RUGDEBERGET 7

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Energiattest
Informasjon Forretningsfører
Arealbekreftelse
Innkalling ordinær general forsamling
Protokoll ordinær general forsamling
Ferdigattest nybygg
Ferdigattest Tilbygg
Ferdigattest fasadeendring
Byggetegning
Husordensregler
Vedtekter
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Rekkehus

Rugdeberget 7, 1266 OSLO

OSLO kommune

gnr. 186, bnr. 101

Andelsnummer 84

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 119 m²



Befaringsdato: 19.03.2025 **Rapportdato:** 24.03.2025 **Oppdragsnr.:** 22396-1418 **Referansenummer:** FV7363

Autorisert foretak: Kragerø Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kevin Nielsen **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Kragerø Takst AS

Kragerø Takst AS ble etablert i 2015 av takstmann og byggmester Kevin Nielsen. Vi har som formål at vi skal bidra til forutsigbarhet og trygghet i boligmarkedet. Vi skal også bidra til riktige oppgjør i skadesaker. Vårt forretningsområde er Vestfold, Telemark, Agder og Osloregionen.

Rapportansvarlig

Kevin Nielsen
Uavhengig Takstingeniør
post@ktakst.no
915 50 213

Medansvarlig

Camilla Ellingsen
salg@staverntaksering.no
33 19 98 59

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Kragerø Takst AS
Hasseldalsveien 6
3790 HELLE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig over tre plan i borettslag nær Mortensrud. Boligen er oppført i 1984 og har normal standard for byggeåret og tilnærmet original stand. Det er gjort oppgraderinger av kjøkken og overflater i hovedetasjen i nyere tid.
Det er opparbeidet uteplass på opparbeidet terreng orientert mot vest som har fine solforhold.
Kjøper anbefales å gjøre sine undersøkelser, og bør vurdere å avsette midler til oppgraderinger.

Rekkehus - Byggeår: 1984

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med plastbelagte ståplater/takstein etterligning.
Underliggende lekter og bordtak av tré.
Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål, sort
Veggkonstruksjon av bindingsverk av tré med liggende bordkledning.
På tiden for oppførelse var det vanlig å bygge vegg uten luftesjikt.
Vegger har noe malingsslitasje, det er ikke registrert råteskade.
Taksperrer av tre med lastoverføring til yttervegg.
Konstruksjonen har kaldt loft som er tilgjengelig via loftsluke.

Malte vinduer av tré med innsatt 2 lags isolérglass.
Vinduene er fra 2012.
Malt hovedytterdør av tré.
Balkongdør av tré med innsatt isolérglass.
Platting av betongheller på opparbeidet terreng.
Trapper i terreng av betongheller.

INNVENDIG Gå til side

Etasjeskille av betongdekke mot grunn.
Etasjeskille av trebjelkelag mellom etasjene.
Det er normalt at det finnes skjevheter som er målbare og som ikke har betydning for bruken.
Det er målt etter skjevheter i to rom.
Radonmåling foreligger ikke, boligen er bygget før det fantes krav om tiltak mot radon.
Boligen ligger i område som er klassifisert som gult nivå med middels til lav fare for forhøyede radonforekomster.
Kjellerareal mot tilbakefyllt grunn med innvendig påført trévegg på murvegg.
Det er tatt hull i vegg mot grunn og utført fuktsøk uten negative funn.
Hulltagning er gjort på sted med høy risiko for inntrengning av vann/fukt.
Trapp fra kjeller til hovedetasje av tré.
Trapp fra hovedetasje til loftsetasje av tre.

Innvendige malte dører av finér.
Dørene har normal bruksslitasje.

VÅTROM Gå til side

Bad
Eldre funksjonelt bad med gulvbelegg på gulv og våtromsplater på vegger. Rommet har håndvask med underskap/speil, badekar med dusjmulighet og gulvmontert klosett.
Hulltaking er foretatt uten negative observasjoner.

Bad/vaskerom
Kombinert bad og vaskerom med belegg på gulv og tapet vegg.
Rommet er innredet med gulvmontert klosett, vask med speil, utslagsvask og opplegg til vaskemaskin.
Rommet har opprettholdt sin funksjon.
Hulltaking er foretatt uten negative observasjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med malte slette fronter og benkeplate av laminat.
Kjøkkenet har nedsenket vask og nisjer med opplegg og avsatt plass til komfyr og kjøleskap.
Mekanisk avtrekk over kokeplass med avtrekk til vegg tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger av kobber.
Stoppekran er plassert i skap.

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.
Mekanisk avtrekk på kjøkken.
Friskluft via ventiler i vinduer.
Radiatorer i leiligheten med vannbåren varme.
Varmekilde er plassert utenfor enheten og er ikke vurdert.
Rør er tilgjengelig i skap i kjeller.
Anlegget er ikke funksjonstestet, det er ikke synlige skader.
Det er konstatert at det er varmtvann i boligen, varmtvannsbereder er plassert utenfor enheten og er ikke undersøkt.
Enheten har oppvarming ved hjelp av vannbåren varme, leiligheten har radiatorer på vegger.
Det er viktig å sørge for å lufte ut anlegget ved fyringsstart for å få god effekt på anlegget.

Da denne tilstandsvurderingen gjøres av et dødsbo har ikke eier eller andre med kunnskap om eiendommen gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg eller opplyst om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring da egenerklæring ikke foreligger.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal.
Brannvarsling, brannslukking og brannsikkerhet.
Boligen er utstyrt med utstyr for brannslukking og varsling.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunn av synlig grunnfjell.
Drenering av vegg mot grunn av tilbakefylte masser.
Fuktsikring er ikke synlig, normal fuktsikring på byggetidspunktet var vorteplast.
Det er ikke gjort observasjoner som tyder på inntrengning av fukt in kjellervegg.
Grunnmur av plass støpt betongplate på grunn.
Grunnmur av plasstøpt betong.
Bygning er anlagt i skrått terreng med gode fallforhold fra bygningen.
Det er ikke tegn på oppsamling av større vannmengder.

Arealer Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

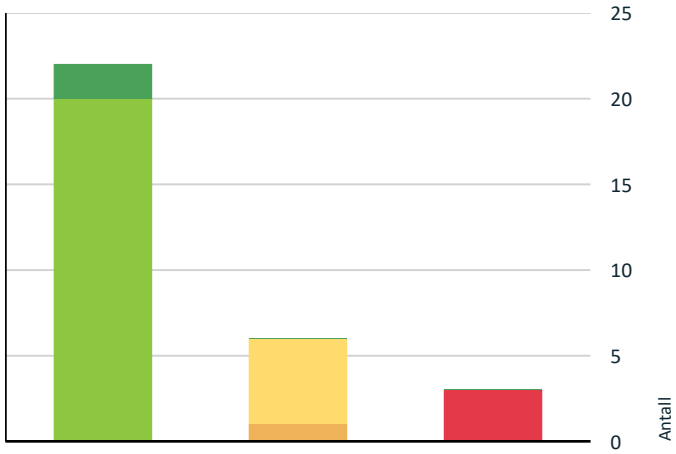
Rekkehus

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke forelagt

Sammendrag av boligens tilstand

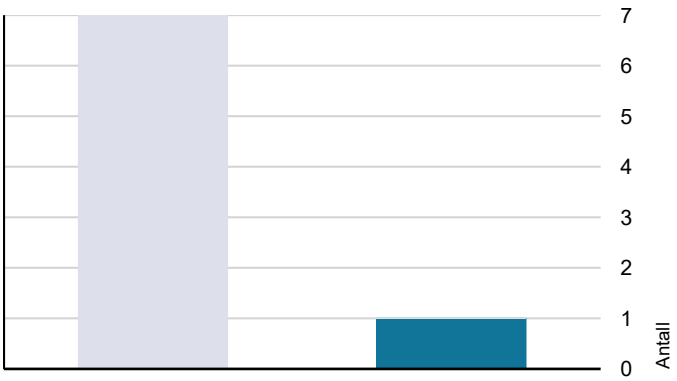
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > Etasje3 > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Kragerø Takst AS
Hasseldalsveien 6
3790 HELLE

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1984

Kommentar
Informasjon fra eiendomsregisteret.

