

# aktiv.





Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

## Tone Johnsrud

**Mobil** 907 75 346

**E-post** tone.johnsrud@aktiv.no

### Aktiv Mysen og Rakkestad

Storgata 2, 1850 MYSEN. TLF. 69 89 91 57

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 850 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 67 527,-  
**Omkostn.:** Kr 1 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 918 877,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 506,-  
**Selger:** Silje Kristine Graue

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1984  
**BRA-i/BRA Total** 51/51 kvm  
**Tomtstr.:** 19257 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 157, bnr. 213  
**Andelsnr.:** 32  
**Oppdragsnr.:** 1113250094

# Mysen - Smakfull og fin leilighet med attraktiv beliggenhet. Terrasse med flott utsikt.

Vi har gleden av å presentere denne fine leiligheten i Mysen.

Underetasje:

Gang, bad/wc/vaskerom, kjøkken, stue med utgang til balkong, soverom.

2 boder samt garasje plass i felles anlegg i kjeller. Det er klargjort for montering av elbil-lader.

Beliggenhet:

Leiligheten ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Mysen.

Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, lekeplass, fotballbane, lysløype, treningssenter m.m. Gangavstand til jernbane og buss. Det er god kommunikasjon til Ski og Oslo. Fra Rugdeveien er det kort vei til Høytorp Fort der det er flotte tur muligheter både sommer som vinter. Det er oppkjørte skiløyper av kunstsne så snart det blir kaldt. For dagligvarehandel er det kun få minutters gange til Rema 1000 og Europris.



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Tilstandsrapport .....  | 31  |
| Egenerklæring .....     | 97  |
| Nabolagsprofil .....    | 102 |
| Budskjema .....         | 111 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 51 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 51 m<sup>2</sup>

TBA: 6 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 51 m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

6 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

19257 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Andel av felles, eiet tomt på 19 257,5 m<sup>2</sup>. Fra felles parkeringsplass er det asfalterte gangveier opp til boligene, og eiendommen er pent opparbeidet med diverse beplantning mellom husene, fine uteplasser, samt lekeplass. Parkering på felles parkeringsplass samt garasje i underetasje.

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i et barnevennlig og populært boligfelt i Mysen med kort avstand til sentrum. Det er 6 mil fra Mysen til Oslo. Herfra er det kort vei ut på E18, og det tar ca. 50 minutter med bil til Oslo. Med toget er det litt over en times reisetid. Området har nærhet til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon, samt Mysen sentrum med forretninger og servicetilbud. Det er kort vei til lekeplass, fotballbane og ballbinge. I tillegg har du frisbeegolfbane, lysløype og treningssenter i nærheten. I Mysen finner man Eidsberghallen, en idrettshall som rommer flere arrangementer, aktive idrettslag og foreninger. Det er også kort vei til tennisanlegg. m.m. Momarken travbane ligger ca.

4 km fra boligen. Trømborgfjella er et yndet sted som byr på turopplevelser tilpasset store og små sommer som vinter. Det er også fine turstier langs Mysenelva. Av severdigheter og kulturelle tilbud kan Høytorp Fort og Folkenborg museum anbefales. Det er også kort vei til Askim og populære Østfoldbadet, med bl.a. stupebasseng, boblebad, bølgebasseng og sklier.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebbyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger, småhus og leilighetsbygg.

### **Bygningssakkyndig**

Moen Takst AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Leilighet med beliggenhet i underetasje. Bygningen ble oppført i 1984. Grunnmur i betong. Yttervegger er lette bindingsverksvegger i tre, som er kledd utvendig med stående trekledning. Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak. Taket er tekket med betongtakstein. Taktekingen er fra byggeåret. Vinduer med rammer og karmer i tre. Vindusglass er av 2-lags isolerglass, fra 2016,

### **Verditakst**

Kr 1 850 000

### **Innhold**

U. etg.: Bad/vaskerom, stue/kjøkken, entré/gang, soverom.

Utgang til balkong fra stue.

To boder på tilsammen ca. 6 m<sup>2</sup>, i kjeller.

### **Standard**

Taktekking:

Taket er tekket med lekter, sløyfer og betongtakstein, undertaket er ukjent.

Taktekkingen er fra byggeåret.

TG 2:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Konsekvens/tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

#### Veggkonstruksjon:

Yttervegger er lette bindingsverksvegger i tre, som er kledd utvendig med stående trekledning.

#### Takkonstruksjon/Loft:

Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak.

#### Vinduer:

Vinduer med rammer og karmen i tre.

Vindusglass er av 2-lags isolerglass, fra 2016.

Vinduer fremstår i normal stand og forfatning med alder tatt i betraktning. De ser ut til å opprettholde sin tiltenkte bruksfunksjon, uten tegn til vesentlig slitasje eller skade som påvirker funksjonaliteten. Vinduenes tilstand anses som forventet for deres alder og bruk.

#### Dører:

Terrassedør med isolerglass, fra 2016.

Brann- og lyddør fra byggeåret, type EI30/dB40. Utvendige dører viser normal bruksslitasje, uten tegn til større avvik eller skader som ble registrert på befaringsdagen. Dørene fungerer som forventet, med slitasje som er alders- og bruksmessig normal.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Balkong på 6 m<sup>2</sup>, vendt mot sydvest, med tilgang fra stuen. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord (lemmer), mens rekkverk er av stål og glass.

#### Andre utvendige forhold:

Fellesareal og utvendige konstruksjoner.

#### TG 2:

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

#### Konsekvens/tiltak:

For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

#### INNVENDIG

##### Overflater

##### Underetasje:

Gulv: Laminat. Belegg i bad.

Vegger: Malte/tapetserte plater. Vårsomtaket i bad.

Himlinger: Malte overflater.

Overflatene viser normal slitasje som er forventet med tanke på byggets alder og bruk.

Dette inkluderer mindre riper, merker og generell slitasje som er

naturlig etter flere års bruk, men som ikke påvirker funksjonaliteten. Slitasjen anses som aldersrelatert og krever ikke umiddelbare tiltak, men vanlig vedlikehold kan være aktuelt for å opprettholde overflatene i god stand.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Betong mellom etasjene.

