktige tiltak for å unngå skader i våtrom er blant annet kontinuerlige vanntette sjikt, tett utførelse rundt gjennomføringer, sluk i gulv og fall til sluk, og tilstrekkelig ventilasjon. Vanntett sjikt kan være membranprodukter som banemembran og påstrykningsmembran. Vanntett sjikt kan også være overflatematerialer med dokumentert tettefunksjon som vinylbelegg, våtromspanel og våtromsmaling.

Krav til innvendige vann- og avløsinstallasjoner fremgår i § 15-5 og § 15-6.

(5) I våtrom skal følgende minst være oppfylt :

a) Rommet skal ha sluk

b) Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.

Veiledning til annet ledd bokstav b

Preaksepterte ytelser

1. For dusjsone må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
   a. Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
   b. Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. For dusj hvor det er planlagt mulighet for trinnfri dusjsone, jf. § 12-9, begrenses høyde på nedsenkningen utover 10 mm av kravet om trinnfrihet.
   c. Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

c) Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk.

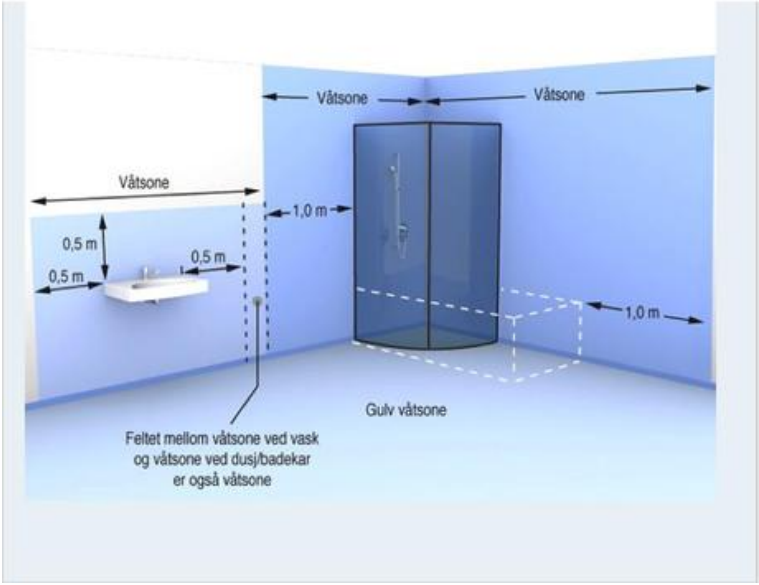
Veiledning til annet ledd bokstav c

Dersom det oppstår en vannlekkasje i våtrommet, er det viktig at vannet gjør minst mulig skade i bygningen.

Preaksepterte ytelser

1. For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
   a. Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
   b. Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, også mot døråpning.

d) Bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt, skal være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten.



§ 13 - 15 Våtrom og rom med vanninstallasjoner

(4) Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.

c) Bygningsdeler med innebygd sisterne eller lignende skal sikres mot fuktinntrengning fra lekkasje fra installasjonen.

Veiledning til tredje ledd bokstav c

Bestemmelsen må ses i sammenheng med krav til vanninstallasjon i § 15-5.

Preaksepterte ytelser

1. Sisterner og lignende må plasseres i prefabrikkert kassett med vanntett overflate eller i et hulrom med vanntett sjikt. Kassett eller hulrom må ha overløp inn i rommet slik at lekkasjevann synliggjøres.

Krav til dokumentasjon ved oppføring/oppussing av våtrom

TEK § 4 – 1 har regler om hva du som forbruker kan kreve av dokumentasjon for arbeidet som er utført på våtrommet.

§ 4 - 1 Dokumentasjon for driftsfasen

(3) Ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende skal, innenfor sitt ansvarsområde, framlegge nødvendig dokumentasjon som grunnlag for hvordan igangsetting, forvaltning, drift og vedlikehold av byggverk, tekniske installasjoner og anlegg skal utføres på tilfredsstillendemåte.