Standard
Boligen har en normal standard.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt med noe

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med plastbelagte ståplater/takstein etterligning.
Underliggende lekter og bordtak av tré.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål, sort

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjon av bindingsverk av tré med liggende bordkledning.
På tiden for oppførelse var det vanlig å bygge vegg uten luftesjikt.
Vegger har noe malingsslitasje, det er ikke registrert råteskade.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taksperrer av tre med lastoverføring til yttervegg.
Konstruksjonen har kaldt loft som er tilgjengelig via loftsluke.



Kaldt loft.

TG 1 Vinduer

Malte vinduer av tré med innsatt 2 lags isolérglass.
Vinduene er fra 2012.

TG 1 Dører

Malt hovedytterdør av tré.
Balkongdør av tré med innsatt isolérglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting av betongheller på opparbeidet terreng.

TG 1 Utvendige trapper

Trapper i terreng av betongheller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av betongdekke mot grunn.
Etasjeskille av trebjelkelag mellom etasjene.
Det er normalt at det finnes skjevheter som er målbare og som ikke har betydning for bruken.
Det er målt etter skjevheter i to rom.

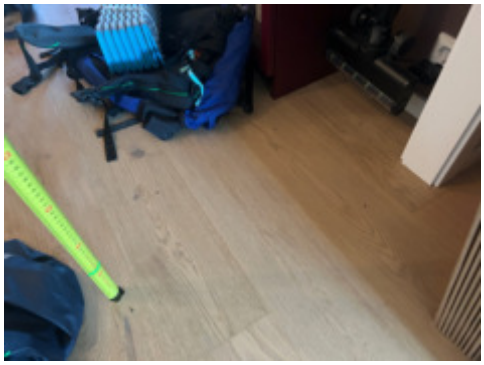
Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Det er målt skjevheter, det er ikke registrert tegn på bevegelse i grunnen eller konstruksjonen.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Måling av skjevheter.

TG 2 Radon

Radonmåling foreligger ikke, boligen er bygget før det fantes krav om tiltak mot radon.
Boligen ligger i område som er klassifisert som gult nivå med middels til lav fare for forhøyede radonforekomster.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjellerareal mot tilbakefyllt grunn med innvendig påforet trévegg på murvegg.
Det er tatt hull i vegg mot grunn og utført fuktsøk uten negative funn.
Hulltagning er gjort på sted med høy risiko for inntrengning av vann/fukt.



Måling av frukt.

TG 2 Innvendige trapper

Trapp fra kjeller til hovedetasje av tré.
Trapp fra hovedetasje til loftsetasje av tre.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Håndløper og rekkverk mangler nederst i trappeløpet

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Trapp til hovedetasje

TG 1 Innvendige dører

Innvendige malte dører av finér.
Dørene har normal bruksslitasje.

VÅTROM

ETASJE3 > BAD

TG 3 Generell

Eldre funksjonelt bad med gulvbelegg på gulv og våtromsplater på vegger. Rommet har håndvask med underskap/speil, badekar med dusjmulighet og gulvmontert klosett.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE3 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten negative observasjoner.



Fuktsøk i svill med pigg.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Kombinert bad og vaskerom med belegg på gulv og tapet vegg.
Rommet er innredet med gulvmontert klosett, vask med speil, utslagsvask og opplegg til vaskemaskin.
Rommet har opprettholdt sin funksjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom/innredninger.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten negative observasjoner.



Fuktsøk

KJØKKEN

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med malte slette fronter og benkeplate av laminat.
Kjøkkenet har nedsenket vask og nisjer med opplegg og avsatt plass til komfyr og kjøleskap.



Kjøkkeninnredning.

Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredning.

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over kokeplass med avtrekk til vegg tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger av kobber.
Stoppekran er plassert i skap.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Rørskap

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk på kjøkken.
Friskluft via ventiler i vinduer.

TG 1 Varmesentral

Radiatorer i leiligheten med vannbåren varme.
Varmekilde er plassert utenfor enheten og er ikke vurdert.
Rør er tilgjengelig i skap i kjeller.
Anlegget er ikke funksjonstestet, det er ikke synlige skader.

TG 1 Varmtvannstank

Det er konstatert at det er varmtvann i boligen, varmtvannsbereder er plassert utenfor enheten og er ikke undersøkt.

TG 1 Vannbåren varme

Enheten har oppvarming ved hjelp av vannbåren varme, leiligheten har radiatorer på vegger.
Det er viktig å sørge for å lufte ut anlegget ved fyringsstart for å få god effekt på anlegget.

TG 2 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.

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

Da denne tilstandsvurderingen gjøres av et dødsbo har ikke eier eller andre med kunnskap om eiendommen gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg eller opplyst om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring da egenerklæring ikke foreligger.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal.

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

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene. bør hele anlegget sjekkes av fagfolk.
    Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg.
    Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet.

Generell kommentar

Da denne tilstandsvurderingen gjøres av et dødsbo har ikke eier eller andre med kunnskap om eiendommen gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg



Sikringsskap i gang.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannvarsling, brannslukking og brannsikkerhet.
Boligen er utstyrt med utstyr for brannslukking og varsling.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunn av synlig grunnfjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering av vegg mot grunn av tilbakefylte masser.
Fuktsikring er ikke synlig, normal fuktsikring på byggetidspunktet var vorteplast.
Det er ikke gjort observasjoner som tyder på inntrengning av fukt in kjellervegg.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av plass støpt betongplate på grunn.
Grunnmur av plasstøpt betong.

TG 0 Terrengforhold

Bygning er anlagt i skrått terreng med gode fallforhold fra bygningen.
Det er ikke tegn på oppsamling av større vannmengder.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Lager/bod

Byggeår
1984

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

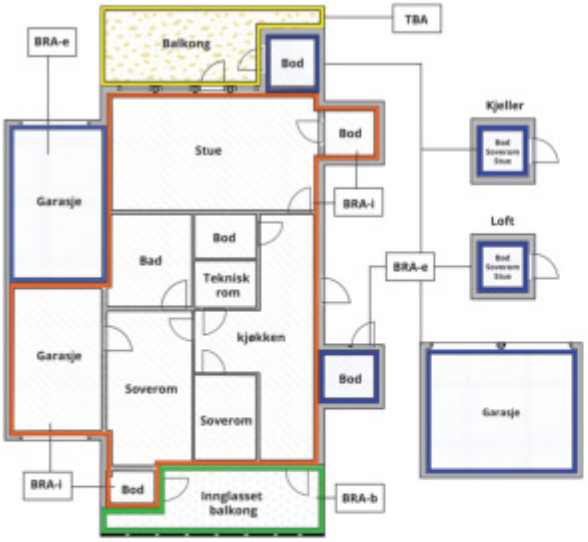
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje3	40			40	
Etasje 2	40			40	19
Etasje 1	39			39	
SUM	**119**				**19**
SUM BRA	**119**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje3	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Gang, Bad		
Etasje 2	Stue/kjøkken		
Etasje 1	Bad/vaskerom, Entré, Hall, Bod, Soverom		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke forelagt

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

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

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Bod	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Rekkehus	109	10
Bod	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
19.3.2025	Kevin Nielsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse
Rugdeberget 7

Hjemmelshaver
Rugdeberget Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	**Org.nr.**	**Leil. nr.**	**Forretningsfører**	**Eier av adkomstdokumenter**
/RUGDEBERGET BORETTSLAG	954689042			Bjørkli Åge

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
84

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen er godt beliggende internt i borettslaget, i grønne og rolige omgivelser. Området er preget av hyggelig småhus- og villabebyggelse. Bilfri adkomst både til barnehager, skoler, marka og idrettsanlegg. Et hyggelig og stille nabolag med kort vei til flere matbutikker, søndagsåpen frukt og grønt butikk, offentlig kommunikasjon, skoler, barnehager, hyggelige turområder, og diverse servicetilbud.