TG 2:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. 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 foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt 28 mm avvik i soverom og 17 mm i stue. Lokalt ble det målt 18 mm over 2 meter i soverom.

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.

Pipe og ildsted:

Boligen har elementpipe.

TG 2:

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipen, noe som kan indikere svekkelser i materialet.

Under luke, skal gulv av brennbart materiale dekkes med en ubrennbar plate i en horisontal avstand fra luka på minst 300 mm.

Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid for pipen er passert, kan det være økt risiko for slitasje og funksjonssvikt i tiden fremover.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Innvendige dører:

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

TG 2:

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Ved funksjonstesting, ble det påvist at enkelte dører subber mot karm eller terskel, noe som skyldes monteringsavvik.

Konsekvens/tiltak:

Avviket krever ingen tiltak nå, men kan over tid føre til økt slitasje på dør og karm. Justering kan bli nødvendig dersom funksjonen forverres.

## VÅTROM

### Bad/vaskerom:

Bad/vaskerom, overflateoppusset etter byggeåret. Det er belegg på gulvet og våtromstapet på vegger. Rommet er innredet med skapinnredning, servant, speil og belysning. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, som varmer opp rommet. Badet/vaskerommet ventileres via elektrisk vifte i veggen.

### Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### TG 3:

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Sluket er plassert under kabinettet, og er ikke mulig å inspisere grunnet plassering av toalett og tørketrommel/vaskemaskin. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket. Ikke påvist tilfredstillende tetting rundt gjennomføringer under vask.

#### Konsekvens/tiltak:

Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Kostnadsestimat er ikke for eventuelle feil med utførelser rundt sluk, men for å gjøre sluket tilgjengelig.

## KJØKKEN:

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2020, type IKEA, og har slette, mørktonede fronter og laminerte benkeplater. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten. Det er montert fuktbestandige plater på veggen mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og har kullfilter. Integrert mikrobølgeovn.

#### Avtrekk:

Kjøkkenventilator med kullfilter.

#### TG 2:

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

#### Konsekvens/tiltak:

Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger:

Rørføringer er av kobber.

Stoppekrana er plassert under kjøkkenbenken.

TG 2:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. - Kobberrør er over 25 år gamle, og mer enn halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er satt grunnet alder og økt risiko for slitasje, selv om det ikke er påvist synlige skader.

Konsekvens/tiltak:

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

Avløpsrør:

Avløpsledninger er av plast.

TG 2:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Avløpsrør i plast har overskredet 25 år, og over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet økt risiko for aldringsrelatert slitasje og funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak:

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

Varmtvannstank:

Varmtvannstanken er plassert under kjøkkenbenken, ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Ukjent alder og størrelse.

TG 2:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med manuelle sikringer er plassert i felles gang.

Varmekabler i bad/vaskerom.

Ellers elektrisk oppvarming via panelovner.

TG 2:

Grunnet alder.

Konsekvens/tiltak:

På bakgrunn av alderen på deler av det elektriske anlegget samt manglende dokumentasjon, anbefales det å gjennomføre en utvidet elkontroll. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand, og redusere risikoen for feil som kan påvirke sikkerheten.

**Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

**Parkering**

Garasje plass i felles garasjeanlegg. Asfaltert felles utvendig parkeringsplass.

**Forsikringsselskap**

Gjensidige Forsikring ASA

**Polisenummer**

85000506

**Radonmåling**

TG 2:

Det er ikke utført radonmålinger i bygget, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, da dette ikke var et krav ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Diverse**

Nye eiere i borettslaget må henvende seg til styret for å få bestilt skilter til postkassene.

Borettslaget har 9 boder til utleie. Disse følger ikke leilighetene ved salg.

Borettslaget har ny brannvarslingavtale med SFTY AS. Nye andelseiere må selv ta kontakt med SFTY for å registrere telefonnummer.

## Energi

**Oppvarming**

Varmekabler på badet/vaskerommet.

Ellers elektrisk oppvarming via panelovner.

**Energikarakter**

Ikke angitt

**Energifarge**

Ikke angitt

**Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se

www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 1 850 000

### **Formuesverdi primær**

Kr 504 729

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 018 916

### **Formuesverdi sekundær år**

2023

### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene inkluderer bl.a. kommunale avgifter, forsikring på hus, forretningsfører, nedbetaling av fellesgjeld.

Fordeling felleskostnader:

Felleskostnader: kr.4.483,-

Avdrag: kr. 696,-

Renter: kr. 327

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 5 506

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 67 527

### **Andel fellesgjeld år**

2024

**Andel fellesformue**

Kr 72 587

**Andel fellesformue dato**

31.12.2024

**Borettslaget****Borettslagsnavn**

Rugdeveien Borettslag

**Organisasjonsnummer**

953522055

**Andelsnummer**

32

**Lånebetingelser fellesgjeld**

BOLIGBANKEN ASA - 5,90% Type lån: Annuitetslån . info pr. 25.04.2025. Total restgjeld: kr. 6.246.007,- Terminer: 12. Løpetid: 2021.11.29 - 2031.12.30

**Sikringsordning fellesgjeld**

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

**Forkjøpsrett**

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett og godkjenning fra borettslagets styre skjer i etterkant av salget. Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har 20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra oppdragsansvarlig.

**Styregodkjennelse**

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

**Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

**Dyrehold**

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets vedtekter. Ved husdyrhold kreves styrets samtykke.

# Forretningsfører

## **Forretningsfører**

Bori BBL

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 157, bruksnummer 213 i Indre Østfold kommune. Andelsnr. 32 i Rugdeveien Borettslag med orgnr. 953522055

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3118/157/213:

25.08.1983 - Dokumentnr: 5711 - Erklæring/avtale

Diverse servitutter

03.03.1983 - Dokumentnr: 1503 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3118 Gnr:157 Bnr:87

01.01.2020 - Dokumentnr: 1870646 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0125 Gnr:57 Bnr:213

01.01.2024 - Dokumentnr: 883533 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3014 Gnr:157 Bnr:213

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke utstedt ferdigattest, men det er utstedt midlertidig brukstillatelse.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig

brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

### **Vei, vann og avløp**

Vei: Offentlig, privat siste del.