(4) I tilfeller der slik dokumentasjon åpenbart er overflødig, bortfaller kravet. I utgangpunktet gis denne dokumentasjonen i form av en samsvarserklæring, der fagpersonen skriver en erklæring om at våtrommet er oppført eller pusset opp i tråd med gjeldende regelverk. Generelt sett stilles det ikke alt for store krav til hva denne dokumentasjonen skal inneholde av opplysninger. Våtromsnormen har derimot strengere krav til dokumentasjon. Denne dokumentasjonen omfatter tegninger av faktiske løsninger, beskrivelse av de faktiske løsningene, produktbeskrivelser av alt synlig utstyr på badet, dokumentasjon på bruk og vedlikehold, samt en komplett kontrolldokumentasjon. *I tillegg til TEK som ligger under Plan- og byggeforskriftene har også bransjen selv laget en veiledende norm for hvordan våtrom skal bygges.*

Veiledning til annet ledd bokstav d

Preaksepterte ytelser

1. Gulvet og overgangen til vegg må være vanntett.
2. Våtrommets vanntette sjikt må minimum dekke hele våtsonen, jf. figur 1, og må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.
3. Sluk må være tilpasset det vanntette sjiktet (membranen) og festet på en slik måte at det ikke oppstår bevegelse mellom tettesjikt og sluk.
4. Vegg i våtrom som regelmessig kan bli utsatt for vannsøl, må være vanntett. Dette gjelder alle veggflater som er definert som våtsone i figur 1. Der plassering av vindu eller dør i våtsonen ikke er til å unngå, er det nødvendig med spesielle tiltak mot fuktskader.
5. Vanntette sjikt må være bestandige mot vannbelastning, temperaturvariasjoner, alkalisk belastning og ha tilstrekkelig damptetthet. I varmeisolerte yttervegger og tak og i innvendige isolerte skillekonstruksjoner mellom varme og kalde rom, må det være et luft- og damptett sjikt, normalt en egen dampsperre, på varm side av varmeisolasjonen.
6. Ved gjennomføring av rør i tettesjiktet, må man benytte mansjetter tilpasset gjennomføringen og typen tettesjikt.
7. Innebygde sisterner og lignende må monteres i en prefabrikkert kassett med vanntette overflater eller i et hulrom. Hulrommets vegger og gulv må ha vanntette sjikt og være kontinuerlig med resten av sjiktet for vegg og gulv der det er relevant. Eventuelt lekkasjevann må dreneres ut i våtrommet slik at lekkasjen raskt blir synlig.

(6) I øvrige rom med vanninstallasjoner gjelder :

a) Gulv og vegger som kan bli utsatt for vannsøl, lekkasjevann eller kondens, skal utføres med fuktbestandige materialer.

Veiledning til tredje ledd bokstav a

Fuktbestandige overflatematerialer vil normalt redusere fare for soppdannelse. Soppvekst i fugemasse er vanskelig å unngå.

Preaksepterte ytelser

1. Gulv og eventuelle vegger må ha fuktbestandige materialer, det vil si at overflaten må kunne tåle en begrenset fuktpåkjenning over kortere tid.
2. Sprinkleranlegg utført i samsvar med NS-EN 12845:2015 eller NS-INSTA 900-1:2013 utgjør normalt ingen fare for fuktskader i den tiden anlegget ikke er utløst. Slike sprinkleranlegg vil derfor ikke medføre krav til fuktbestandige materialer.

b) Rommet skal utformes slik at eventuell lekkasje synliggjøres.

Byggebransjens våtromsnorm, BVN

Våtromsnormen er en veiledende norm for hvordan våtroms kal bygges, rett og slett en oppskrift på oppføring og oppussing av våtrom. Det er byggebransjen selv som har utviklet våtromsnormen, nærmere bestemt Fagrådet for våtrom (FFV). Det som er viktig å være klar over når det gjelder våtromsnormen er at denne ikke er lovfestet. Ingen har en plikt til å følge våtromsnormen.

Våtromsnormen er derimot en veiledende oppskrift for hvordan man kan og bør oppføre/pusse opp våtrom, slik at det ferdige produktet er i tråd med de lovfestede reglene i TEK beskrevet over.

Våtromsnormen skal rett og slett bidra til at både byggematerialene og den tekniske løsningen (planløsningen) er så god at forbrukeren sitter igjen med et godt og solid våtrom som oppfyller lovens krav, og som man vil ha glede av i mange år fremover.

Byggebransjens våtromsnorm (BVN) er et verktøy for å planlegge og utføre arbeid i våtrom. BVN er utviklet av bransjen selv ved Fagrådet for våtrom (FFV).

Normen kan brukes både ved nybygging og rehabilitering.

BVN skal bidra til at de løsningene og materialene som brukes og det arbeidet som utføres, har en så høy standard at man oppnår vannskadesikre våtrom med gode planløsninger og lang levetid.

BVN er tilpasset de lover, forskrifter og Norsk Standard som til en hver tid gjelder.

BVN angir tekniske retningslinjer for hvordan materialer og produkter skal godkjennes, og på hvilken måte arbeidet skal utføres, samt rekkefølgen av arbeidene og kontrollprosedyrene.

