PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

VEDLEGG TIL PROSPEKT

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Ferdigattest og byggetegninger

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Rugdeberget 12 , 1266 OSLO

OSLO kommune

gnr. 186, bnr. 101

Andelsnummer 46

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 77 m²

Taksthuset 1

Befaringsdato: 29.04.2026 **Rapportdato:** 16.05.2026 **Oppdragsnr.:** 19148-2368 **Eiendomsverdi ref nr:** AH1575

Foretak: TAKSTHUSET 1 AS **Takstingeniør:** Jon Atle Solberg

Taksthuset 1
DIN TRYGGHET

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

Rapportansvarlig



Jon Atle Solberg

jas@th1.no

948 28 631

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 2 etasje fra 1984
Leiligheten har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold.

Bod på grunnplan er oppført med gittervegger og låsbar dør.
Boden ble målt til ca. 3m2.

Generelt oppført i støpte konstruksjoner med innfeldte trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt.
Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.
Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.
Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Bod er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.

Felles konstruksjoner og utvendige arealer styres av borettslaget. Kostnader ved utskifting og reparasjoner av disse konstruksjonene blir fordelt over fellesutgiften. Det oppfordres til å sette seg inn i vedtekter og informasjonsskriv, da dette inneholder informasjon om vedlikehold og reparasjoner av felle konstruksjoner og fellesareal.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1984

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt balkongdør i tre fra 2013 og brann- og lydklassifisert entrédør.
Utkraget balkong utført i støpte konstruksjoner.
Rekkverket ble målt til 100cm.
Balkong ble målt til ca. 10m2.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon på membran og rør i rørsystem.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 21mm.
Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i entré. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom har fliser på gulv, malte vegger og malt himling.
Rommet er innredet med en vegghengt wc og en servantinnredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Det er vannbåren varme i radiatorer.
Automatsikringer og fjernavlest strømmåler.

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

Boligen er oppført før 2010, og det er derfor sannsynlig at den ikke oppfyller dagens krav til branncelleinndeling og brannskiller slik de fremgår av gjeldende forskrifter. Etter innføringen av TEK10 ble det stilt strengere krav til brannsikkerhet, herunder tydelig definert branncelleinndeling, brannmotstand i skillekonstruksjoner og sikring av gjennomføringer. For bygg oppført før dette regelverket, er det vanlig at vegger, etasjeskillere og dører ikke har den nødvendige dokumenterte brannmotstanden som kreves i dag. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

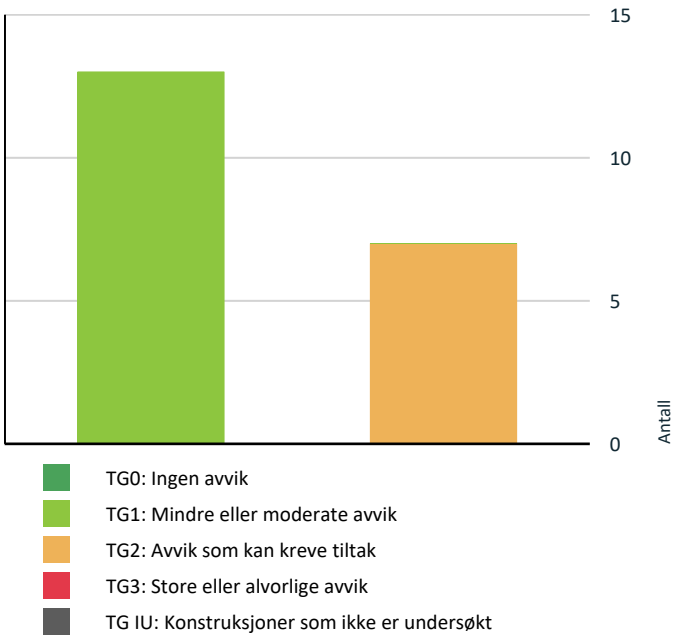
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tidligere kjøkken er nå flyttet ut i stue og det tidligerekjækkerommet er nå et soverom
Det er godkjent av styret i av borettslaget, men det er ikke omsøkt I kommunen

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1984

Kommentar
Eiendomsverdi

Anvendelse
Lelighet

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Det må alltid påregnes noe vedlikeholdsbehov på eldre bygninger.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre fra 2013 og brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utkraget balkong utført i støpte konstruksjoner.
Rekkverket ble målt til 100cm.
Balkong ble målt til ca. 10m2.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

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.

Det ble målt et høydeavvik på 13mm I entre over en lengde på 2m

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.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte dører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er ikke luftespalte under dører.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon på membran og rør i rørsystem.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 21mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

• Det er avvik:

Det er 2mm motfall fra dørterskelen til topp flis før nedsenket dusjsone.
Det kan være oppbrett på membranen under terskel men det er ikke konstantert.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Som et kompenserende tiltak anbefales det å montere vannstoppersystem slik at eventuelt lekkasjevann ikke renner ut i entre.
Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser om det er oppbrett på membran ved terskel.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i entré. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn og komfyrvakt.

Tilstandsrapport

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen har passert halvparten av forventet levetid og har normal elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøkkeninnredningen opprettholder sin funksjon.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Fra husordensreglene (Husordensregler | Rugdeberget Borettslag);
Ventilasjonsanlegget:
Ventilatorer/ vifter på kjøkken og bad må ikke kobles til ventilasjonsanlegget i blokkene (for eksempel kun kullfiltervifte på kjøkkenet).

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom har fliser på gulv, malte vegger og malt himling.
Rommet er innredet med en vegghengt wc og en servantinnredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Det er vannbåren varme i radiatorer.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer og fjernavlest strømmåler.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1984

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger dokumentasjon på varmekabler i bad

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det foreligger ikke dokumentasjon fra anlegget var nytt.
    Det er ikke gjennomført el-kontroll de siste 5 årene.
    Det mangler dokumentasjon på deler av arbeidet som er utført i leiligheten.

    Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er vurdert i henhold til NS 3600:2025. Det foreligger avvik iht det som er nevnt over. Anlegget fremstår som funksjonelt ut fra de kontrollene takstmannen har gjennomført. Takstmannen kan ikke utelukke skjulte feil og mangler, da vurderingen er basert på visuell kontroll og fremlagt dokumentasjon.



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen er oppført før 2010, og det er derfor sannsynlig at den ikke oppfyller dagens krav til branncelleinndeling og brannskiller slik de fremgår av gjeldende forskrifter. Etter innføringen av TEK10 ble det stilt strengere krav til brannsikkerhet, herunder tydelig definert branncelleinndeling, brannmotstand i skillekonstruksjoner og sikring av gjennomføringer. For bygg oppført før dette regelverket, er det vanlig at vegger, etasjeskillere og dører ikke har den nødvendige dokumenterte brannmotstanden som kreves i dag. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

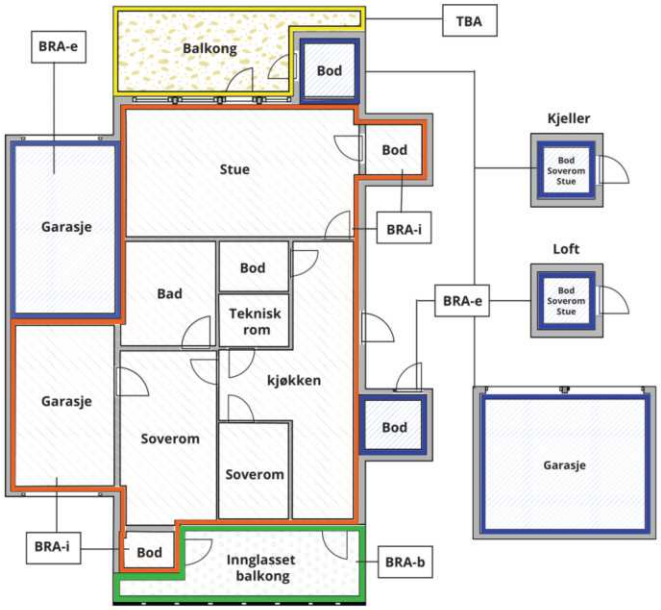
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	77			77	10
Grunnplan		3		3	
SUM	**77**	**3**			**10**
SUM BRA	**80**				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.
Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Leiligheten ble målt til 76,5m2.
Takhøyde i kjøkken ble målt til 2,35m.
Takhøyde på bad ble målt til 2,25m.