Vann og avløp: Off. nett via Priv. Fordelingsnett.

### **Regulerings- og arealplaner**

Reguleringsplan:

01252007001-Kommunedelplan - for Mysen. Boligområde, friområde, veiareal, vedtaksdato: 22.02.2007.

012519810001-Opsahlåsen. Felles avkjørsel, boliger. Vedtaksdato: 29.04.1981.

012520180005-Høgli - Friområde. Vedtaksdato: 02.12.2020.

012520000002-Opsahlåsen/T2- L26. Offentlig friområde, boliger. Vedtaksdato: 27.01.2020.

### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## **Kontraktsgrunnlag**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved

undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 850 000 (Prisantydning)

---

67 527 (Andel av fellesgjeld)

---

1 917 527 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

1 918 877 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 926 777 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
1 929 577 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 1 350

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglerns vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr. 45.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr . 5.900,- oppgjørshonorar kr. 5.900,- Markedspakke kr. 21.000 og visninger kr . 2.500,- pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale . Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag jfr. oppdragsavtale, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

Tone Johnsrud  
Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF  
tone.johnsrud@aktiv.no  
Tlf: 907 75 346

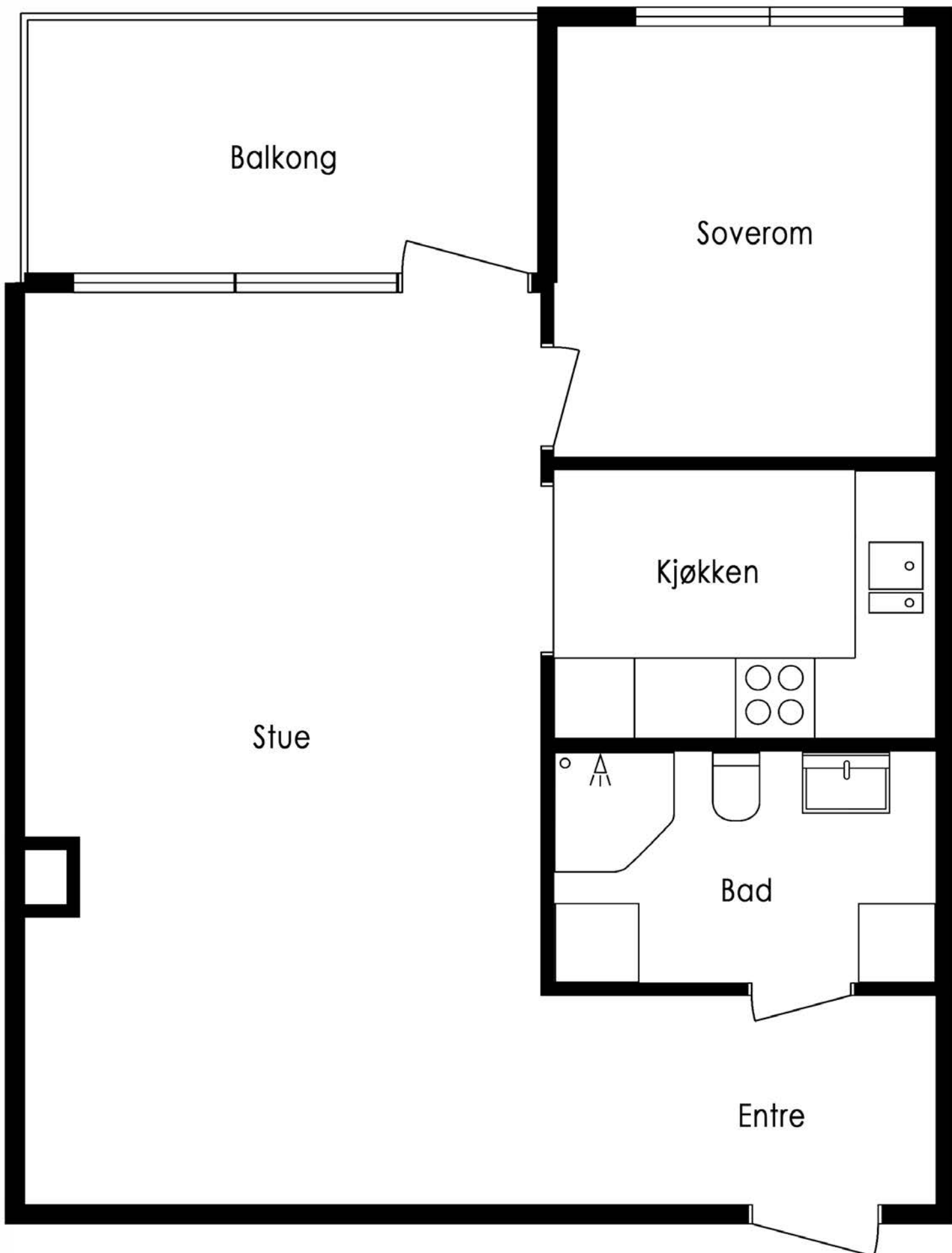
Aktiv Mysen og Rakkestad Eiendomsmegling AS, Storgata 2  
1850 MYSEN  
Tlf: 698 99 157

**Salgsoppgavedato**

16.05.2025























# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Kjedehus

 Rugdeveien 35 A, 1850 MYSEN

 INDRE ØSTFOLD kommune

 gnr. 157, bnr. 213

 Andelsnummer 32

**Markedsverdi**

**1 850 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m<sup>2</sup> BRA-i: 51 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.05.2025

Rapportdato: 15.05.2025

Oppdragsnr.: 13975-2870

Referansenummer: JF5075

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Moen Takst AS

Moen Takst er takstingeniør på fast eiendom i Indre Østfold (Askim, Eidsberg, Spydeberg, Trøgstad, Marker, Hobøl og Skiptvet) og Follo. Vi er medlem av Norsk Takst, det betyr at du kan stole på at jobben vi utfører for deg er grundig og at den følger alle nødvendige krav. Takstingeniørenes rolle er bygget på kjerneverdiene Tillit, Trygghet og Troverdighet.