Fagrådet for våtrom (FFV) står for kursing og sertifisering innen våtromsnormen, og fagfolk og bedrifter som sertifiserer seg i henhold til denne, kan søke om å få bruke tittelen Godkjent våtromsbedrift. Godt Bygg er på listen over de godkjente bedriftene som finnes på FFV sine hjemmesider. En Godkjent våtromsbedrift forplikter seg til å ha en faglig leder som er våtromssertifisert, bruke våtromssertifiserte fagarbeidere, til å følge BVN, og kontraktsfestede i størst mulig utstrekning, og å holde seg oppdatert innen normen. Som Godkjent våtromsbedrift stiller Godt Bygg med våtromsertifikat. Ved modernisering og renovering av våtrom utføres arbeidene av Godt Bygg i overensstemmelse med de tekniske løsningene som er vist i BVN, men det understrekes at det kan forekomme avvik fra BVN.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arkitektskap AS
Torggata 33
0183 OSLO

Dato: 01.11.2018

Deres ref.: | Vår ref.: 201510182-15 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Aleksandar Stijacic | Arkivkode: 531

Byggeplass:	RUGDEBERGET 2-90 - ØVRE PRINSDALS VEI 24	Eiendom:	186/101/0/0
Tiltakshaver:	RUGDEBERGET BORETTSLAG	Adresse:	Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO
Søker:	Arkitektskap AS	Adresse:	Torggata 33, 0183 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Tilbygg

Ferdigattest - Rugdeberget 2-90 - Øvre Prinsdals vei 24

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for verandaer på 28 boenheter i Rugdeberget borettslag, samt etablering av en lengre støttemur, mottatt 07.09.2018.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201510182			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A10-1	30.06.2015	1/5
Planer X1	A20-5 E6	30.06.2015	1/8
Plan X3	A20-6 E7	30.06.2015	1/9
Snitt X1 og X3	A30-1 E8	30.06.2015	1/10
Fasade X1	A40-5 E13	30.06.2015	1/11
Fasade X3	A40-6 E14	30.06.2015	1/12
Oppriss støttemur	A10-4	21.11.2016	9/4

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 01.11.2018 av:

Aleksandar Stijacic - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
RUGDEBERGET BORETTSLAG, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO,
arne.stebergloekken@online.no

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XI] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Bakkeveien, Felt 20	Gnr.186, bnr.1	85/3135