Adkomstvei

Fra Oslo: Ta Rv162 til Kongshavnveien i Gamle Oslo. Kjør inn på Mosseveien/E18 i Nordstrand. Følg E18 og Ljabruveien til Bjørnerudveien i Søndre Nordstrand. Fortsett på Bjørnerudveien. Kjør til Rugdeberget

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 741 500	1986

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	24.03.2025	
2	25.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/FV7363

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Vestby

Oppdragsnr.
323250035

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Knut Freddy Lossius	Frode Bjørkli

Gateadresse
Rugdeberget 7

Poststed	Postnr
Oslo	1266

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Åge Bjørkli

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 323250035

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 323250035

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Knut Freddy Lossius	a48c991dd5c5508376f2e25df77d4cb7f9c57283	21.03.2025 13:50:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frode Bjørkli	9f2d4d8f91dfa4f7c8a0e1b4ecb7c1db5ae1d79f	19.03.2025 18:21:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

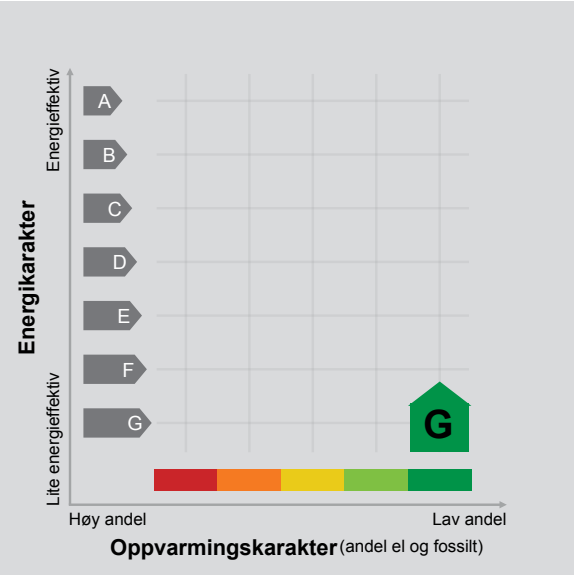
Document reference: 323250035

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Rugdeberget 7
Postnummer	1266
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	186
Bruksnummer	101
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80915586
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-96270
Dato	24.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Følg med på energibruken i boligen
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Skifte til sparepærer på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1984
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	119
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: 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 5: 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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.

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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.

Tiltak 14: 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 15: 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 utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: 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 21: 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.

INFORMASJON FORRETNINGSFØRER

Boligopplysninger:

Rugdeberget Borettslag		V³r ref.:	146/84	Fødselsdato eier:	31.01.1945
Rugdeberget 7		Type:	Borettslag tilknyttet		
1266 OSLO		Eiere:	¡ge Bjørkli		
Organisasjonsnr:	954 689 042	Andelsnr:	84		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ned: 7 553

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag fellesl³n	285
	Felleskostnader	4 553
	Vedlikeholdsfond	129
	Renter fellesl³n	548
Tilleggsytelser:	Telenor	440
Objekt:	BRENSEL, 146/84 (181 - 84)	1 498
	STRÅM BILPLASS, 146/84 (182 - 40)	100

Hvis boligselskapet har felles l³n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³nekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³neden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	117 514	Gjeld siste ³rsoppg.:	117 514
Klient ajourf. l³n:	15 319 388,23	Klient gj. s. ³rsoppg.:	15 210 172

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 12125646288, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.
Rentesats per 16.03.2025: 5.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 34
Saldo per 16.03.2025: 87 552
Andel av saldo: 676
Første termin/første avdrag: 30.12.2015 (siste termin 30.06.2033)
Flytende rente
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

L³nenummer: 12133102378, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.
Rentesats per 16.03.2025: 5.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 46
Saldo per 16.03.2025: 38 374
Andel av saldo: 296
Første termin/første avdrag: 30.09.2016 (siste termin 30.06.2036)
Flytende rente
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

L³nenummer: 16368589970, DNB Bank ASA

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.
Rentesats per 16.03.2025: 5.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 77
Saldo per 16.03.2025: 15 084 246
Andel av saldo: 116 542
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 31.03.2044)
Flytende rente
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Boligopplysninger:

Rugdeberget Borettslag	V³r ref.:	146/84	Fødselsdato eier: 31.01.1945
Rugdeberget 7	Type:	Borettslag tilknyttet	
1266 OSLO	Eiere:	¡ge Bjørkli	
Organisasjonsnr: 954 689 042			

4: SÆrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Andreas Brauti Hofstad
Adresse: Rugdeberget 14
Postnr/-sted: 1266 OSLO
Telefon: Mob.: 40556570
E-post: styret@rugdeberget.no

5: Restanse felleskostnader pr. 16.03.2025

Utest³ende saldo: 0

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ f³ oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	117 514	Andre inntekter:	2 706
Annen formue:	47 770	Utgifter:	5 709		

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

7: P³lydende

P³lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	242 300
Andelsnr:	84	Partialobligasjonsnr:	84

8: Bygning/eiendom

Bygge³r:	1984
G³rds/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:	01.01.1986
Etasje:		Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Følger bolig ()		
Systeml³s:	Nei	Antall rom:	5
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	5
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 p³ den enkeltes balkong/terrasse/veranda, eller i den enkeltes hage. Montering p³ borettslagets fasade er ikke tillatt.

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

Dyrehold: M³ 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 m³ man sende søknad til styret. Disse parkeringsplassene følger ikke ved salg. Dersom man har plass inne i garasjen f³r man ikke en plass ute i tillegg. Dersom selger leier en p-plass i borettslaget, m³ denne sies opp av selger selv direkte til styret. Det p³løper et gebyr ved endring av ny leietaker.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld: Har ikke blitt behandlet p³ generalforsamling.

Boligopplysninger:

Rugdeberget Borettslag	V³r ref.:	146/84	Fødselsdato eier:	31.01.1945
Rugdeberget 7	Type:	Borettslag tilknyttet		
1266 OSLO	Eiere:	¡ge Bjørkli		
Organisasjonsnr: 954 689 042				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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 ³ betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende ³rsskifte.

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/bredb³nd: 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 n³r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert p³ 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.

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

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

John André Rasmussen
RUGDEBERGET 7

Dato: 14.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86507612
8373626

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.186 BNR. 101

Vi viser til bestilling av 20250314 for RUGDEBERGET 7.

GNR. 186 BNR. 101

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.10.1982.