Rapportansvarlig

Are Johan Moen

Uavhengig Takstingeniør

are@moentakst.no

415 58 912



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet med beliggenhet i underetasje. Bygningen ble oppført i 1984. Grunnmur i betong. Yttervegger er lette bindingsverksvegger i tre, som er kledd utvendig med stående trekledning. Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak. Taket er dekket med betongtakstein. Taktekkingen er fra byggeåret. Vinduer med rammer og karmen i tre. Vindusglass er av 2-lags isolerglass, fra 2016.

Leiligheten fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2020, type IKEA, og har slette, mørktonede fronter og laminerte benkeplater. Bad/vaskerom, overflateoppusset etter byggeåret. Det er belegget på gulvet og våtromstapet på vegger. Rommet er innredet med skapinnredning, servant, speil og belysning, dusjkabinett samt toalett.

Leiligheten fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning, dog påvist enkelte avvik befaringsdagen.

Rapporten må leses i sin helhet.

## Kjedehus - Byggeår: 1984

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Balkong på 6 m<sup>2</sup>, vendt mot sydvest, med tilgang fra stue. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord (lemmer), og rekkverk er av stål og glass.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Underetasje:

Gulv: Laminat. Belegg i bad.

Vegger: Malte/tapetserte plater. Våtrostapet i bad.

Himlinger: Malte overflater.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom, overflateoppusset etter byggeåret. Det er belegget på gulvet og våtromstapet på vegger. Rommet er innredet med skapinnredning, servant, speil og belysning. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, som varmer opp rommet. Badet/vaskerommet ventileres via elektrisk vifte i vegg.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2020, type IKEA, og har slette, mørktonede fronter og laminerte benkeplater. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten. Det er montert fuktbestandige plater på vegg mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og har kullfilter. Integrert mikrobølgeovn.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon:

Boligen har naturlig og elektrisk ventilasjon.

### Oppvarming:

Varmekabler på badet/vaskerommet.

Ellers elektrisk oppvarming via panelovner.

### Annet:

Varmtvannstanken er plassert under kjøkkenbenken, ikke tilgjengelig for inspeksjon. Ukjent alder og størrelse.

Sikringsskap med manuelle sikringer er plassert i felles gang.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Andel av felles, eiet tomt på 19 257,5 m<sup>2</sup>. Fra felles parkeringsplass er det asfalterte gangveier opp til boligene, og eiendommen er pent opparbeidet med diverse beplantning mellom husene, fine uteplasser, samt lekeplass. Parkering på felles parkeringsplass samt garasje i underetasje.

### Markedsvurdering

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Totalt Bruksareal              | 57 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 57 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 1 900 000         |

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 500 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

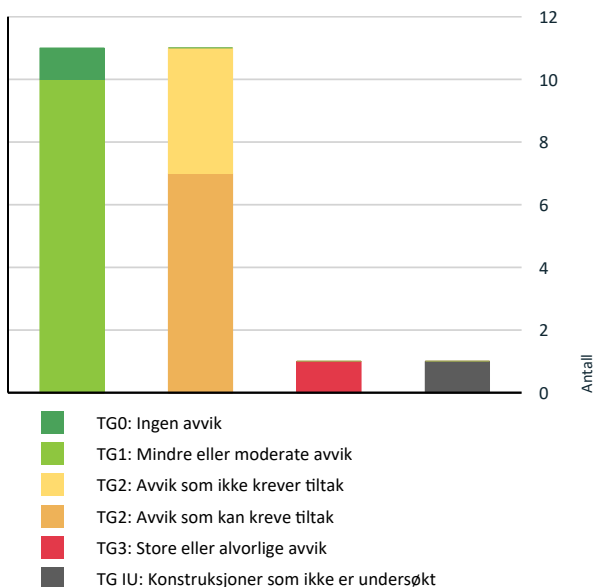
[Gå til side](#)

### Kjedehus

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

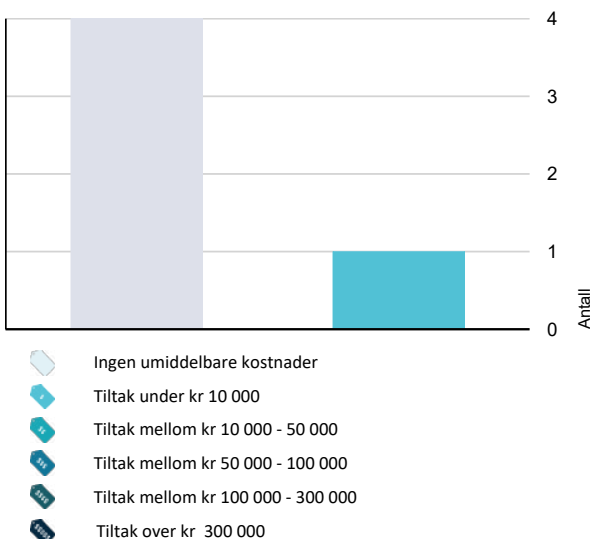
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Kjedehus

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## KJEDEHUS

**Byggeår**  
1984

**Kommentar**  
Data fra [www.eiendomsverdi.no](http://www.eiendomsverdi.no)

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekkt med lekter, sløyfer og betongtakstein, undertaket er ukjent. Taktekkingen er fra byggeåret.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

**Konsekvens/tiltak**

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### Veggkonstruksjon

Yttervegger er lette bindingsverksvegger i tre, som er kledd utvendig med stående trekledning.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak.

### Vinduer

Vinduer med rammer og karmen i tre.

Vindusglass er av 2-lags isolerglass, fra 2016.

- Vinduer fremstår i normal stand og forfatning med alder tatt i betraktning. De ser ut til å opprettholde sin tiltenkte bruksfunksjon, uten tegn til vesentlig slitasje eller skade som påvirker funksjonaliteten. Vinduene tilstand anses som forventet for deres alder og bruk.