Byggherre

Rønbjordet Borettslag
v/Heidi Bielvi
Rønbjordet 26
1266 OSLO 12

Ansvarshavende

Tømmerm. Arvid Rund
c/o Block Watne
Pb 5282 Majorstua
0302 OSLO 3

AS/lw

Dato 4.8.1986

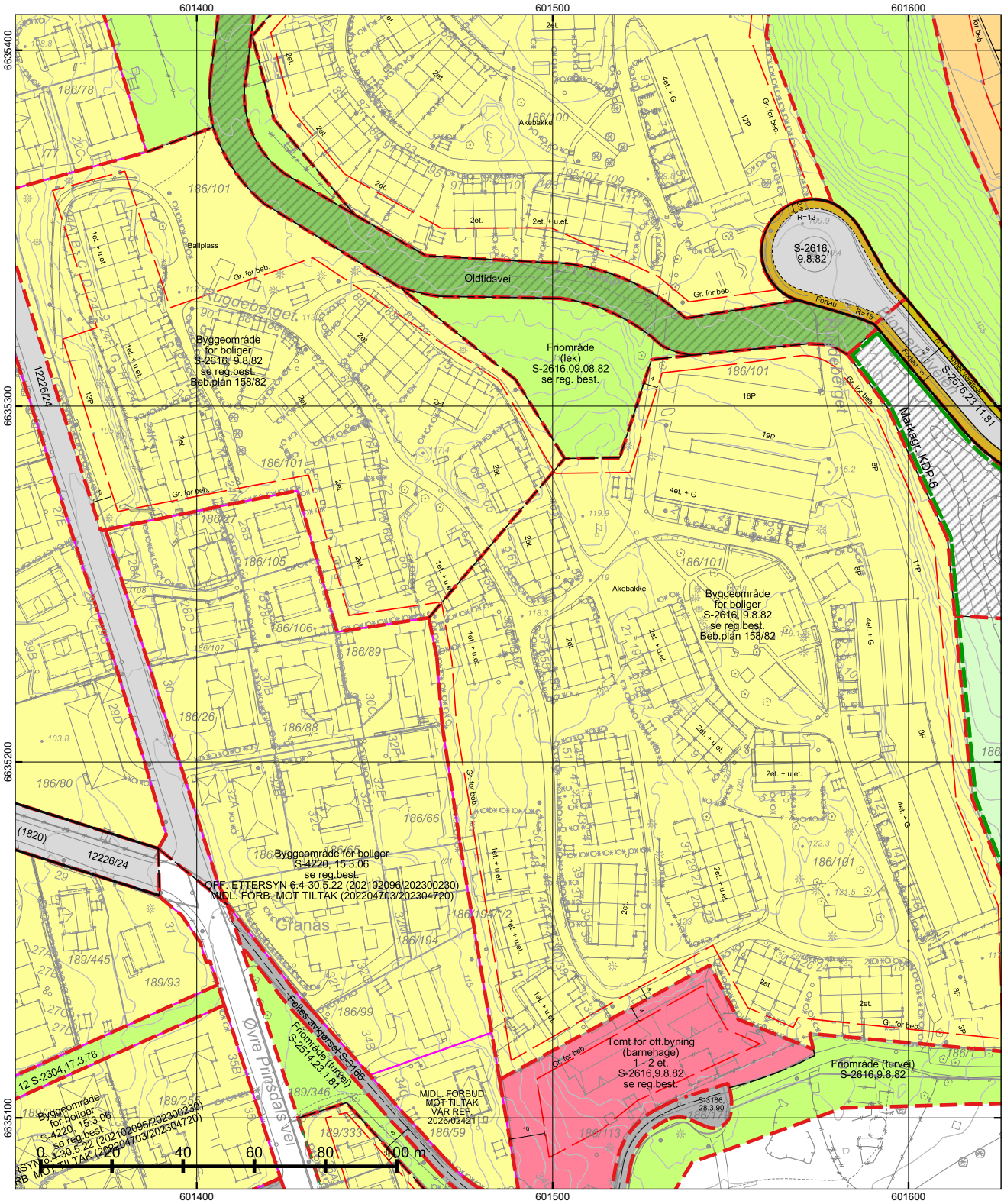
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
A. Sundt

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

SKI. C/16. ANDVORD.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.10.2026
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.

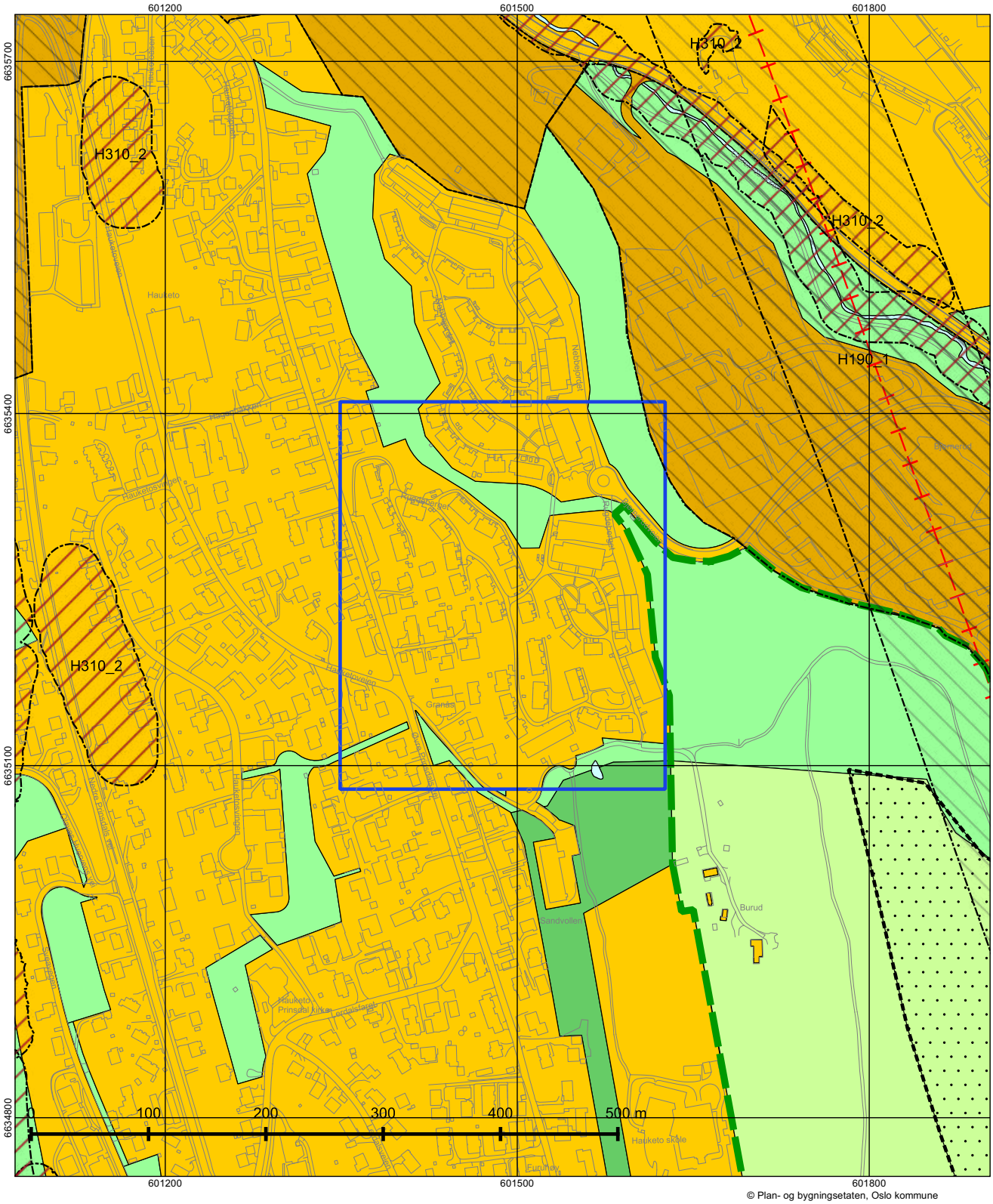
PlottID/Best.nr: 164191/ 86541534
Deres ref.:
Adresse: Rugdeberget 78
Kommentar:
Gnr/Bnr: 186/101