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

38708 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

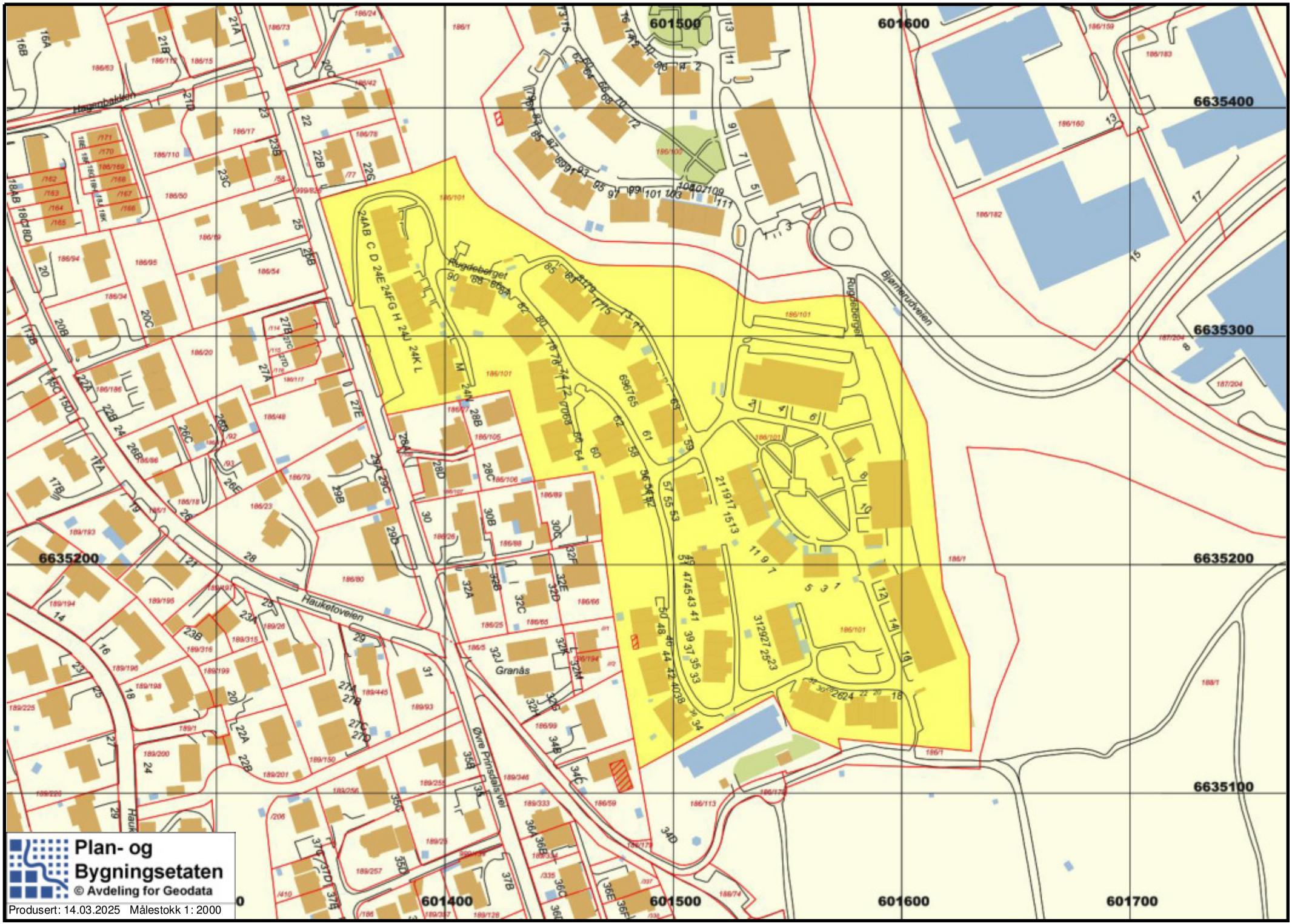
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


601500
601600
6635400
6635300
6635200
6635100
601400
601500
601600
601700
Rugdeberget
Bjørnerudveien
Hauketovelen
Granås
Øvre Prinsdalsvei
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 14.03.2025 Målestokk 1: 2000

INNKALLING ORDINÆR GENERAL FORSAMLING

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Rugdeberget Borettslag

Tid og sted: Onsdag 17.04.2024 kl. 18:00 - Grendehuset, Nebbejordet 21

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 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Låser i borettslaget

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024
- 6.5 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. 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 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 270 000 godkjennes

5. Andre saker

5.1 Låser i borettslaget

Forslagsstiller: Robel Ghetahun

"Det har vært tilfeller der inngangslås til blokkene og bodene under blokkene har opplevd feil.

Ikke minst fungere ikke inngangslåser ved strømbrudd, noe blokke beboere har opplevd ved strømbrudd den 26. mars 2023.

For å sikre at beboerne i blokkene alltid har tilgang til sine hjem, foreslår jeg at det implementere en ordning med alternativ nøkkel. Denne kan tildeles beboere og kan brukes som en reserve i tilfelle tekniske problemer med inngangslåsene eller ved strømbrudd. Dette vil bidra til å redusere potensielle utfordringer og sørge for at beboerne alltid kan komme inn i sine leiligheter (særlig sent på kveldene).

Saken er av interesse for alle blokke beboere og ser fram til å høre tanker og evt. ytterligere diskusjoner om forslaget i generalforsamlingen."

Forslag til vedtak: For å sikre at beboerne i blokkene alltid har tilgang til sine hjem, foreslår jeg at det implementere en ordning med alternativ nøkkel.

Styrets innstilling: Styret har ingen egen innstilling til saken. Hvis dette er et gjennomgående problem er det forståelse for forslaget.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Knut S. Sannem
Styremedlem, Pål Hverven
Styremedlem, Elisabeth Katrina Wulsin Weihe
Styremedlem, Ingeborg Hegtun
Varamedlem, Marianne Sveen
Varamedlem, Andreas Brauti Hofstad

6.1 Valg av leder

Nåværende styreleder Knut Sannem ble valgt for 1 år i 2023. Det skal derfor velges styreleder.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Nåværende styremedlem Elisabeth Wulsin Weihe er på valg i år. Det skal derfor velges ett nytt styremedlem.

Dessuten er Greta Mikalsen på valg.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Begge nåværende varamedlemmer, Marianne Sveen og Andreas Brauti Hofstad, er på valg. Det skal etter vedtektene velges tre varamedlemmer.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å velge delegat blant sine medlemmer.

6.5 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foreg³ ende ³ rsregnskap	5 087 866	5 054 963
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 498 177	873 447
Tilbakefŋring av avskrivning	88 814	88 814
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-754 829	-820 683
Endringer i andre langsiktige poster	-2 999 768	-108 674
B. ¡ rets endring disponible midler	-2 167 606	32 903
C. Disponible midler	2 920 260	5 087 866
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omlŋpsmidler	4 016 614	5 875 017
Kortsiktig gjeld	-1 096 355	-787 152
C. Disponible midler	2 920 260	5 087 866

Borettslagets disponible midler er de ŋkonomiske midlene som borettslaget har til r³ dighet.
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Rugdeberget Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	11 007 664	10 018 214	10 659 161	11 440 104
Sum leieinntekt		11 007 664	10 018 214	10 659 161	11 440 104
Annen inntekt					
Tilskudd	2	84 360	0	0	0
Diverse inntekt	4	527 841	4 860	5 000	5 000
Sum annen inntekt		612 201	4 860	5 000	5 000
Sum inntekt		11 619 865	10 023 074	10 664 161	11 445 104
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	5	38 810	37 337	34 000	38 000
Styrehonorar	5	247 500	250 000	250 000	270 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	6	88 814	88 814	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		2 435 571	2 713 964	3 256 000	2 256 000
Kostnad eiendom/lokale	7	394 879	582 938	521 500	547 072
Kommunale avgifter/renovasjon		1 723 381	1 502 810	1 723 000	1 982 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	8	26 488	31 250	25 000	25 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	9 407	149 011	12 000	12 000
Reparasjon og vedlikehold	10	1 617 133	879 456	21 380 000	10 210 000
Revisjonshonorar		11 838	11 073	15 500	16 585
Forretningsførerhonorar		276 003	268 225	286 000	301 444
Andre honorar		455 752	243 854	2 520 000	1 220 000
Kontorkostnad		48 579	27 653	28 000	29 000
TV/bredb³ nd		907 548	828 306	882 000	951 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		10 500	3 276	0	0
Salg og reklamekostnad		0	9 938	0	0
Kontingent og gaver		47 100	47 100	50 000	51 000
Forsikring		668 408	618 553	668 244	730 000
Andre kostnader		16 396	5 801	5 500	5 500
Andel av driftskostnad i sameie	3	857 343	693 655	713 880	713 880
Sum kostnad		9 881 449	8 993 013	32 370 624	19 358 481
Driftsresultat		1 738 416	1 030 061	-21 706 463	-7 913 377
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		257 929	144 366	10 000	10 000
Andel av renteinntekt i sameie	3	16 056	5 725	0	0
Rentekostnad		514 224	306 588	397 000	556 000
Andel av rentekostnad i sameie	3	0	118	0	0
Netto finansposter		240 238	156 615	387 000	546 000
Årsresultat		1 498 177	873 447	-22 093 463	-8 459 377
Overført til/fra annen egenkapital		-1 549 678	869 924	0	0
Andre overføringer		3 047 855	3 522	200 000	200 000