**Årstall:** 2016

### Dører

Terrassedør med isolerglass, fra 2016.

Brann- og lyddør fra byggeåret, type EI30/40.

- Utvendige dører viser normal bruksslitasje, uten tegn til større avvik eller skader som ble registrert på befaringsdagen. Dørene fungerer som forventet, med slitasje som er alders- og bruksmessig normal.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 6 m<sup>2</sup>, vendt mot sydvest, med tilgang fra stuen. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord (lemmer), mens rekkverk er av stål og glass.

### Andre utvendige forhold

Fellesareal og utvendige konstruksjoner.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Underetasje:

Gulv: Laminat. Belegg i bad.

Vegger: Malte/tapetserte plater. Våtrsumtapet i bad.

Himlinger: Malte overflater.

- Overflatene viser normal slitasje som er forventet med tanke på byggets alder og bruk. Dette inkluderer mindre riper, merker og generell slitasje som er naturlig etter flere års bruk, men som ikke påvirker funksjonaliteten. Slitasjen anses som aldersrelatert og krever ikke umiddelbare tiltak, men vanlig vedlikehold kan være aktuelt for å opprettholde overflatene i god stand.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong mellom etasjene.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- 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 foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punkt laser, målt 28 mm avvik i soverom og 17 mm i stue. Lokalt ble det målt 18 mm over 2 meter i soverom.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke utført radonmålinger i bygget, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, da dette ikke var et krav ved oppføringstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipen, noe som kan indikere svekkelser i materialet.
- Under luke, skal gulv av brennbart materiale dekkes med en ubrennbar plate i en horisontal avstand fra luka på minst 300 mm.
- Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid for pipen er passert, kan det være økt risiko for slitasje og funksjonssvikt i tiden fremover.

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

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

- Ved funksjonstesting, ble det påvist at enkelte dører subber mot karm eller terskel, noe som skyldes monteringsavvik.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Avviket krever ingen tiltak nå, men kan over tid føre til økt slitasje på dør og karm. Justering kan bli nødvendig dersom funksjonen forverres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Bad/vaskerom, overflateoppusset etter byggeåret. Det er belegg på gulvet og våtromstapet på vegger. Rommet er innredet med skapinnredning, servant, speil og belysning. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, som varmer opp rommet. Badet/vaskerommet ventileres via elektrisk vifte i veggen.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Greie fallfrohold i badet. Målt ca. 25 mm fra topp tettesjikt ved dør til overkant sluk.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

- Sluket er plassert under kabinettet, og er ikke mulig å inspisere grunnet plassering av toalett og tørketrommel/vaskemaskin. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket.

- Ikke påvist tilfredstillende tetting rundt gjennomføringer under vask.

### Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

- Kostnadsestimat er ikke for eventuelle feil med utførelser rundt sluk, men for å gjøre sluket tilgjengelig.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, toalett og dusjkabinett.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det dusjes i tett dusjkabinett og det er ligger åpne rør på veggen.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2020, type IKEA, og har slette, mørktonede fronter og laminerte benkeplater. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten. Det er montert fuktbestandige plater på veggen mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og har kullfilter. Integrert mikrobølgeovn.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Rørføringer er av kobber.

# Tilstandsrapport

Stoppekrana er plassert under kjøkkenbenken.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Kobberrør er over 25 år gamle, og mer enn halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er satt grunnet alder og økt risiko for slitasje, selv om det ikke er påvist synlige skader.

## Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger er av plast.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Avløpsrør i plast har overskredet 25 år, og over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet økt risiko for aldringsrelatert slitasje og funksjonssvikt.

## Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig og elektrisk ventilasjon.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er plassert under kjøkkenbenken, ikke tilgjengelig for inspeksjon. Ukjent alder og størrelse.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med manuelle sikringer er plassert i felles gang.

Varmekabler i bad/vaskerom.

Ellers elektrisk oppvarming via panelovner.

## Spørsmål til eier

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

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

# Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

**Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget. På arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring.**

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

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

**Ja** På bakgrunn av alderen på deler av det elektriske anlegget samt manglende dokumentasjon, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand, og redusere risikoen for feil som kan påvirke sikkerheten

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler: Ja.

Brannslukker: Ja.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

# Tilstandsrapport

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

### Grunnmur og fundamenter

Grunnmursvegger av betong.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

**57 m<sup>2</sup>/51 m<sup>2</sup>**

*Kjedehus: Bad/vaskerom, Kjøkken, Entré, Soverom*

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

**Kr 1 850 000**

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi andelsbolig

**Kr 2 500 000**

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi uten fradrag

**1 900 000**

Frdrag for andel felles gjeld - 67 527

## Konklusjon markedsverdi

**1 850 000**

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

## Sammenlignbare salg

| EIENDOM                                                       | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS             | FELLESBJ. | TOTALPRIS | M <sup>2</sup> PRIS |
|---------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Rugdeveien 37E ,1850 MYSEN<br>52 m <sup>2</sup> 1984 1 sov  | 13-11-2023 | 1 950 000 | <b>1 900 000</b> | 71 890    | 1 971 890 | <b>37 921</b>       |
| 2 Rugdeveien 37D ,1850 MYSEN<br>52 m <sup>2</sup> 1984 1 sov  | 12-06-2022 | 1 850 000 | <b>1 800 000</b> | 81 498    | 1 881 498 | <b>36 183</b>       |
| 3 Bekkefarveien 8 ,1850 MYSEN<br>66 m <sup>2</sup> 1961 2 sov | 11-02-2025 | 2 150 000 | <b>2 100 000</b> | 53 014    | 2 153 014 | <b>32 621</b>       |
| 4 Rugdeveien 35B ,1850 MYSEN<br>54 m <sup>2</sup> 1984 1 sov  | 16-08-2023 | 1 690 000 | <b>1 670 000</b> | 87 918    | 1 757 918 | <b>32 554</b>       |
| 5 Rugdeveien 33B ,1850 MYSEN<br>83 m <sup>2</sup> 1984 3 sov  | 19-01-2025 | 2 290 000 | <b>2 250 000</b> | 132 123   | 2 382 123 | <b>28 700</b>       |
| 6 Rugdeveien 40C ,1850 MYSEN<br>91 m <sup>2</sup> 1984 3 sov  | 24-10-2024 | 2 400 000 | <b>2 360 000</b> | 98 223    | 2 458 223 | <b>27 013</b>       |
| 7 Rugdeveien 36C ,1850 MYSEN<br>91 m <sup>2</sup> 1984 3 sov  | 20-06-2024 | 2 250 000 | <b>2 100 000</b> | 101 489   | 2 201 489 | <b>24 192</b>       |