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: 15.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164191/86541534
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



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-2616

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av Gnr.186 bnr.1 - Hauketo i Bjørndal som reguleres til byggeområde for boliger - offentlig bygning - friområder - spesialområde og trafikkområde

Vedtaksdato: 09.08.1982
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198201823
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 15882

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR 186 BNR 1 - HAUKETO I BJØRNDAL - SOM REGULERES TIL BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER - OFFENTLIG BYGNING - FRIOMRÅDER - SPESIALOMRÅDE OG TRAFIKKOMRÅDER - OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området er regulert til følgende formål:
- byggeområde for boliger
- tomt for offentlig bygning (barnehage)
- trafikkområde (vei, fortau, annet veiareal)
- spesialområde, bevaring (oldtidsvei)
- friområde (turvei, lek)

§ 3. Byggeområde for boliger.

a. Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det bygges inntil 350 boliger med utnyttelsesgrad U= 0,40 -0,45.

   Rekkehus kan oppføres i 2 etasjer pluss underetasje hvor terrenget tillater det.
   Blokker kan oppføres i 4 etasjer pluss underetasje for parkering og boder.

b. Innenfor området tillates det enten i egne bygg eller i bebyggelsens 1. etasje og/eller underetasje innpasset dagligvareforretning og evt. andre servicelokaler som betjener boligområdet.

c. Innenfor området skal innpasses lekeplasser for barn.

d. For boligbebyggelsen skal det avsettes biloppstillingsplasser pr bolig etter følgende norm:

	Egen parkering	Besøksparkering	Reserve	Til sammen
Småhus/rekkehus	1,0	0,1	0,2	1,3
Leiligheter 4 og 5 rom	1,0	0,1	0,2	1,3
Leiligheter 3 rom	0,8	0,1	0,2	1,1
Leiligheter 2 rom	0,5	0,1	0,2	0,8

Garasjer og parkeringsplasser kan utføres som fellesanlegg.

§ 4. Tomt for offentlig bygning.
Barnehage. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Underetasje kan innredes der terrenget tilsier det.
Det skal opparbeides 2 bilplasser for ansatte og 2 bilplasser for besøk innenfor tomtens begrensning.

§ 5. Friområder.

a. I friområdene kan tillates oppført mindre bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til rekreasjonsaktiviteter.

b. Barnehagen gis kjørbar atkomst fra Øvre Prinsdals vei over regulert friområde (turvei) i syd i eksisterende vei.

§ 6. Spesialområde.
Oldtidsveien skal sikres mot fysiske inngrep med et vernebelte på 10 meter.
Ved eventuell kryssing av oldtidsveien med kjørevei og/eller gangvei, skal det samarbeides med Universitetets Oldsaksamling.