Resultatregnskap 2023 Rugdeberget Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
SUM OVERFØRINGER		1 498 177	873 447	200 000	200 000

Balanse 2023 Rugdeberget Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	6	1 797 862	1 797 862
Bygninger	6	65 939 523	65 939 523
P³ kostninger	6	462 850	462 850
Andre fellesanlegg	6	108 252	197 066
Andeler anleggsmiddel i sameie		537 770	585 857
Finansielle anleggsmidler			
ð remerkede bankinnskudd	11	3 451 896	404 042
Sum anleggsmidler		72 298 154	69 387 200
Omlŋpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		108 549	84 030
Andre kortsiktige fordringer		14 815	31 961
Forskuddsbetalte kostnader		486 608	439 123
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		3 406 642	5 319 903
Sum omlŋpsmidler		4 016 614	5 875 017
SUM EIENDELER		76 314 768	75 262 217

Balanse 2023 Rugdeberget Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		15 700	15 700
Sum innskutt egenkapital		15 700	15 700
Opptjent egenkapital			
Ã¸remerket avsetning		3 451 896	404 042
Annen egenkapital		32 124 824	33 674 501
Sum opptjent egenkapital		35 576 720	34 078 543
Sum egenkapital	12	35 592 420	34 094 243
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	10 283 794	11 038 623
Borettsinnskudd		29 342 200	29 342 200
Sum langsiktig gjeld		39 625 994	40 380 823
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		12 761	35 705
LeverandÃ¸rgjeld		626 582	428 506
Skyldig off. myndigheter		10 461	10 658
PÃ¥lÃ¸pne renter		4 691	2 389
Annen kortsiktig gjeld		441 859	309 894
Sum kortsiktig gjeld		1 096 355	787 152
Sum gjeld		40 722 348	41 167 974
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		76 314 768	75 262 217
Pantstillelser	14	39 625 994	40 380 823

Sted:_____ Dato:_____

Knut S. Sannem
Styreleder

Elisabeth Katrina Wulsin Weihe
Styremedlem

Ingeborg Hegtun
Styremedlem

PÃ¥l Hverven
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊ re forbig³ ende.
Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader, mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsfŋres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lŋnnskjŋring overfŋres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	6 397 476	5 633 688
3609 Leie parkering	150 200	144 300
3614 Brenselsinntekter	2 110 380	1 919 196
3617 Leieinntekter diverse I	92 928	92 928
3618 Leietillegg strøm	228 523	179 846
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	753 600	715 920
3625 Leietillegg vedlikeholdsfond	0	200 196
3650 Innkrevde felleskostn. renter	502 080	291 534
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	772 477	840 606
Sum	11 007 664	10 018 214

For³ opprettholde egenkapitalen i borettslaget kalles det inn fellesutgifter tilsvarende driftskostnader og finansinntekter.

Note 2 - Tilskudd

Borettslaget har mottatt tilskudd fra Usbl Bomiljŋfond kr 84360,-

Note 3 - Andeler i driftssameie

	2023	2022
6394 Netto underskudd driftssameie	857 343	693 655
8056 Andre finansinntekter i sameie	16 056	5 725
8175 Andel finanskostnader i sameie	0	118
Sum	-841 287	-688 048

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

Note 4 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3957 Nŋkkelsalg	5 675	4 860
3990 Andre driftsinntekter	4 906	0
3999 Andre inntekter	517 259	0
Sum	527 841	4 860

3990: Strŋm 2022
3999- Tilbakebetaling av kommunale avgifter foreg³ ende ³ r

Note 5 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
Sum	286 310	287 337

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

Note 5 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	3 000	1 600
5150 P³ lønne feriepenger	429	229
5400 Arbeidsgiveravgift	35 321	35 476
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	60	32
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	247 500	250 000

Note 6 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom	Tomt	Tilfŋrsel 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
¡ rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
¡ rets 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	227 392	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	65 939 523	1 797 862	0	45 479	231 425	231 425
¡ rets avskrivninger :	0	0	0	54 574	0	0
Anskaffelses³r :	1982	1982	2015	2019	2019	2019
Antatt levetid i ³r :			5	5		

	Ladebokser med bakplate
Anskaffelseskost pr.01.01 :	171 200
¡ rets tilgang :	0
¡ rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	171 200
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	108 427
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	62 773
¡ rets avskrivninger :	34 240
Anskaffelses³r :	2020
Antatt levetid i ³r :	5

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige forsikring, polisenr. 78329007.

Borettslaget best³r av 157 andeler. Eiendommer er oppfŋrt p³ g.nr 186, b.nr 101 i Oslo kommune. Eiertomt p³ 38 700 kvm.

Note 7 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	0	77 725
6360 Annet renhold	60 441	0
6361 Fast renhold	99 951	148 529
6362 Skadedyrutryddelse	37 235	33 921
6364 Matteleie	20 280	18 300
6390 Andre driftskostnader	83 440	4 388
6392 Containerleie/tnmming	79 710	122 226
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	13 821	177 850
Sum	394 879	582 938

Note 8 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6400 Leie av maskiner	0	5 075
6420 Lisens Bevar vedlikehold og HMS	26 488	26 175
Sum	26 488	31 250

Note 9 - Verktnjy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6540 Inventar og treningsutstyr BUA	0	148 771
6551 Nnkler, l³ser, navnskilt, postkasser o.l.	337	0
6552 Driftsmateriell	2 891	0
6583 IT-lisensavgift	6 179	240
Sum	9 407	149 011

Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	176 636	232 269
6602 Vedlikehold VVS	168 413	46 750
6603 Vedlikehold elektro	530 508	56 384
6613 Vedlikehold grnntanlegg/lekeplasser/uteomr³de	619 938	224 742
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	17 895	124 944
6630 Egenandel forsikring	10 000	30 000
6641 Malerarbeider	35 264	1 601
6643 Glassarbeid/Vindu	8 253	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	6 575	6 500
6648 Vedlikehold dnrer og porter	43 651	146 048
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	0	10 219
Sum	1 617 133	879 456

Styret mener at det gjennomfnrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

Note 11 - ðremerkede midler

ðremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 12 - 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	404 042	3 047 854	3 451 896
¡ rets resultat	33 674 501	-1 549 677	32 124 824
Sum opptjent egenkapital	34 078 543	1 498 177	35 576 720
Sum egenkapital	34 094 243	1 498 177	35 592 420

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Form³ l:	Rehab av betong	
L³ nenummer:	12133102378	12125646288
L³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks³ r:	2016	2013
Rentesats:	5.55 %	5.55 %
Beregnet innfridd:	30.06.2036	30.06.2033
Opprinnelig l³ nebelnp:	4 500 000	12 540 000
L³ nesaldo 01.01:	3 259 850	7 778 772
Avdrag i perioden:	174 489	580 340
L³ nesaldo 31.12:	3 085 361	7 198 433
Saldo 5 ³ r frem i tid:	2 108 688	3 899 958

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 12125646288	16	55 616	889 856
	4	50 443	201 772
	21	49 758	1 044 918
	2	49 704	99 408
	18	48 801	878 418
	16	46 994	751 904
	6	46 064	276 384
	2	46 050	92 100
	8	44 216	353 728
	14	43 135	603 890
	34	42 218	1 435 412
	8	39 591	316 728
	2	32 255	64 510
	6	31 571	189 426
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 12133102378	16	23 838	381 408
	4	21 620	86 480
	21	21 327	447 867
	2	21 304	42 608
	18	20 917	376 506
	16	20 142	322 272
	6	19 744	118 464
	2	19 738	39 476
	8	18 952	151 616
	14	18 488	258 832
	34	18 095	615 230
	8	16 969	135 752
	2	13 825	27 650
	6	13 532	81 192

Langsiktig gjeld

Note 14 - Pantstillelser

	Bokfrt verdi pr. 31.12.2023
Bokfrt langsiktig gjeld	10 283 794
Innskuddskapital	29 342 200
Boligselskapets pantesikrede gjeld	39 625 994
Bokfrt verdi av pantsatt eiendom	68 308 487

Borettslagets bokfrte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet. Borettsinnskuddet er sikret med pant p³ kr. 28 445 000,-.