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Årlige kostnader

|                                        |            |               |
|----------------------------------------|------------|---------------|
| Felleskostnader                        | Kr.        | 66 072        |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>66 000</b> |

### Teknisk verdi bygninger

#### Kjedehus

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 2 800 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 800 000        |
| <b>Sum teknisk verdi - Kjedehus</b>                                                                        | <b>Kr.</b> | <b>2 000 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>2 000 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

|                            |            |                |
|----------------------------|------------|----------------|
| Normal tomteverdi          | Kr.        | 500 000        |
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>500 000</b> |

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>2 500 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# 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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 boden |
| 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

## Kjedehus

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. etasje      | 51                            | 6                           |                            | 57  | 6                               |
| <b>SUM</b>     | <b>51</b>                     | <b>6</b>                    |                            |     | <b>6</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>57</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                      | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|-------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje | Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Entré/gang, Soverom |                             |                            |

### Kommentar

Utgang til balkong fra stue.

To boder på tilsammen ca. 6 m<sup>2</sup>, i kjeller.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------|------------|------------|
| Kjedehus | 51         | 0          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede      | Rolle         |
|-----------|----------------|---------------|
| 09.5.2025 | Are Johan Moen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune            | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                  | Kilde                      | Eieforhold |
|--------------------|------|------|------|------|------------------------|----------------------------|------------|
| 3118 INDRE ØSTFOLD | 157  | 213  |      | 0    | 19257.5 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Rugdeveien 35 A

### Hjemmelshaver

Rugdeveien Borettslag

## Andelsobjekt

| Boligselskap                | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|-----------------------------|-----------|-----------|------------------|---------------------------|
| U2/RUGDEVEIEN<br>BORETTSLAG | 953522055 | U2        | BORI BBL         | Graue Silje Kristine      |

## Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Andel fellesgjeld |
|--------------|-------------------|
| 32           | 67 527            |

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger rett nedenfor Opsahlåsen i Mysen, med kort vei til Mysen sentrum. I Mysen sentrum er skoler, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Fra Mysen stasjon er det jevnlig tog- og bussavganger mot Follo og Oslo (ca. 55 minutter til Oslo S, med nye Follobanen). I nærheten finner man populære turområder som Helsestien langs Mysenelva og Høytorp fort, og det er heller ikke langt til Trømborgfjella, som utover merkede turstier også byr på flotte bade- og fiskevann.

### Adkomstvei

Privat vei.

### Tilknytning vann

Kommunal vannforsyning. Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/privat fordelingsnett.

### Tilknytning avløp

Kommunalt avløp. Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning/privat fordelingsnett.

### Regulering

Offentlig friområde, boliger. Boliger, felles avkjørsel. Friområde.

### Om tomten

Andel av felles, eiet tomt på 19 257,5 m<sup>2</sup>. Fra felles parkeringsplass er det asfalterte gangveier opp til boligene, og eiendommen er pent opparbeidet med diverse beplantning mellom husene, fine uteplasser, samt lekeplass. Balkong på 6 m<sup>2</sup>, vendt mot sydvest, med tilgang fra stuen. Terrasse på ca. 15 m<sup>2</sup>, vendt mot nordøst, med tilgang fra stuen. Parkering på felles parkeringsplass samt garasje i underetasje.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   |
|----------|------|
| 0        | 1983 |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato | Kommentar                                                       | Status      | Sider | Vedlagt |
|------------------|------|-----------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring    |      |                                                                 | Gjennomgått |       | Nei     |
| Ordrebekreftelse |      |                                                                 | Fremvist    |       | Nei     |
| Megler           |      | Kommunale opplysninger vedrørende boligen, tilsendt fra megler. | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 15.05.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JF5075>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

**BORI BBL**

Tlf: 63890200, [firmapost@bori.no](mailto:firmapost@bori.no),  
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA  
[bori.no](http://bori.no) Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 25.04.25

Vår ref.: 711 / 32

Meglers ref.:

## Boligopplysninger

|                     |                             |                     |          |
|---------------------|-----------------------------|---------------------|----------|
| <b>Andel</b>        | 32                          | <b>Bolignr</b>      | U0201    |
| <b>Boligselskap</b> | 711 Rugdeveien Borettslag   | <b>Etasje</b>       | U2       |
| <b>Adresse</b>      | RUGDEVEIEN 35 A, 1850 MYSEN | <b>Oppr.ant.rom</b> | 2        |
| <b>Eier(e)</b>      | Silje Kristine Graue        | <b>Bygningstype</b> | Lavblokk |

Boligselskapet er tilknyttet BORI BBL og alle eiere må være medlem av BORI BBL

## Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 25.04.25: kr 0,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

| <b>Fakturalinje</b> | <b>2025-04</b> | <b>2025-05</b> | <b>2025-06</b> | <b>2025-07</b> | <b>2025-08</b> | <b>2025-09</b> |
|---------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Felleskostnader     | 4 483          | 4 483          | 4 483          | 4 483          | 4 483          | 4 483          |
| Stipulerte avdrag   | 696            | 696            | 696            | 696            | 696            | 696            |
| Stipulerte renter   | 327            | 327            | 327            | 327            | 327            | 327            |
| <b>Total</b>        | <b>5 506</b>   | <b>5 506</b>   | <b>5 506</b>   | <b>5 506</b>   | <b>5 506</b>   | <b>5 506</b>   |