§ 7. Fellesbestemmelser.

a. Før søknad om byggetillatelse kan behandles for hvert enkelt bygg/anlegg, skal byplansjefen ha godkjent bebyggelsesplan for vedkommende eiendom.

b. I med hold av paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo, skal det sammen med søknad om byggetillatelse innsendes en plan i målestokk 1:500 for de ubebygde deler av de forskjellige byggeområder.
   Planen skal bl.a. vise oppholds- og lekearealer, interne gangveier og parkeringsplasser.
   Planen skal videre vise planering og eventuell beplantning, og hvordan man kan bevare eksisterende vegetasjon, også i anleggstiden.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

15882

HAUKETO I BJØRNDALPLANEN. Bebyggelsesplan for del av gnr. 186, bnr. 1, Hauketo i Bjørndal.

15882 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 198203129

Vedtaksdato: 17.06.1982
Vedtatt av: Bygningsrådet
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2616

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 19 · 0560 OSLO 5 · 68 30 40

GV/lw

Oslo, den 3.2.1988

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.186, bnr.101, Hauketo, felt 20, rekke 49.

Journalnr. 82/1401

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
29.1.1988

Bygningens art
Rekkehus.

Byggherre
BBL Ungdommens Selvbyggerlag, Storgata 49, 0182 Oslo 1.

Byggemelder
Ragnar Evensen AS, Pb 772 - Sentrum, 0106 Oslo 1.

Ansvarshavende
Ing. Søren Røst, c/o Ragnar Evensen AS, Pb 772 - Sentrum, 0106 Oslo 1.

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

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

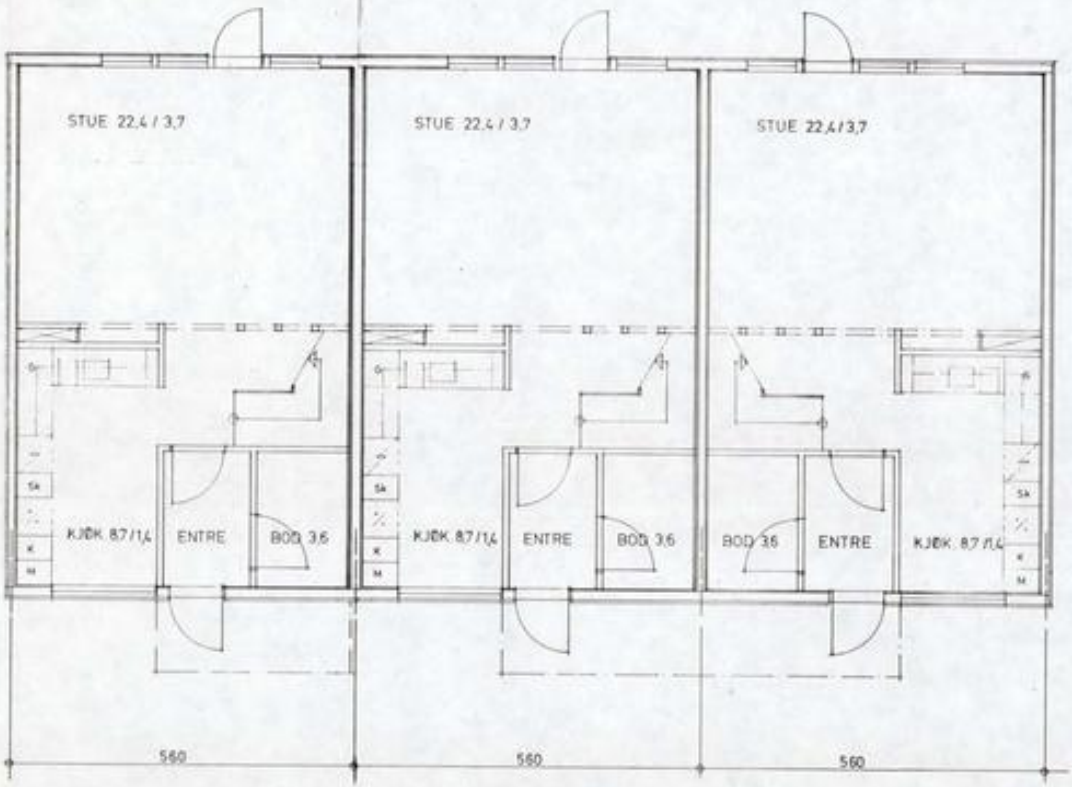
For bygningssjefen

.....
Overingeniør

G. Valo

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

Skj. o 14. ANDVORD.