Balkongen ble må,t til 10,3m2.

Bod på grunnplan er merket med 46, og ble målt til 3,4m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Tidligere kjøkken er nå flyttet ut i stue og det tidligerekjækkerommet er nå et soverom
Det er godkjent av styret i av borettslaget, men det er ikke omsøkt I kommunen

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Jon Atle Solberg	Takstingeniør
	Kristian Kvamme Fredriksen	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Rugdeberget 12

Hjemmelshaver
Rugdeberget Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
46/RUGDEBERGET BORETTSLAG	954689042	46		Fredriksen Kristian Kvamme, Rønningen Nina Lille

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
46

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger fint og barnevennlig til i et boligområde på Rugdeberget/Øvre Prinsdal.
Nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon.
Nærhet til et godt servicetilbud, butikker, idrettsanlegg, Sloreåsen slalåmbakke, kjøpesentre på Holmlia og Mortensrud mm.
Nærhet til fine bade og turmuligheter ved Fiskevollbukta, Hvervenbukta, Bestemorstranda og Katten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Fellestomt.
Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.
Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour ført eller det kan forekomme feil.
Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.
Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningsetaten.
Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.
Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
Det er ikke kontrollert om det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for objektet.

Oppvarming av boligen

Leiligheten blir oppvarmet med vannbåren varme I radiatorer
Det er elektriske varmekabler i gulv på bad og toalett.

Opplysninger gitt av eier

Bad er fra 2016.
Malt enkelte overflater.
Byttet oppvaskmaskin i 2022.
Balkong og fasader ble renovert I regi av borettslaget i 2024.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	28.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	29.04.2026		Fremvist		Nei
Eier	29.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	29.04.2026		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	29.04.2026		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon på bad	29.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	
2	30.04.2026	
3	16.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Vurderingene i rapporten bygger på bygningssakkyndiges faglige skjønn, basert på visuelle observasjoner, tilgjengelige undersøkelser om den aktuelle konstruksjon, slik disse fremstod på befaringsdagen.
Ved vurdering av tilstand, risiko og tilstandsgrad utøves faglig skjønn innenfor rammene av gjeldende regelverk og faglig praksis. Ulike fagpersoner kan i enkelte tilfeller komme til ulike vurderinger, uten at dette nødvendigvis innebærer at vurderingene er faglig uforsvarlige, forutsatt at de er basert på relevante observasjoner, kjente risikoforhold og forsvarlige vurderinger på tidspunktet for befaring.
Skjønnsvurderingene tar utgangspunkt i om konstruksjonen opprettholder sin tiltenkte funksjon med hensyn til bruk, sikkerhet og forventet ytelse. Estetiske forhold, som hakk, merker eller overflateskader, tillegges derfor ikke vekt ved fastsettelse av tilstandsgrad eller risikovurdering, med mindre slike forhold har betydning for konstruksjonens funksjon, bruk eller sikkerhet.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 30.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Panorama	Oppdragsnr.	38260226
Addresse	Rugdeberget 12		
Postnr.	1266	Sted	OSLO
Selgers navn	Kristian Kvamme Fredriksen		
Selgers navn	Nina Lille Rønningen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2019

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Husforsikring via borettslag

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Opplyst av tidligere eier: 2015/2016 Nye sluk, nye rør, sveisemembran, varmekabler, smøremembran. Ergorør og bygg og Membranspesialisten.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Opplyst av tidligere eier: 2015/2016 lagt fliser selv

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Kontrollskjema for membran (Membranspesialisten). Arbeidsbeskrivelse og sjekkliste fra Ergon Rør og Bygg.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Protan sveisemembran, 2016, Membranspesialisten

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Skiftet i forbindelse med renovering av bad 2016, Ergon Rør og bygg

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Varmekabler i forbindelse med renovering av bad 2016, Nexans / Varmecomfort

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Garantiskjema varmekabel - Nexans. Dokumentasjon på installering av flxheat matte - Varmecomfort

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Noe mindre arbeid utført i forbindelse med renovering av bad 2016, Ergon Rør og Bygg

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Oppdragsbeskrivelse og sjekkliste, Ergon Rør og Bygg

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny terrasse 2024 i forbindelse med fasaderenovering i regi av borettslaget/USBL

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Consolvo

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Tidligere eier flyttet kjøkken til stue og innredet kjøkken som soverom, styret er informert om dette.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