## Andel fellesgjeld for Andel

| <b>Bank</b>                                             | <b>Term</b> | <b>Tot Restgjeld</b> | <b>Andel saldo</b> | <b>Løpetid</b>         |
|---------------------------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|------------------------|
| BOLIGBANKEN ASA 5,90%<br>Annuitetslån, Info pr 30.04.25 | 12          | 6 246 007            | 67 527             | 29.11.21 -<br>30.12.31 |

## Selskapets totale gjeld

| <b>Bank</b>                                               | <b>Term</b> | <b>Restgjeld</b> | <b>Løpetid</b>         |
|-----------------------------------------------------------|-------------|------------------|------------------------|
| BOLIGBANKEN ASA - 5,90%<br>Annuitetslån, Info pr 30.04.25 | 12          | 6 246 007        | 29.11.21 -<br>30.12.31 |

## Selskap og eiendom

**Selskap** 711 Rugdeveien Borettslag (orgnr. 953522055)

**Antall enheter** 71

**Styrets e-post** [rugdeveien@borimail.no](mailto:rugdeveien@borimail.no)

**Styreleder** Åge Jonny Gammelsrud (92045555)

**Forsikring** Gjensidige Forsikring ASA (Polise 85000506)

|                     |                                                                                                                                             |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Festet tomt</b>  | Nei                                                                                                                                         |
| <b>Gnr/Bnr</b>      | 157/213                                                                                                                                     |
| <b>Dyrehold</b>     | Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.                                                             |
| <b>Forkjøpsrett</b> | 1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie)<br>2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.) |

## Skattemelding 2024

|               |              |                        |             |
|---------------|--------------|------------------------|-------------|
| <b>Gjeld</b>  | kr 70 277,00 | <b>Andre inntekter</b> | kr 2 207,00 |
| <b>Formue</b> | kr 72 587,00 | <b>Utgifter</b>        | kr 4 394,00 |

## Merknader

Nye eiere i borettslaget må henvende seg til styret for å få bestilt skilter til postkassene.

Borettslaget har 9 boder til utleie. Disse følger ikke leilighetene ved salg.

Borettslaget har ny brannvarslingavtale med SFTY AS. Nye andelseiere må selv ta kontakt med SFTY for å registrere telefonnummer.

## **INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING**

Ordinær generalforsamling i Rugdeveien Borettslag avholdes 20.03.2025  
kl 18.00, sted: Filadelfia Mysen, Løvetannveien 1.

### **TIL BEHANDLING FORELIGGER:**

- 1. KONSTITUERING**
  - A) Valg av møteleder
  - B) Opptak av navnefortegnelse
  - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
  - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- 2. ÅRSBERETNING FOR 2024**
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024**
- 4. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE**
- 5. INNKOMNE FORSLAG**
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Mysen, 03.03.2025

Styret for Rugdeveien Borettslag

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Borettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Brl §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

## **INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 20.03.2025**

### **1. KONSTITUERING**

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

### **2. ÅRSBERETNING FOR 2024**

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

### **3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024**

A) Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.

Styret foreslår at resultatet tillegges opptjent egenkapital.

### **4. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE**

Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

### **5. INNKOMNE FORSLAG**

*Se vedlegg til sakene lenger bak i heftet.*

A) Sak fra Hilde Brekke: Månedlige felleskostnader

B) Saker fra Rolf Svendsen:

1. Kommunikasjon mellom styret og beboere

2. Styrearbeidet

3. Styregodgjøring

4. Økonomi

5. Langsiktig vedlikehold

6. Verandafronter

7. Verandaer

8. Utvendige trapper

### **6. VALG AV TILLITSVALGTE**

A) Valg av 1 styremedlem for 2 år

B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

C) Valg av valgkomité for 1 år

D) Valg av 2 delegater og 2 varadelegater til BORIs generalforsamling

## **Rugdeveien Borettslag**

### **STYRETS ÅRSMELDING 2024**

#### **TILLITSVALGTE**

Styret har i perioden bestått av:

|             |   |                  |                         |
|-------------|---|------------------|-------------------------|
| Styreleder  | : | Jonny Gammelsrud | (valgt for 2 år i 2024) |
| Styremedlem | : | Rune Bergland    | (valgt for 2 år i 2024) |
| Styremedlem | : | Harald Berg      | (valgt for 2 år i 2023) |

Varamedlemmer til styret:

|   |                       |                         |
|---|-----------------------|-------------------------|
| : | Odd Borgås            | (valgt for 1 år i 2024) |
| : | Wenche Myhrvold Olsen | (valgt for 1 år i 2024) |

Valgkomite:

|   |                |
|---|----------------|
| : | Martin Wahl    |
| : | Gisle Lauvstad |

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2024:

|   |                      |             |
|---|----------------------|-------------|
| : | Rolf Erik Svendsen   | delegat     |
| : | Ann Kristin Wahl     | delegat     |
| : | Inger Eline Tønsberg | varadelegat |
| : | Marte Milena Tveit   | varadelegat |

#### **SELSKAPSINFORMASJON**

Rugdeveien Borettslag ble stiftet 21.01.1983 og har organisasjonsnummer 953 522 055.

Borettslaget består av 71 andelsboliger, fordelt på 12 bygninger. Eiendommen har gnr 157, bnr 213 i Indre Østfold kommune.

Forretningsfører er BORI BBL. Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.  
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

## **STYRETS ARBEID**

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 7 møter og behandlet saker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringsskader
- Henvendelser fra beboerne
- Husordensregler
- Elbil lading
- Ny vaktmester

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Godkjent av styret, den 17.02.2025.