A

REVISJONER	DATO	SIGN	ANTALL REVISJONER	INDEKS

HAUKETO

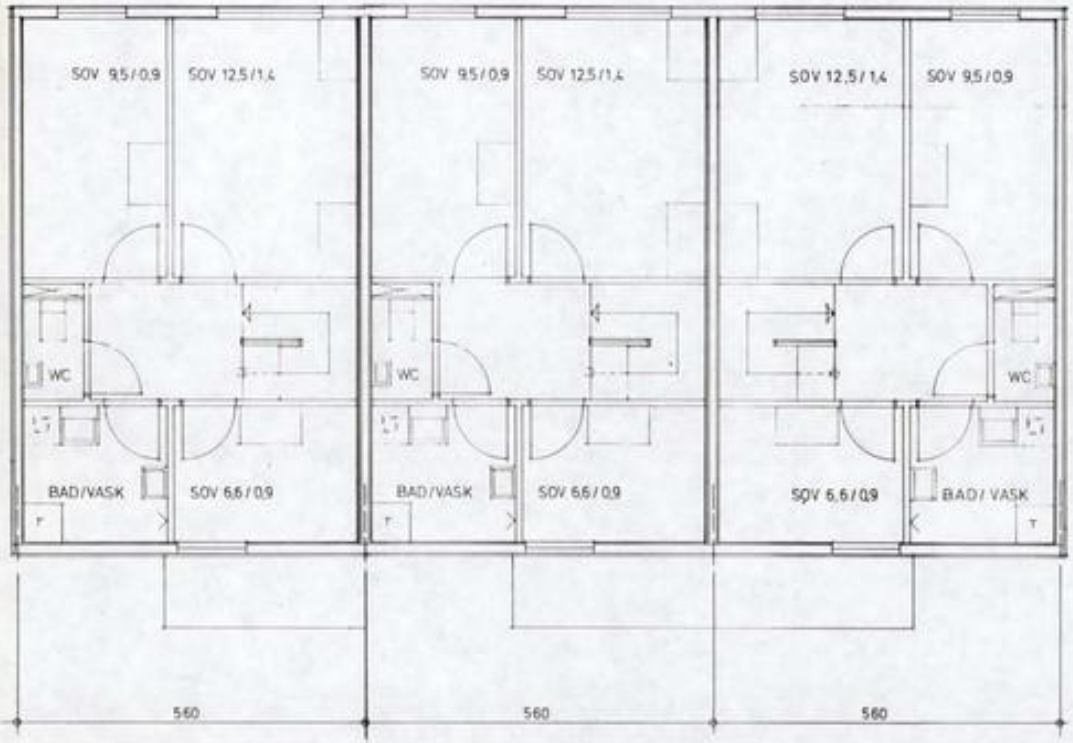
REKKEHUS
leilighetstype X - 1 hus nr. 49
plan 1. etasje

TOTALPROSJEKTERING VED:
RAGNAR EVENSEN A/S

DATO	SIGN	MÅL
25.3.82	sg	1 : 100

FS PLATOU
ARKITEKTFIRMAET F.S. PLATOU A/S
RÅDHUSGATEN 23 OSLO 1 41 48 50

SAK NR.	TEGN NR.	INDEKS
81030	1-265	



2A

RETTELSER	DATO	SIGN	ANTALL RETTELSER	INDEKS

HAUKETO

REKKEHUS

leilighetstype X - 1 hus nr. 49

plan 2. etasje

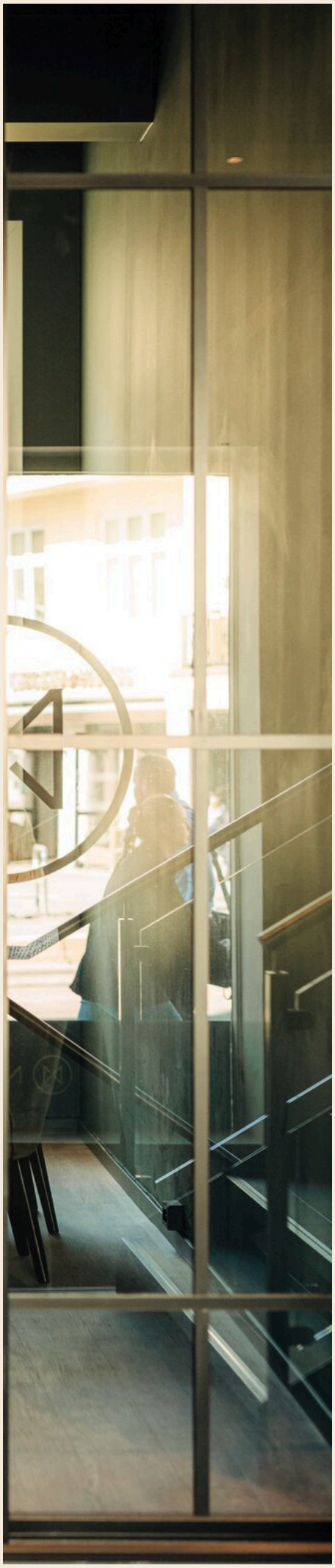
TOTALPROSJEKTERING VED: RAGNAR EVENSEN AS	DATO 25.3.82	SIGN sg	MÅL 1:100
FS PLATOU ARKITEKTFIRMAET FS PLATOU AS RÅDHUSGATEN 23 OSLO 1 41 48 50	SAK NR 81030	TEGN NR 1-266	INDEKS