En defekt spot i taket på kjøkkenet

Initialer selger:
K K
N L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

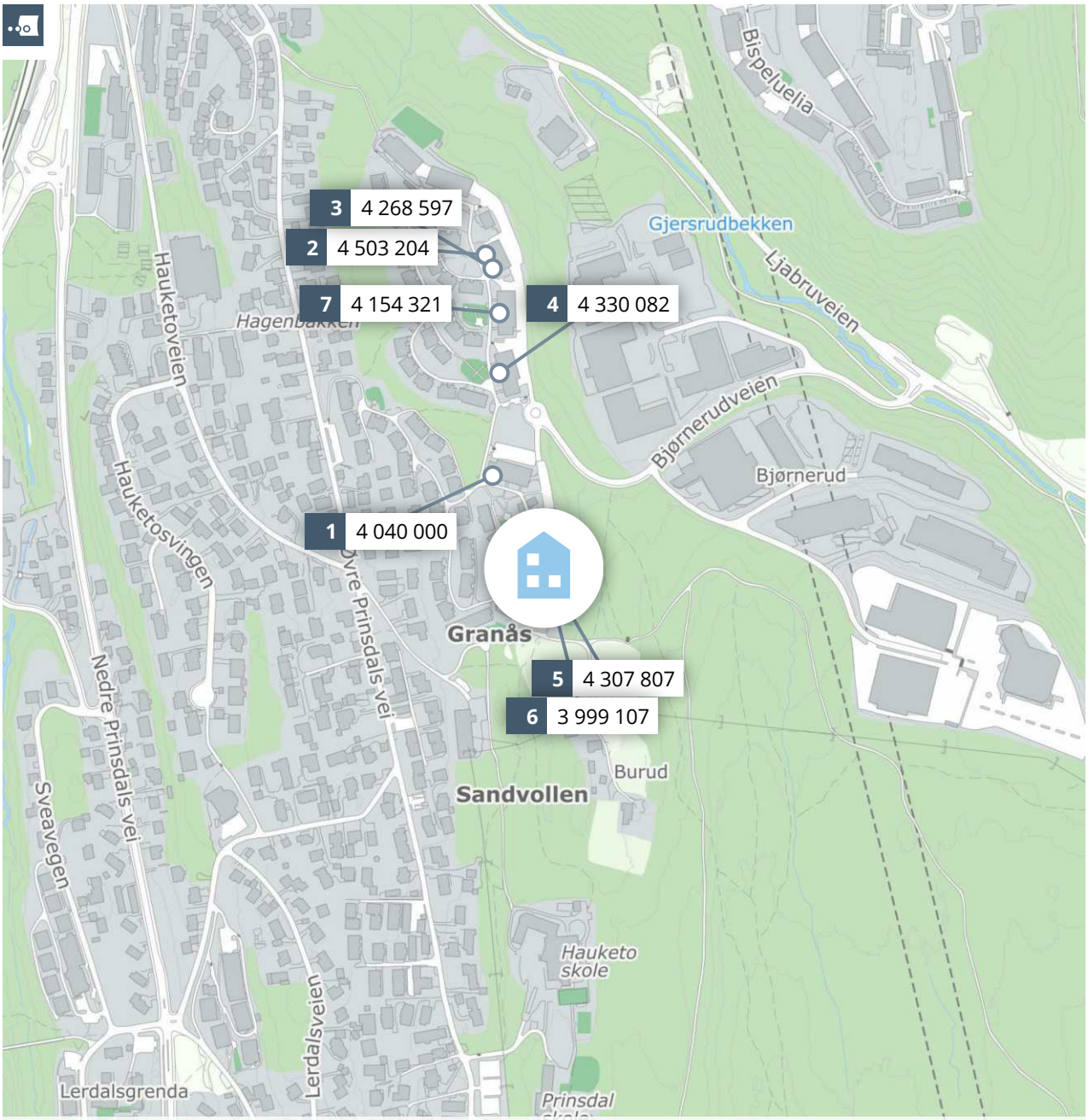
Dato 30.04.2026

Signert av *Kristian Kvamme Fredriksen*

Signert av *Nina Lille Rønningen*

Initialer selger:
K K
N L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

RUGDEBERGET 12

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 15.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Trond Svarød.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rugdeberget 12, 1266 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1984

GNR 186 BNR 101 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BJØRNERUD

Verdivurdert til

4 200 000

85 093	4 285 093	55 651
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	77 m²	3 m²	- m²	10 m²	- m²	- m²
Byggeår						1984

Fellesutgifter	5 712
Formue	-
Soverom	3
Etasje	2
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rugdeberget 2	1984	1. etg	2 sov	10.09.2024	3 990 000	**3 950 000**	90 000	4 040 000	**51 139**
	79 m²									
2	Nebbejordet 19	1983	3. etg	2 sov	20.05.2025	3 950 000	**4 390 000**	113 204	4 503 204	**57 003**
	79 m²									
3	Nebbejordet 17	1983	1. etg	2 sov	11.05.2026	3 800 000	**4 160 000**	108 597	4 268 597	**54 033**
	79 m²									
4	Nebbejordet 7	1983	3. etg	2 sov	10.03.2026	4 150 000	**4 220 000**	110 082	4 330 082	**55 514**
	78 m²									
5	Rugdeberget 12	1984	3. etg	2 sov	24.06.2025	3 990 000	**4 220 000**	87 807	4 307 807	**54 529**
	79 m²									
6	Rugdeberget 14	1984	1. etg	2 sov	20.01.2025	3 900 000	**3 910 000**	89 107	3 999 107	**51 271**
	78 m²									
7	Nebbejordet 13	1983	1. etg	3 sov	26.02.2025	3 875 000	**4 040 000**	114 321	4 154 321	**53 261**
	78 m²									

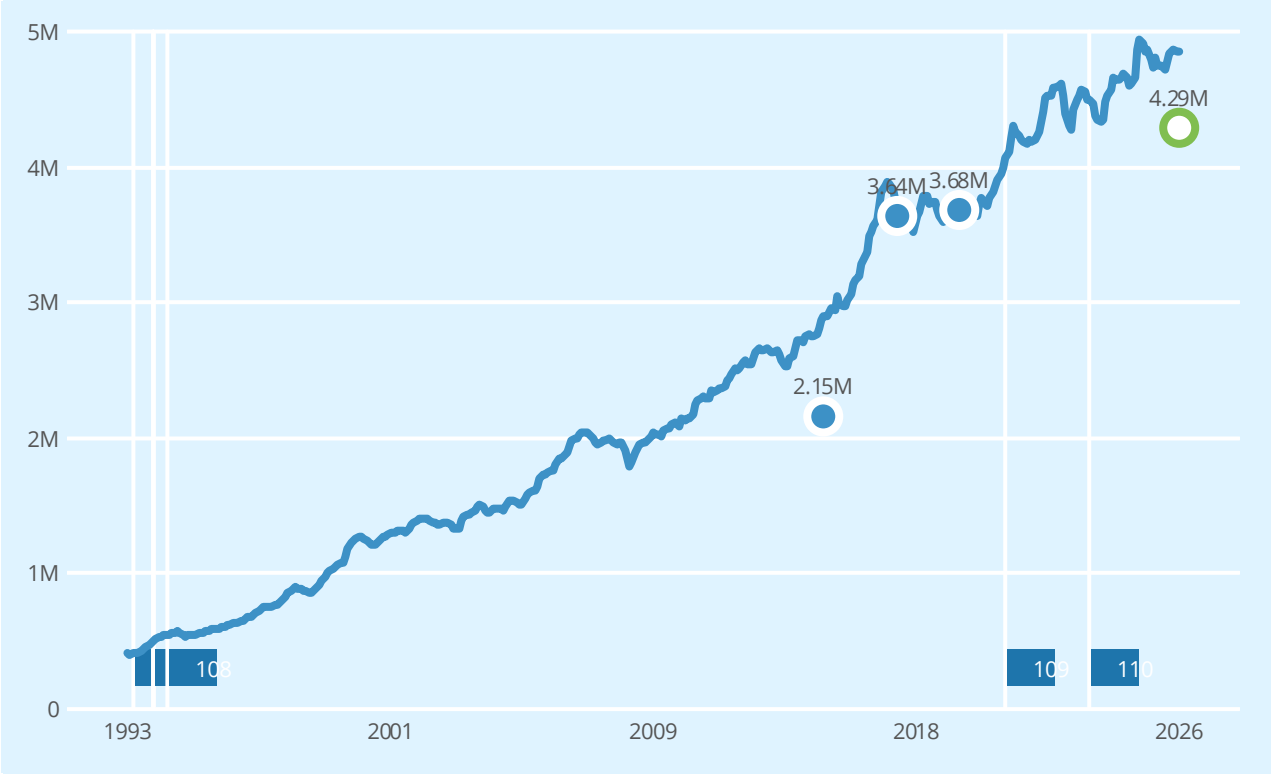
Øvre Prinsdal/Rugdeberget: Lekker 4-roms. Oppusset 2015/16. Vestvendt balkong. Gjennomgående. VV/fyring inkl. Ca. 18 min. til Oslo S.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1
2
3
4
5
6
7

+103 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
29.04.2019	07.05.2019	18.06.2019	3 600 000	3 600 000	83 913	3 683 913	111
03.06.2017	12.06.2017	03.08.2017	3 300 000	3 550 000	91 811	3 641 811	
06.02.2015	16.02.2015	13.05.2015	1 850 000	2 080 000	74 144	2 154 144	
09.11.1993	09.11.1993		-	80 000	0	80 000	112

111 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Ingen leiligheter har oppnådd estimert pris i borettslaget. Det er for tiden rekordmange boliger til salgs i Oslo området.