Resultat og balanse med noter for Rugdeberget Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Rugdeberget Borettslag

Styreleder	Knut S. Sannem (sign.)	29.02.2024
Styremedlem	Pål Hverven (sign.)	28.02.2024
Styremedlem	Elisabeth Katrina Wulsin Weihe (sign.)	28.02.2024
Styremedlem	Ingeborg Hegtun (sign.)	28.02.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Rugdeberget Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Rugdeberget Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, 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,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo document key: W5PJ6-LC418-T0I1Y-X1O4D-2SLLU-H0YUW

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: W5PJ6-LC418-T0I1Y-X1O4D-2SLLU-H0YUW

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: 9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2024-03-01 13:29:29 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: W5PJ6-LC418-T0II1Y-X1O4D-2SLLU-H0YUW

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foreg³ ende ³ rsregnskap	1 223 042	984 827
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-105 361	230 395
Tilbakefŋring av avskrivning	7 820	7 820
B. Endring arbeidskapital	-97 541	238 214
C. Arbeidskapital	1 125 500	1 223 042
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omlŋpsmidler	1 331 575	1 351 346
Kortsiktiggjeld	-206 075	-128 304
C Arbeidskapital	1 125 500	1 223 042

Sameiets arbeidskapital er de ŋkonomiske midlene som de har til r³ dighet pr. 31.12
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Hauketo Sameie

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Andre inntekter					
Diverse inntekt	1	1 616 704	1 800 000	1 589 110	1 777 900
Sum annen inntekt		1 616 704	1 800 000	1 589 110	1 777 900
Sum inntekt		1 616 704	1 800 000	1 589 110	1 777 900
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	1 410	62 588	34 000	34 000
Styrehonorar	2	10 000	15 000	15 000	15 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	7 820	7 820	0	8 000
Driftskostnad					
Energikostnad		27 897	25 937	35 000	30 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	1 537 986	1 289 060	1 364 000	1 497 208
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	34 860	34 860	36 400	36 400
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	400	0	17 000	43 000
Reparasjon og vedlikehold	7	5 177	11 322	65 000	155 500
Revisjonshonorar		8 119	7 588	8 200	8 000
Forretningsførerhonorar		70 193	68 215	70 000	72 000
Andre honorar		7 320	12 974	0	0
Kontorkostnad		7 016	3 168	4 000	4 000
Forsikringer		36 187	41 126	53 000	56 256
Andre kostnader		2 861	2 235	0	0
Sum kostnad		1 757 246	1 581 891	1 701 600	1 959 364
Driftsresultat		-140 542	218 109	-112 490	-181 464
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		35 181	12 544	0	0
Rentekostnad		0	258	0	0
Netto finansposter		-35 181	-12 286	0	0
Årsresultat		-105 361	230 395	-112 490	-181 464
Overført sameiekapital		-105 361	230 395	0	0
SUM OVERFØRINGER		-105 361	230 395	0	0

Balanse 2023 Hauketo Sameie

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	3	52 786	60 606
Sum anleggsmidler		52 786	60 606
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		136 953	0
Forskuddsbetalte kostnader		10 707	9 968
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 183 915	1 341 378
Sum omløpsmidler		1 331 575	1 351 346
SUM EIENDELER		1 384 361	1 411 952

Balanse 2023 Hauketo Sameie

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 178 287	1 283 648
Sum opptjent egenkapital		1 178 287	1 283 648
Sum egenkapital	8	1 178 287	1 283 648
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		120 755	112 529
Skyldig off. myndigheter		0	12 275
Annen kortsiktig gjeld		85 320	3 500
Sum kortsiktig gjeld		206 075	128 304
Sum gjeld		206 075	128 304
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 384 361	1 411 952

Sted:_____ Dato:_____

Emily Fawcett
Styreleder

Knut S. Sannem
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊ re forbig³ ende. Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader, mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/ tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsfŋres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lŋnnskjŋring overfŋres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3988 ¡ rets inn- og utbetaling	1 564 116	1 737 900
3990 Leie grendehuset	52 588	62 100
Sum	1 616 704	1 800 000

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	0	25 000
5150 P³ lønne feriepenger	0	3 000
5360 Honorarer fra lønnssystemet	0	25 000
5400 Arbeidsgiveravgift	1 410	9 165
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	0	423
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	10 000	15 000
Sum	11 410	77 588

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³rsverk sysselsatt: 0.

Note 3 - Varige driftsmidler

	G³rdsrom(stor utbedring)
Anskaffelseskost pr.01.01 :	195 500
¡ rets tilgang :	0
¡ rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	195 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	142 714
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokførtverdi pr.31.12:	52 786
¡ rets avskrivninger :	7 820
Anskaffelses³r :	2005
Antatt levetid i ³r :	25

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	1 223 178	1 143 352
6360 Annet renhold	17 075	18 788
6361 Fast renhold	38 968	39 823
6364 Matteleie	1 806	1 631
6391 Snøm³king/strøing/feiing	82 639	85 466
6392 Containerleie/tømming	174 320	0
Sum	1 537 986	1 289 060

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6450 Leie parkering	26 400	26 400
6490 Andre leiekostnader	8 460	8 460
Sum	34 860	34 860

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6551 Nøkler, l³ser, navnskilt, postkasser o.l.	400	0
Sum	400	0

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	2 138	0
6602 Vedlikehold VVS	3 039	0
6603 Vedlikehold elektro	0	5 404
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområ³de	0	4 674
6648 Vedlikehold dører og porter	0	1 244
Sum	5 177	11 322

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
¡ rets resultat	1 283 648	-105 361	1 178 287
Sum opptjent egenkapital	1 283 648	-105 361	1 178 287
Sum egenkapital	1 283 648	-105 361	1 178 287

Resultat og balanse med noter for Hauketo Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hauketo Sameie

Styreleder	Emily Fawcett (sign.)	31.01.2024
Styremedlem	Knut S. Sannem (sign.)	31.01.2024

Årsmelding 2023 - Rugdeberget Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Knut S. Sannem
Styremedlem, Pål Hverven
Styremedlem, Elisabeth Katrina Wulsin Weihe
Styremedlem, Ingeborg Hegtun
Varamedlem, Marianne Sveen
Varamedlem, Andreas Brauti Hofstad

Styret i Rugdeberget Borettslag består av 2 kvinner og 2 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. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

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.

Styrets arbeid

Styret har i 2023 avholdt 8 styremøter. Møtene er avholdt på kontoret i Grendehuset. Det er sendt ut 7 numre av Berget Tidene i 2023. Etter generalforsamlingen 2023 er det avholdt en ekstra ordinær generalforsamling. I tillegg ble det avholdt generalforsamling i januar 2023 for behandling av balkongsaken.

Løpende saker.

Det er gjennomgående svært mange henvendelser til styret hvor de aller fleste kommer via epost til styret@rugdeberget.no

Styret kommuniserer også løpende via epost i periodene mellom styremøtene. Mange løpende og enklere saker håndteres på denne måten.

Saken om betongrehabiliteringen av balkongene på blokkene er blitt betydelig forsinket grunnet spørsmål om innglassing som ble vedtatt på generalforsamlingen i 2022. Det blir nå ingen innglassing i henhold til nytt vedtak i saken på den ekstra ordinære. Nytt rekkverk etableres da det gamle må demonteres slik det ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling i juni.