Velkommen til

Nordvik Nordstrand

Nordstrand, Bekkelaget, Ekeberg, Lambertseter og Søndre Nordstrand er bydeler vi kjenner godt, og der vi kombinerer god lokalkunnskap med solid erfaring. Vi er for deg som setter kvalitet og faglig tyngde høyt når du skal selge bolig. Hos oss møter du en megler som tar ansvar, jobber for å oppnå et godt resultat på dine vegne og er tilgjengelig gjennom hele prosessen, og ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

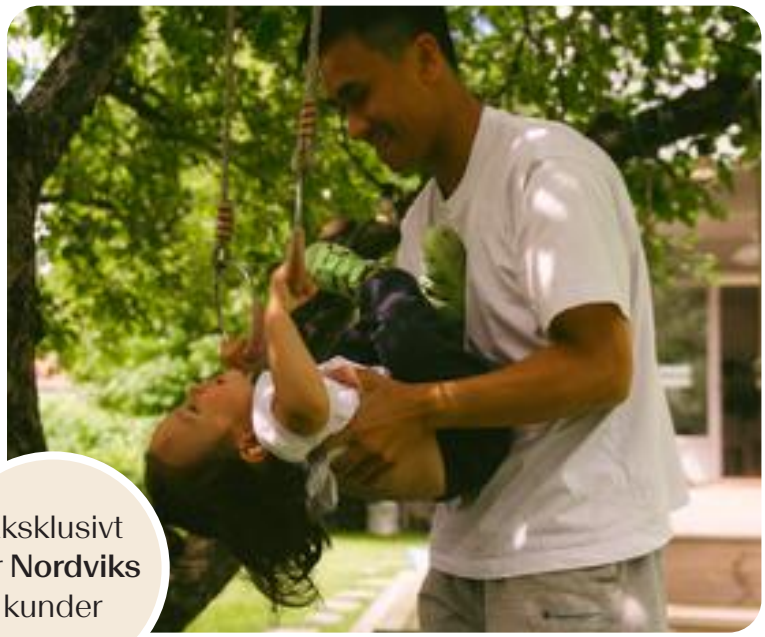


Ekebergveien 233, 1162 OSLO
nordstrand@nordvikbolig.no
902 90 092

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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

Budskjema

Oppdragsnummer: 44-0105/26

Bud mottatt: _____ kl. _____

Adresse: Rugdeberget 78, 1266 OSLO

Matrikkel: Gnr 186, bnr 101 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Bud

Undertegnede gir herved bud på kjøp av ovennevnte eiendom:

Bud kr: _____ **Beløp med bokstaver:** _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til og med: Dato: _____ kl. _____ **Ønsket overtakelse:** _____

I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første dag etter siste visning ikke bli formidlet til selger. Undertegnede er klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Handelen er bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 31.10.2026

Budet gis med følgende forbehold:

☐ **Uten forbehold** ☐ **Med forbehold:** _____

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Låneinstitusjon: _____ Egenkapital kr: _____

Kontaktperson / telefon: _____ **Lån kr:** _____

Til sammen kr: _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av egen bolig ☐ Bankinnskudd ☐ Annet: _____

Budgivere

Ved flere budgivere må alle budgivere signere budet. Ved signering av budskjemaet gir budgiverne hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud samt å akseptere betingelser i forbindelse med en handel. Undertegnede er klar over at budet er bindende for meg/oss.

Budgiver 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

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

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Budgiver 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

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

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Meglerforetak: Nordvik Nordstrand **Saksbehandler:** Kristoffer J. S. Johannessen **Telefon:** 951 27 617 **E-post:** k.johannessen@nordvikbolig.no

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 / Partner
Nordvik Nordstrand
k.johannessen@nordvikbolig.no
951 27 617



Camilla Pitz Jacobsen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Nordstrand
c.jacobsen@nordvikbolig.no
909 13 164

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