112 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i 1266 OSLO nå

3
leiligheter til salgs

4.8M
4.6M
4 450 000 Prisantydning i snitt
4.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
23
dager

Leiligheter solgt i 1266 OSLO siste 3 mnd

10
leiligheter solgt

3.5M
3 484 000 Salgspris i snitt
3 441 000 Prisantydning i snitt
3.4M
3.3M

Solgt i snitt i løpet av
14
dager

for 1.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

64 314 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

56 267 Søndre Nordstrand bydel i snitt siste 3 mnd

55 651 Rugdeberget 12 Totalpris 4 285 093

Boligopplysninger:

Rugdeberget Borettslag		**Vår ref.:**	146/46	**Fødselsdato eier:**	09.01.1990
Rugdeberget 12		**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	04.09.1986
1266 OSLO		**Eiere:**	Nina Lille Rønningen, Kristian Kvamme Fredriksen		
Organisasjonsnr:	954 689 042	**Andelsnr:**	46		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 712**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	242
	Felleskostnader	3 525
	Vedlikeholdsfond	122
	Renter felleslån	366
Tilleggsytelser:	Telenor	440
Objekt:	BRENSEL, 146/46 (181 - 46)	896
	Trappevask 146/46 (1003 - 46)	121

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

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	85 093	Gjeld siste årsoppg.:	85 824
Klient ajourf. lån:	14 509 012,11	Klient gj. s. årsoppg.:	14 633 534

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16368589970, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 15.05.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 72

Saldo per 15.05.2026: 14 509 012

Andel av saldo: 85 094

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

Flytende rente

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	85 824	Andre inntekter:	1 960
Annen formue:	41 270	Utgifter:	4 815		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	155 400
Andelsnr:	46	Partialobligasjonsnr:	46

8: Bygning/eiendom

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

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	78329007

Boligopplysninger:

Rugdeberget Borettslag	**Vår ref.:**	146/46	**Fødselsdato eier:**	09.01.1990
Rugdeberget 12	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	04.09.1986
1266 OSLO	**Eiere:**	Nina Lille Rønningen, Kristian Kvamme Fredriksen		

Organisasjonsnr: 954 689 042

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	08.12.1948	SSBnr:	H0202
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Følger bolig ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,				
	2 - Medlem i Usbl				

Fasiliteter:

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

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

Dyrehold: Må godkjennes av styret.

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

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

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

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

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene

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

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

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

Boligopplysninger:

Rugdeberget Borettslag	**Vår ref.:**	146/46	**Fødselsdato eier:**	09.01.1990
Rugdeberget 12	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	04.09.1986
1266 OSLO	**Eiere:**	Nina Lille Rønningen, Kristian Kvamme Fredriksen		

Organisasjonsnr: 954 689 042

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

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

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 18. november 2021

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.
Andelseier har ansvar for vedlikehold av egen inngangsdør og dør til egen hage eller balkong, herunder utbedring/skifte av lås m.m.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-

/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

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

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

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

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

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

9) Våtromsutbedring som andelseier selv skal prosjektere og utføre må gjennomføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og materialer på grunn av vannsøl, lekkasje, vann og kondens. Alle arbeider skal utføres av kvalifiserte fagfolk og i henhold til gjeldende våtromsnorm, samt lov og forskrift.
Særskilt informasjon følger som vedlegg 1 til vedtektene.
Oppussing og endring av våtrom skal meldes til styret.

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

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

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

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

boligene. Utskiftning eller reparasjon av utvendig vannkran etablert av borettslaget, er borettslagets ansvar.

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

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

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

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

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

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

10-3 Mindretallsvern
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.

……

Vedlegg 1 til vedtekter Rugdeberget borettslag.

Våtromsnormen

Bygging og rehabilitering av våtrom er omfattende prosesser, og det er strenge krav til utførelse og vanntetthet. De viktigste reglene om krav til våtrom finner man i Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK). Dette er en av Plan- og bygningslovens to viktigste forskrifter (den andre handler om søknadsprosessen i byggesaker). Det er særlig TEK §13-20 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.

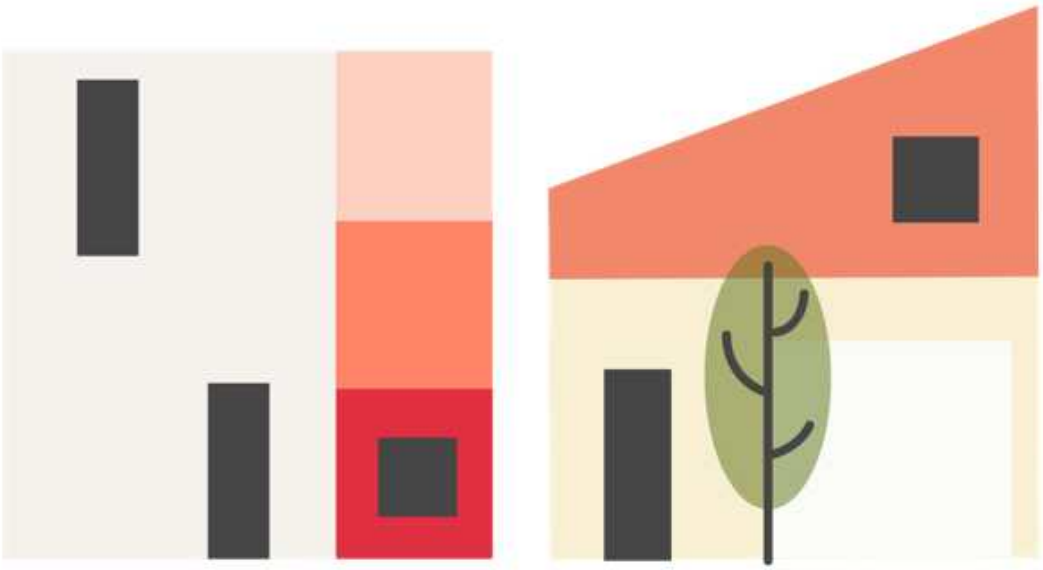
(2) I tilfeller der slik dokumentasjon åpenbart er overflødig, bortfaller kravet. I utgangpunktet gis denne dokumentasjonen i form av en samsvarserklæring, der fagpersonen skriver en erklæring om at våtrommet er oppført eller pusset opp i tråd med gjeldende regelverk. Generelt sett stilles det ikke alt 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.



INNKALLING 2026

Rugdeberget Borettslag

Mandag 11.05.2026 kl. 17:00
Grendehuset, Nebbejordet 21

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

Innkalling til ordinær generalforsamling i Rugdeberget Borettslag

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

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

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

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

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

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Ro og støy - Husordensregler

5.2 Husholdningsavfall - husordensregler

5.3 Hensetting av gjenstander og avfall - husordensregler

5.4 Parkering og kjøreregler - Husordensregler

5.5 Endring i § 5-1 (9) – Våtrom

5.6 Endring i § 5-1 (Andelseiers vedlikeholdsplikt)

5.7 Levegg ved inngangen til blokkene

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Styrets innstilling til styrehonorar legges frem på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Styrets inntilling til styrehonorar godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Ro og støy - Husordensregler

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

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

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

5.2 Husholdningsavfall - husordensregler

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

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

Beholdere er kun til husholdningsavfall.

Styrets innstilling: Styret ønsker dette inn i reglene.

5.3 Hensetting av gjenstander og avfall - husordensregler

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

unødvendig ekstrakostnad for borettslaget.

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

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

5.4 Parkering og kjøreregler - Husordensregler

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

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

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

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

Styrets innstilling: Styret ønsker denne spissingen i reglene.

5.5 Endring i § 5-1 (9) – Våtrom

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

Forslag til ny §5-1 (9):

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

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

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

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

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

Særskilt informasjon følger som vedlegg 1 til vedtektene.

Endring av vedtektene krever 2/3-flertall.

Forslag til endring i vedlegg 1 til vedtektene:

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

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

Styrets innstilling: Forlaget vedtas.

5.6 Endring i § 5-1 (Andelseiers vedlikeholdsplikt)

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

Ansvaret foreligger likt per dags dato.

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

Styrets innstilling: Styret ønsker dette vedtatt.

5.7 Levegg ved inngangen til blokkene

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

Forslag til vedtak: Dugnadsoppgave?