Det er planlagt etablering av flere fartsdumper i borettslaget. Det kjøres for mye og for fort i borettslaget og styret ser det som helt nødvendig å få redusert kjøringen. Vaktmester har fått i oppdrag å gjennomføre dette.

Den ytre kledningen i rekkehusene ble vurdert i 2022 og det er oppdaget skader som på panel m.m. Dersom det er skader som kan medføre fare for liv og helse, er rekkehusbeboerne blitt bedt om å melde fra til styret slik at sikringstiltak kan gjennomføres. Da skadene på kledningen var omfattende har styret også bestilt en energikartlegging med støtte fra Enova. Dette vil være utgangspunkt for arbeider med utbedring og hvor omfattende arbeidene vil bli. Blokkene er også inkludert i energikartleggingen. Grunnet betydelig renteøkninger har styret vurdert at det ikke er forsvarlig å sette i gang større utbedringsarbeider som vil kreve låneopptak.

Muren ved bebyggelsen ned mot Øvre Prinsdalsvei ble utbedret i 2023 og er nå forsvarlig sikret.
Det er mange vedlikeholdsoppgaver som må prioriteres i tiden fremover. Jfr foreliggende rapport om energikartlegging. Styret vurderer det slik at det foreløpig ikke er forsvarlig å sette i gang ytterligere prosjekter for balkongrehabiliteringen er avsluttet.

I tillegg til er det grunn til å se på det interne fjernvarmenettet. Her vil det være nødvendig med et samarbeid med Nebbejordet borettslag. Hafslund Celsio, (tidligere Fortum Oslo Varme), har eierskap og drift- og vedlikeholdsansvar for sekundærsiden av varmeanlegg i teknisk rom og nærvarmerør for varme- og varmtvann ut til blokker og rekkehus og det vil også være behov for avklaringer i forhold til denne leverandøren.

Det har vært avholdt to dugnader i løpet av 2023. Det har gjennomgående vært godt oppmøte på dugnaden og mye forefallende og nødvendig arbeid er utført. Dette sparer borettslaget for penger og er i tillegg et hyggelig sosialt tiltak hvor naboer treffes.

BUA ordning ble etablert på Grendehuset i mars måned 2022. Her er det muligheter for å

låne utstyr både til sommer og vinteraktiviteter. Styret håper at alle i borettslaget benytter
seg av denne ordningen da dette er et flott tilbud til alle beboerne i Rugdeberget og Nebbejordet. Det ligger informasjon på borettslaget nettside om bruk av BUA, som er en digital løsning.

BUA er en ideell organisasjon, som har utviklet «utstyrsbibliotek», hvor man kan låne sport- og friluftsutstyr helt gratis. BUA-ordningen har blitt svært populær og finnes nå i over 150 kommuner. Usbl har gitt tilskudd til begge borettslagene ved å dekke 50% av innkjøpene av utstyr.

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.04.2024

PROTOKOLL ORDINÆR GENERAL FORSAMLING

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Rugdeberget Borettslag onsdag 17.04.2024 kl. 18:00 - Grendehuset, Nebbejordet 21.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: ~~Boligbyggelaget Usbl v/~~ Knut Sannem.

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: ~~Knut S. Sannem~~ Jan - Frode Nordli

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 35
Antall fremlagte fullmakter: 3
Totalt: 38

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. 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 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 270 000 ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Låser i borettslaget

Forslagsstiller: Robel Ghetahun

"Det har vært tilfeller der inngangslås til blokkene og bodene under blokkene har opplevd feil.

Ikke minst fungere ikke inngangslåser ved strømbrudd, noe blokke beboere har opplevd ved strømbrudd den 26. mars 2023.

For å sikre at beboerne i blokkene alltid har tilgang til sine hjem, foreslår jeg at det implementere en ordning med alternativ nøkkel. Denne kan tildeles beboere og kan brukes som en reserve i tilfelle tekniske problemer med inngangslåsene eller ved strømbrudd. Dette vil bidra til å redusere potensielle utfordringer og sørge for at beboerne alltid kan komme inn i sine leiligheter (særlig sent på kveldene).

Saken er av interesse for alle blokke beboere og ser fram til å høre tanker og evt. ytterligere diskusjoner om forslaget i generalforsamlingen."

Vedtak:
For å sikre at beboerne i blokkene alltid har tilgang til sine hjem, foreslår jeg at det implementere en ordning med alternativ nøkkel, innenfor en ansvarlig økonomisk ramme. Enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Nåværende styreleder Knut Sannem ble valgt for 1 år i 2023. Det skal derfor velges styreleder.

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

6.2 Valg av medlemmer til styret

Nåværende styremedlem Elisabeth Wulsin Weihe er på valg i år. Det skal derfor velges ett nytt styremedlem.

Dessuten er Greta Mikalsen på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Øyvind Taraldsen for 2 år.

Valgt ble: Robel Ghetahun for 2 år.

Valgt ble: ——— for — år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Begge nåværende varamedlemmer, Marianne Sveen og Andreas Brauti Hofstad, er på valg. Det skal etter vedtektene velges tre varamedlemmer.

Vedtak:

Valgt ble: Greta Mikalsen for 1 år.

Valgt ble: Christopher Niggard for 1 år.

Valgt ble: ——— for — år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

Vedtak:

Valgt ble: Styret får fullmakt til å velge delegat blant sine medlemmer.

6.5 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble:

James ~~Dmitti~~ Griffiths
Geir Wohne
Elisabeth Weihe

Møteleder:

Protokollvitne:

FERDIGATTEST
NYBYGG

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

Journalnr. 82/1386

Gnr.186, bnr.100, Hauketo, felt 20, rekke 34.

Arbeidets art

Avsluttende synsforretning

Nybygg.

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. c-14. ANDVORD.

FERDIGATTEST TILBYGG

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arkitektskap AS
Torggata 33
0183 OSLO

Dato: 01.11.2018

Deres ref.: Vår ref.: 201510182-15 Saksbeh.: Aleksandar Stijacic Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

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/

FERDIGATTEST
FASADEENDRING

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BOR ARKITEKTER AS
Markveien 21 k
1406 SKI

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 25.09.2024
	202312192 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marte Riseng	

Adresse:	RUGDEBERGET 2 - 16	Eiendom:	186/101/0/0
Tiltakshaver:	RUGDEBERGET BORETTSLAG	Søker:	Boligbyggelaget Usbl
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Rugdeberget 2 - 16

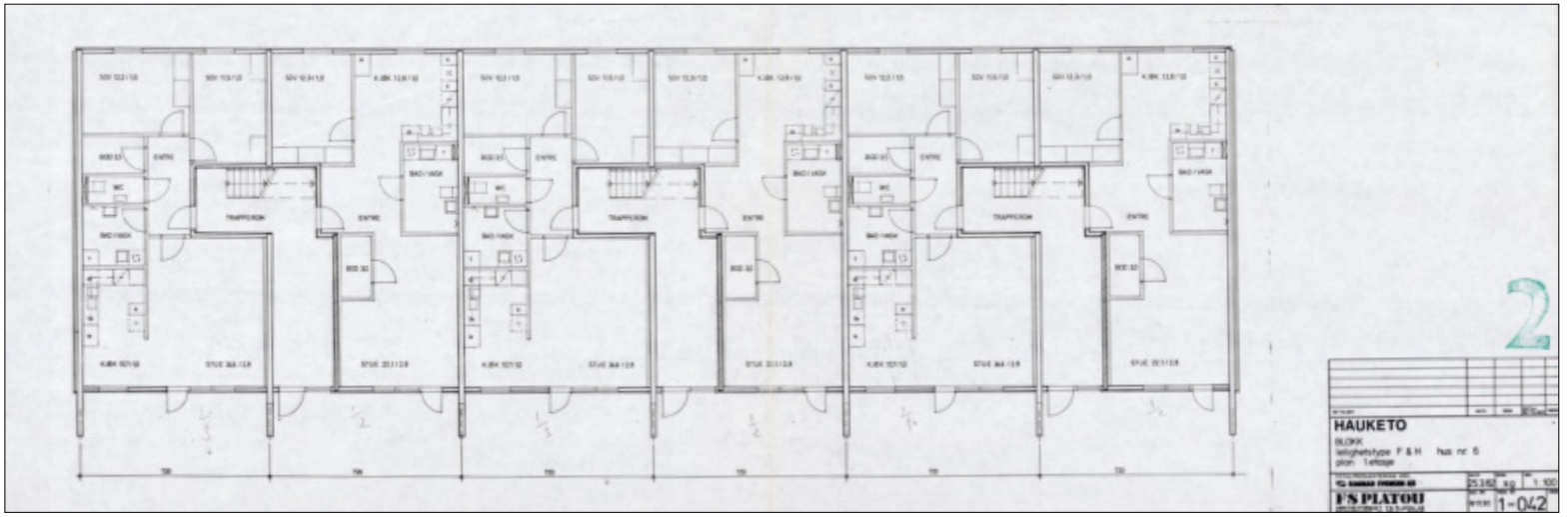
Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av rekkverk på balkonger, mottatt 20.09.2024.

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

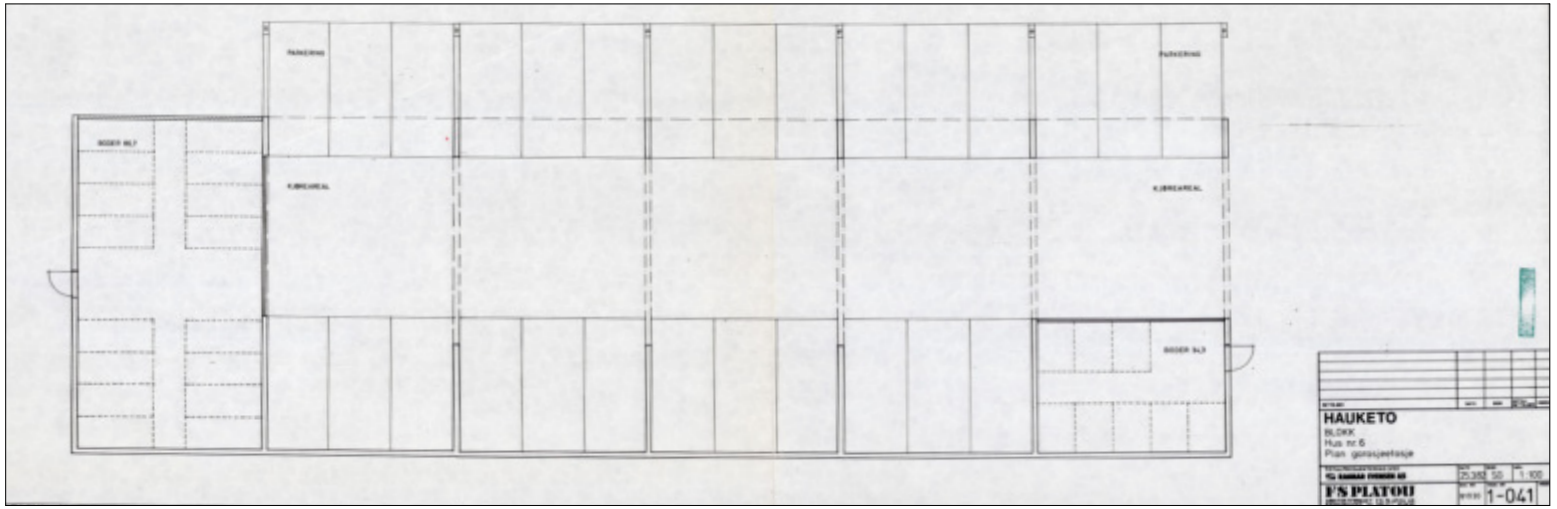
Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202312192			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A 1000-01	26.06.2023	1/6
Plan 2-4 etasje - Rugdeberget 2-6 og 12-16	A 150-02	26.06.2023	1/13
Plan 2-4 etasje - Rugdeberget 8-10	A 150-102	26.06.2023	1/14
Prinsippsnitt A-A - Rugdeberget 2-16	A 100-201	26.06.2023	1/15
Fasade nordøst og nordvest - Rugdeberget 2-6 og 12-16	A 150-302	26.06.2023	1/16
Fasade sørvest og sørøst - Rugdeberget 2-6 og 12-16	A 150-301	26.06.2023	1/17
Fasade vest og sør - Rugdeberget 8-10	A 150-3011	26.06.2023	1/18
Prinsippsnitt rekkverk - Rugdeberget 2-16	A 50-201	26.06.2023	1/19

BYGGETEGNING



Plan 1. etasje
Eksisterende situasjon



Plan kjeller etasje
Eksisterende situasjon

Prosjekt: **Rugdeberget Borettslag** **Betongrehabilitering og innglassing balkonger**	usbl For deg og ditt hjem
Tiltakshaver: **RUGDEBERGET BORETTSLAG** **Rugdeberget 2-16** **1266 Oslo**	Sign.: **VT** / Kontroll: Gnr./Bnr.: **186/101**
Prosjekterende: **Boligbyggelaget Usbl,- Prosjekt Follo** **Idrettsveien 9** **1400 Ski**	Fase: **Skisse** Dato: 06.10.2022
Tegning: Plan 1 og kjeller Rugdeberget 2-6 og 12-16 Eksisterende situasjon	Målestokk: **1:200** Tegningsnr.: **A 200-001** / Rev.: **.**

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER FOR RUGDEBERGET BORETTSLAG

Sist endret 18.11.2021

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.

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. 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.).

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.

SÆRSKILT FOR BLOKKENE:

Renhold

Renhold i blokkopgangene 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 skostativ 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 en hver 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.

3. Gjerde kan settes opp rundt egen hageparsell til rekkehusene og første etasje i blokkene. Hoyden 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 m.v. 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. Støttemur ned mot gangvei inn til borettslaget og mot parkeringsplassen i Øvre Prinsdalsvei vedlikeholdes av borettslaget.

10. 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.

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 på 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.

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.

.....

VEDTEKTER

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 den 28. april 2015

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.

(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.

(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.

(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.

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

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

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

(7) 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.

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. Denne vedlikeholdsplikten omfatter også påbygg 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.

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 §13-20 som er viktig når det gjelder de lovfestede kravene til våtrom, og disse er regler som må følges, det vil si lovkrav.

§ 13 - 20 Våtrom og rom med vanninstallasjoner
(1) Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og materialer på grunn av vannsøl, lekkasje, vann og kondens.

(2) Følgende skal minst være oppfylt
a)Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann i brukssituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.

b) I våtrom skal bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelse er minimal.

c) I rom som ikke har sluk og vanntettgulv, skal vanninstallasjoner ha overløp eller tilsvarende sikring mot fuktskader. Gulv og vegger som kan komme til å bli utsatt for vannsøl, lekkasjevann eller kondens, skal utføres med fuktbestandige materialer.

d) Rom uten sluk skal utformes slik at eventuelle lekkasjer synliggjøres.

e) Vegger med innebygde sisterner eller lignende skal sikres mot fuktinntrengning fra lekkasjer fra installasjonen. Eventuelle lekkasjer skal synliggjøres og i andre rom enn våtrom skal lekkasjen føre til automatisk avstengning av vannet.

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.*

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.

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.

(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 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
- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 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
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.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Rugdeberget 7
Andelsnr. 84 Orgnr. 954689042 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
323-25-0035

Meglerforetak: Frontline Vestby Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: John André Rasmussen

Telefon / Mobil: 64 95 10 10 / 99 45 52 90

E-post: john.rasmussen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Notater