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

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

6. Valg

Sittende styre består av:

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

6.1 Valg av styreleder

Andreas Brauti Hofstad er på valg i år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Robel Ghetahun og Øyvind Taraldsen er på valg i år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

6.4 Valg av valgkomite

Valgkomitéen har bestått av:

Geir Lohne
Jan-Frode Nordli
Pål Hverven

Disponible midler

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

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

Resultatregnskap 2025 Rugdeberget Borettslag

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

Balanse 2025 Rugdeberget Borettslag

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

Balanse 2025 Rugdeberget Borettslag

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

Sted:_____ Dato:_____

Andreas Brauti Hofstad Styreleder	Yusuf Kutluca Styremedlem	Sander Stokseth Skjulsvik Styremedlem
Øyvind Taraldsen Styremedlem	Robel Ghetahun Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Andeler i driftssameie

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

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

Note 3 - Andre driftsinntekter

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

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 5 - Varige driftsmidler

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

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

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

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

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

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

Note 10 - Andre honorar

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

Note 11 - Andre kostnader

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

Note 12 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 13 - Egenkapital

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

Note 14 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Note 15 - Øremerket avsetning

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

Note 16 - Pantstillelser

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

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

Resultat og balanse med noter for Rugdeberget Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Rugdeberget Borettslag

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Rugdeberget Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rugdeberget Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

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

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

QES

bankID

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

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

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

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

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

Årsmelding 2025 - Rugdeberget Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

Rugdeberget Borettslag består av 157 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

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

Kontroll av lekeplasser

Brannvernrunde

Utvidet kontroll av brannteknikk

Styrets arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

sosiale ting sammen.

Årsmeldingen er godkjent av styret 17.04.2026

Forslag til vedtektsendring – Våtrom

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

Forslag til endring i § 5-1

Rehabilitering og oppføring av våtrom skal forhåndsgodkjennes av styret.

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

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

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

Tillegg i vedlegg 1

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

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

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

> I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.
>
> Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Jan-Frode Nordli

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

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

Vedtak:
Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått og godkjent

3. Årsmelding 2025

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Styrehonorar på kr 270.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Ro og støy - Husordensregler

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

Det ble fremmet forslag med noen justeringer i vedtaket:

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

Vedtak:

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

5.2 Husholdningsavfall - husordensregler

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

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

5.3 Hensetting av gjenstander og avfall - husordensregler

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

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

5.4 Parkering og kjøreregler - Husordensregler

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

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

5.5 Endring i § 5-1 (9) – Våtrom

Forslag til vedtektsendring:

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

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

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

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

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

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

Særskilt informasjon følger som vedlegg 1 til vedtektene.

Forslag til endring i vedlegg 1 til vedtektene:

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

Endring av vedtekter krever 2/3 flertall

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

5.6 Endring i § 5-1 (Andelseiers vedlikeholdsplikt)

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

Endres til:

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

Endring av vedtekter krever 2/3 flertall

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

5.7 Levegg ved inngangen til blokkene

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

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

Vedtak:

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

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Valgt ble: Andreas Brauti Hofstad for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:

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

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:

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

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

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

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

Protokoll for Rugdeberget Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 XII 0560 OSLO 5 · 68 30 40

Oslo, den 12.2.1988

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.186, bnr.101, Hauketo felt 20, blokk 8.

Journalnr. 82/1360

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
29.1.1988

Bygningens art
Boligblokk.

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.

J. 6-14. ANDVORD.

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Marte Riseng - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:
RUGDEBERGET BORETTSLAG, Rugdeberget 2-16, 1266 OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art Ventilasjonsanlegg (82/1360)

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Hauketo, felt 20, blokk 8	Gnr.186, bnr.1	82/3537

Byggherre

Ragnar Evensen AS
Tollbugt. 25

0157 OSLO 1

Anmelder

Alfsen og Gunderson AS
Stålverksvn. 1

0661 OSLO 6

AS/lw

Dato 9.7.1986

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

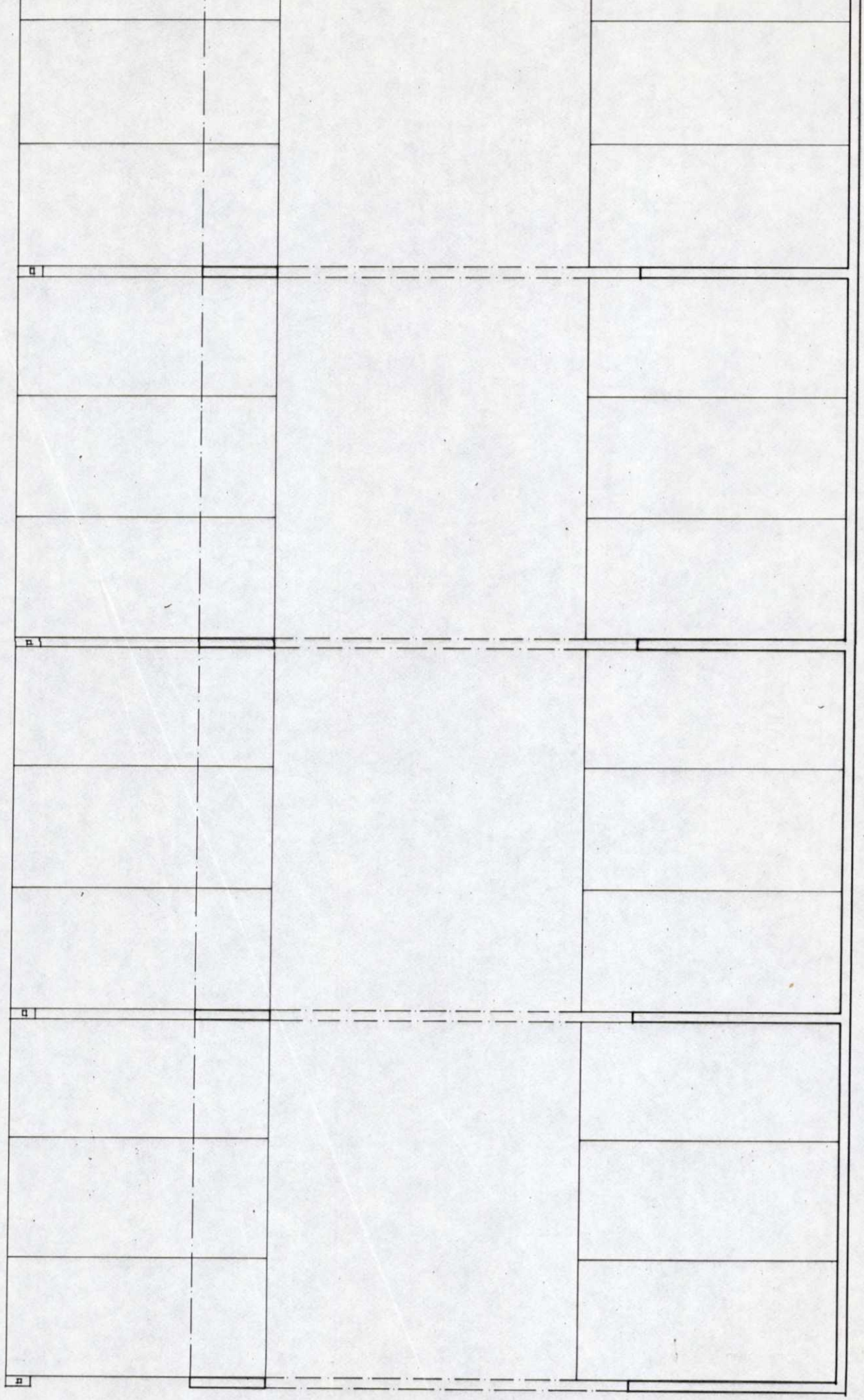
For bygningssjefen

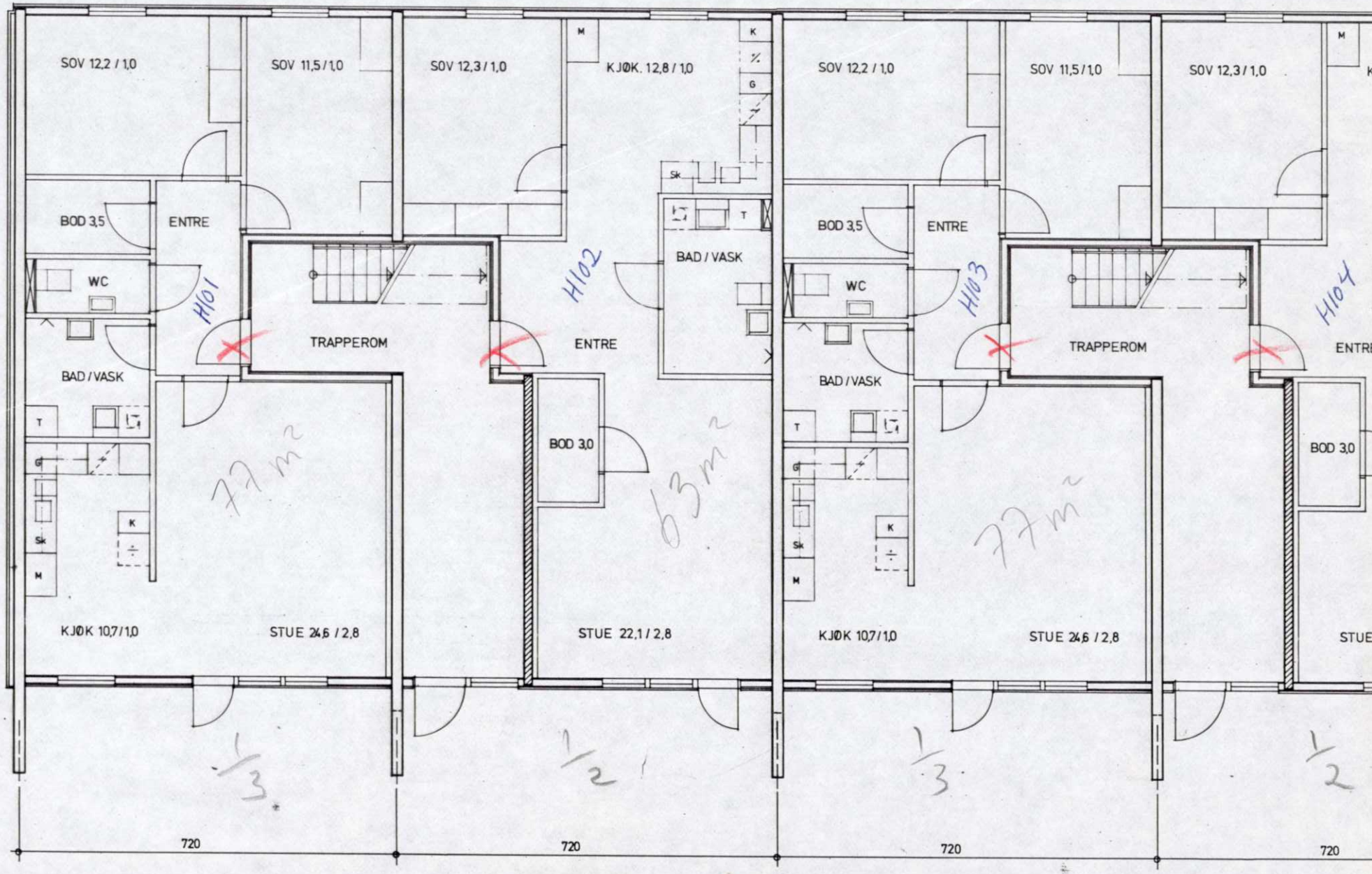
Bygningsinspektør

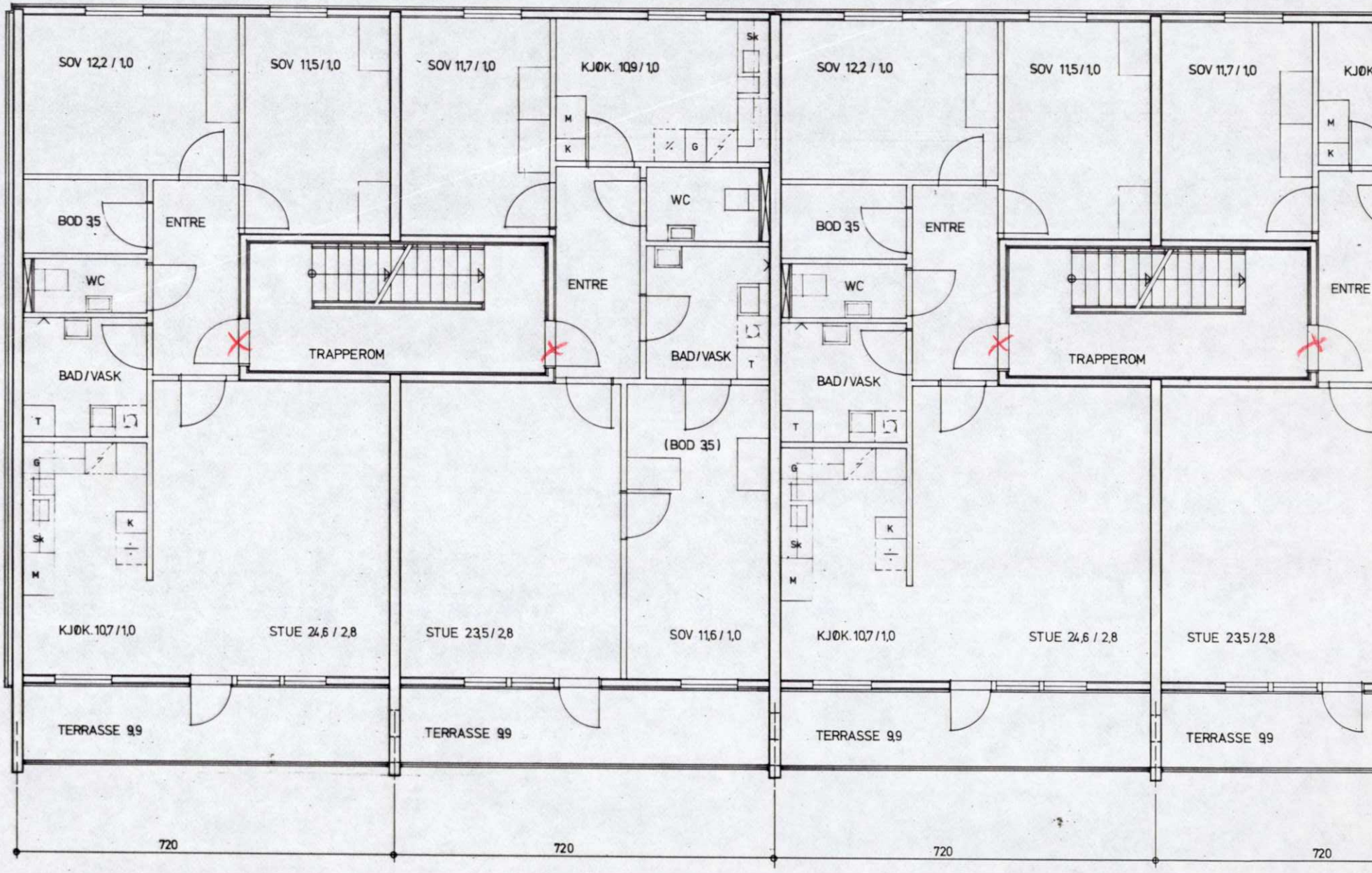
A. Sundt

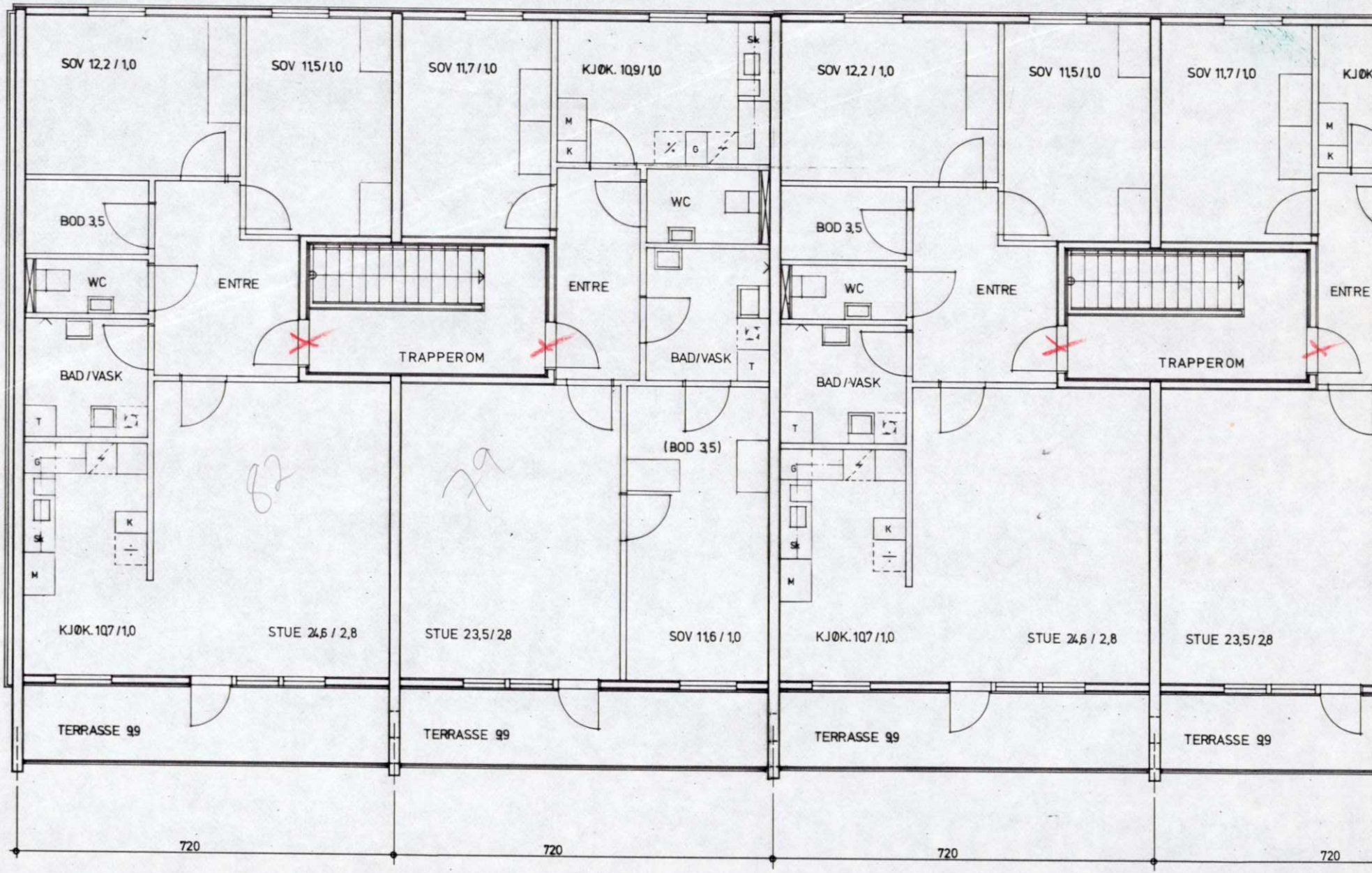
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Ski. C-16. ANDVORD.

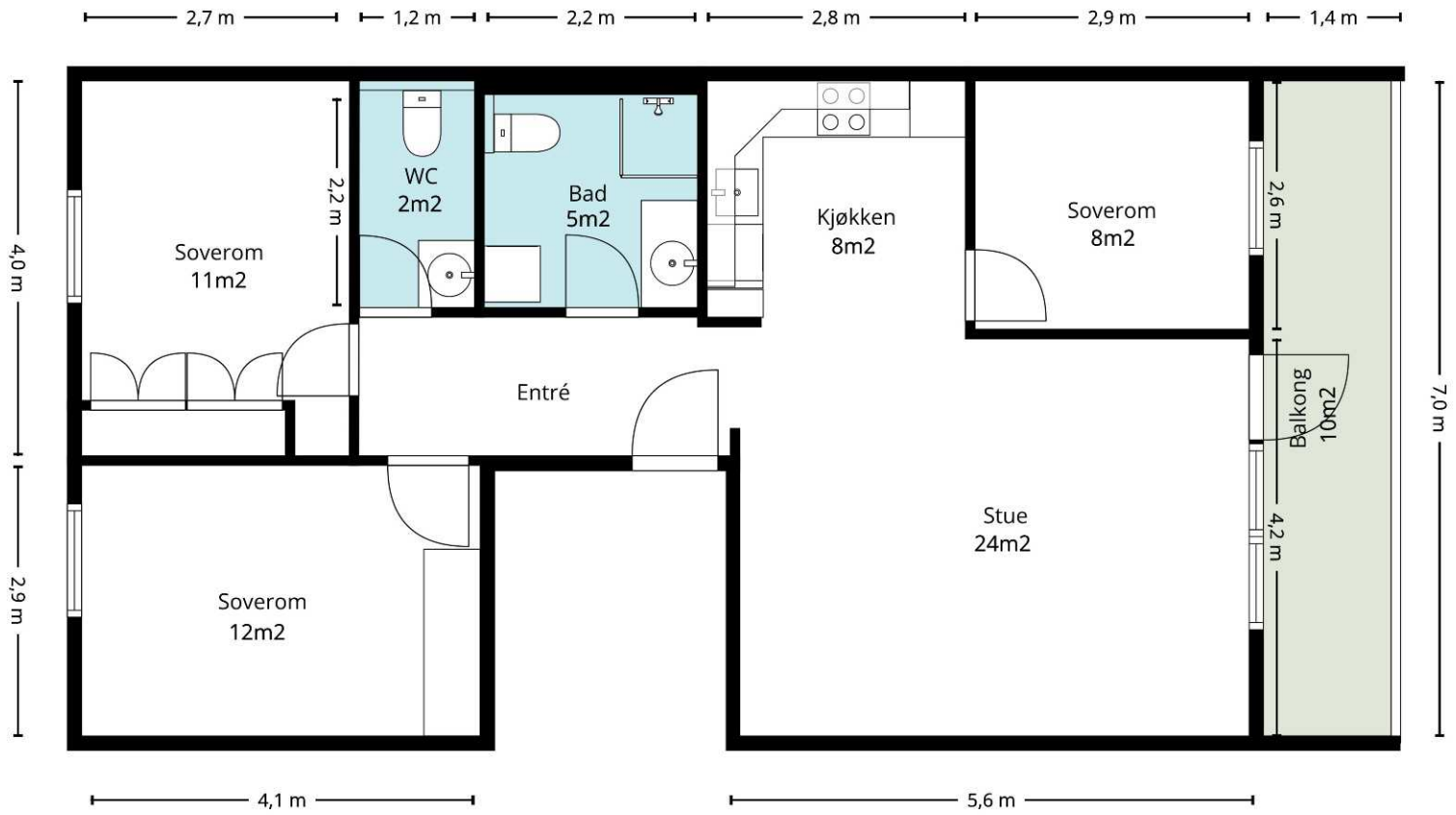



SOV 12,2 / 1,0
SOV 11,5 / 1,0
SOV 12,3 / 1,0
KJØK. 12,8 / 1,0
BOD 3,5
ENTRE
WC
H101
TRAPPEROM
BAD / VASK
H102
ENTRE
BAD / VASK
BOD 3,0
77 m²
63 m²
KJØK 10,7 / 1,0
STUE 24,6 / 2,8
STUE 22,1 / 2,8
SOV 12,2 / 1,0
SOV 11,5 / 1,0
SOV 12,3 / 1,0
BOD 3,5
ENTRE
WC
H103
TRAPPEROM
BAD / VASK
H104
BOD 3,0
77 m²
KJØK 10,7 / 1,0
STUE 24,6 / 2,8
1/3
1/2
1/3
1/2
720
720
720
720


SOV 12,2 / 1,0
SOV 11,5 / 1,0
SOV 11,7 / 1,0
KJØK. 10,9 / 1,0
Sk
M
K
G
WC
BOD 3,5
ENTRE
WC
TRAPPEROM
ENTRE
BAD / VASK
T
BAD / VASK
(BOD 3,5)
G
K
Sk
M
KJØK. 10,7 / 1,0
STUE 24,6 / 2,8
STUE 23,5 / 2,8
SOV 11,6 / 1,0
TERRASSE 9,9
TERRASSE 9,9
720
720
SOV 12,2 / 1,0
SOV 11,5 / 1,0
SOV 11,7 / 1,0
KJØK
M
K
BOD 3,5
ENTRE
WC
TRAPPEROM
ENTRE
BAD / VASK
T
G
K
Sk
M
KJØK. 10,7 / 1,0
STUE 24,6 / 2,8
STUE 23,5 / 2,8
TERRASSE 9,9
TERRASSE 9,9
720
720


SOV 12,2 / 1,0
SOV 11,5 / 1,0
SOV 11,7 / 1,0
KJØK. 10,9 / 1,0
Sk
M
K
G
WC
BOD 3,5
ENTRE
TRAPPEROM
ENTRE
BAD / VASK
T
G
K
Sk
M
KJØK. 10,7 / 1,0
STUE 24,6 / 2,8
STUE 23,5 / 2,8
(BOD 3,5)
SOV 11,6 / 1,0
TERRASSE 9,9
TERRASSE 9,9
SOV 12,2 / 1,0
SOV 11,5 / 1,0
SOV 11,7 / 1,0
KJØK
M
K
WC
BOD 3,5
ENTRE
TRAPPEROM
ENTRE
BAD / VASK
T
G
K
Sk
M
KJØK. 10,7 / 1,0
STUE 24,6 / 2,8
STUE 23,5 / 2,8
TERRASSE 9,9
TERRASSE 9,9
720
720
720
720

2 Etasje



Taksthuset 1

Dette Er En Illustrasjon Av Boligens Planløsning Med Omtrentlige Mål. Kvadratmeter Er Pr. Rom Og Ikke Boligens Bra

N

enova

Energiattest



Adresse	
Rugdeberget 12, 1266 OSLO	
Dato for energimerking **03.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-290074**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80914199**
Gårdsnummer **186**	Bruksnummer **101**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1984**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **77,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **77,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
120,85 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
120,85 kWh/m²	**13 578 kWh**



Rugdeberget 12, 1266 OSLO

Detaljering

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



Rugdeberget 12, 1266 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 13: 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 14: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Rugdeberget 12

Nabolaget Øvre Prinsdal/Nebbejordet - vurdert av 79 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Prinsdal skole (1-7 kl.) 380 elever, 17 klasser	14 min 1.2 km
Mortensrud skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	26 min 1.6 km
Toppåsen skole (1-7 kl.) 276 elever, 17 klasser	23 min 1.8 km
Hauketo skole (8-10 kl.) 340 elever, 30 klasser	11 min 0.7 km
Bjørnholt ungdomsskole (8-10 kl.) 313 elever, 30 klasser	3 min 1.6 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	3 min 1.6 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	11 min 8.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Nebbejordet Linje 77	2 min 0.2 km
Hauketo stasjon Linje L2, L2x	15 min 1.2 km
Ljabru Linje 13, 19	23 min 1.8 km
Mortensrud Linje 2, 3	6 min 3.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 10.1 km

BARNEHAGER

Hauketo barnehage (1-5 år) 63 barn	3 min 0.3 km
Elverhøy barnehage (1-5 år) 50 barn	8 min 0.7 km
Lerdal barnehage (1-5 år) 66 barn	14 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Istanbul Intermat As	12 min
Kiwi Hauketo	13 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Holmlia Kjøpesenter	23 min
Vitusapotek Hauketo	12 min
Holmlia Vinmonopol	24 min

SPORT

Rugdeberget	2 min
Prinsdal skole	14 min
Fresh Fitness Hauketo	12 min
Lia Trening	22 min

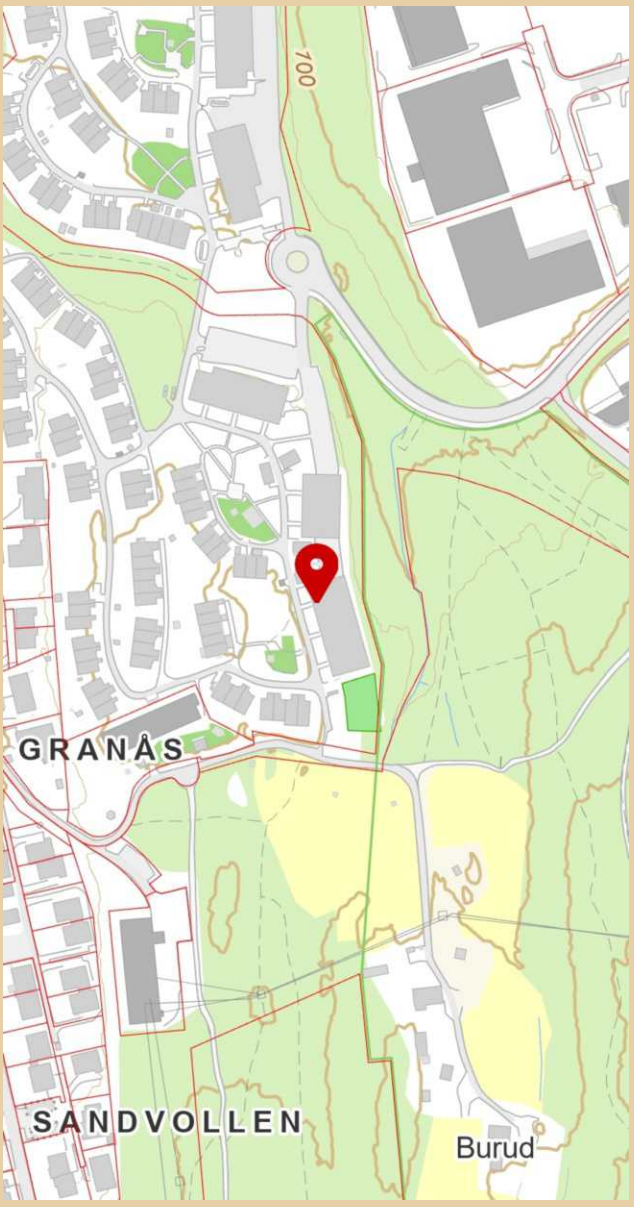
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss



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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Rugdeberget 12, 1266 Oslo
Gnr. 186, Bnr. 101, andelsnr. 46 i RUGDEBERGET BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38260226

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Trond Svarød

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 920 44 727

E-post: trond.svarod@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.