## Årsoppgjør 2024

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



## Resultatregnskap 2024

Rugdeveien Borettslag  
Alle beløp i NOK

|                                        |      | Regnskap 2024    | Regnskap 2023    | Budsjett 2024    | Budsjett 2025     |
|----------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
|                                        | Note |                  |                  |                  |                   |
| <b>Inntekter</b>                       |      |                  |                  |                  |                   |
| Felleskostnader                        | 1    | 5 712 072        | 4 815 297        | 5 687 000        | 6 131 000         |
| Annen driftsinntekt                    | 2    | 130 355          | 11 068           | 0                | 53 000            |
| <b>Sum driftsinntekter</b>             |      | <b>5 842 427</b> | <b>4 826 365</b> | <b>5 687 000</b> | <b>6 184 000</b>  |
| <b>Kostnader</b>                       |      |                  |                  |                  |                   |
| Lønnskostnad                           | 3    | 114 100          | 114 100          | 114 000          | 114 000           |
| Avskrivninger                          | 9    | 78 253           | 21 320           | 21 000           | 78 000            |
| Konsulenttjenester                     | 4    | 179 318          | 235 801          | 265 000          | 172 000           |
| Kontingenter                           | 5    | 28 972           | 28 972           | 29 000           | 29 000            |
| Rep og vedlikehold                     | 6    | 326 443          | 1 238 902        | 3 390 000        | 4 255 000         |
| Forsikringer                           |      | 367 555          | 299 262          | 329 000          | 404 000           |
| Kommunale avgifter og eiendomsskatt    |      | 890 946          | 782 508          | 944 000          | 1 025 000         |
| Energi og fyring                       |      | 125 496          | 100 207          | 130 000          | 128 000           |
| Kabel-TV og telefoni                   |      | 346 360          | 332 080          | 335 000          | 364 000           |
| Driftskostnader                        | 7    | 251 402          | 285 488          | 320 000          | 322 000           |
| Andre driftskostnader                  | 8    | 111 735          | 105 935          | 146 000          | 157 000           |
| <b>Sum driftskostnader</b>             |      | <b>2 820 579</b> | <b>3 544 575</b> | <b>6 023 000</b> | <b>7 048 000</b>  |
| <b>Driftsresultat før finansposter</b> |      | <b>3 021 848</b> | <b>1 281 790</b> | <b>-336 000</b>  | <b>-864 000</b>   |
| <b>Finansielle poster</b>              |      |                  |                  |                  |                   |
| Finansinntekt                          |      | 204 117          | 133 054          | 0                | 0                 |
| Finanskostnad                          |      | 406 439          | 367 931          | 431 000          | 363 000           |
| <b>Sum finansposter</b>                |      | <b>-202 322</b>  | <b>-234 877</b>  | <b>-431 000</b>  | <b>-363 000</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                     |      | <b>2 819 526</b> | <b>1 046 913</b> | <b>-767 000</b>  | <b>-1 227 000</b> |
| Overført til annen egenkapital         | 11   | 2 819 526        | 1 046 913        | 0                | 0                 |
| <b>Sum disponering</b>                 |      | <b>2 819 526</b> | <b>1 046 913</b> | <b>0</b>         | <b>0</b>          |

Resultatrapport 2024 for Rugdeveien Borettslag

## Balanse 31.12.2024

Rugdeveien Borettslag  
Alle beløp i NOK

|                                  | Note  | 2024              | 2023              |
|----------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |       |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>             |       |                   |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>       |       |                   |                   |
| Bygninger                        | 9, 14 | 32 850 795        | 32 850 795        |
| Andre driftsmidler               | 9     | 384 276           | 35 533            |
| Sum varige driftsmidler          |       | 33 235 071        | 32 886 329        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b> |       |                   |                   |
| <b>Sum anleggsmidler</b>         |       | <b>33 235 071</b> | <b>32 886 329</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>              |       |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                |       |                   |                   |
| Forskuddsbetalte kostnader       |       | 447 870           | 367 316           |
| Kundefordringer                  |       | 93 154            | 95 116            |
| Andre fordringer                 |       | 14 700            | 0                 |
| Sum fordringer                   |       | 555 724           | 462 433           |
| Bankinnskudd, kasse o.l.         |       | 6 674 671         | 5 004 720         |
| <b>Sum omløpsmidler</b>          |       | <b>7 230 395</b>  | <b>5 467 152</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |       | <b>40 465 465</b> | <b>38 353 481</b> |

Balanserapport 2024 for Rugdeveien Borettslag

**Balanse 31.12.2024**

**Rugdeveien Borettslag**  
Alle beløp i NOK

|                                     | Note   | 2024              | 2023              |
|-------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>         |        |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Opptjent egenkapital</b>         |        |                   |                   |
| Andelskapital/ Innskutt egenkapital | 10     | 7 100             | 7 100             |
| Annen egenkapital                   | 11     | 20 067 447        | 17 247 921        |
| <b>Sum egenkapital</b>              |        | <b>20 074 547</b> | <b>17 255 021</b> |
| <b>Gjeld</b>                        |        |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>             |        |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner      | 12, 14 | 6 500 340         | 7 229 567         |
| Borettsinnskudd                     | 13, 14 | 13 359 800        | 13 359 800        |
| Sum langsiktig gjeld                |        | 19 860 140        | 20 589 367        |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>             |        |                   |                   |
| Leverandørgjeld                     |        | 516 281           | 494 917           |
| Annen kortsiktig gjeld              |        | 14 498            | 14 175            |
| Sum kortsiktig gjeld                |        | 530 778           | 509 092           |
| <b>Sum gjeld</b>                    |        | <b>20 390 918</b> | <b>21 098 460</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |        | <b>40 465 465</b> | <b>38 353 481</b> |

Rugdeveien Borettslag

Åge Jonny Gammelsrud  
Styrets leder

Harald Berg  
Styremedlem

Rune Bergland  
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Rugdeveien Borettslag

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

## Note 1 Felleskostnader

|                                      | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 3600 Generelle Felleskostnader       | 4 523 476        | 3 708 392        | 4 523 000        | 4 976 000        |
| 3603 Stipulerte renter               | 431 064          | 361 155          | 431 000          | 363 000          |
| 3604 Stipulerte avdrag               | 733 032          | 719 050          | 733 000          | 773 000          |
| 3632 Strøm                           | 11 000           | 13 200           | 0                | 6 000            |
| 3649 Andre innkrevde felleskostnader | 13 500           | 13 500           | 0                | 13 000           |
| <b>Sum felleskostnader</b>           | <b>5 712 072</b> | <b>4 815 297</b> | <b>5 687 000</b> | <b>6 131 000</b> |

## Note 2 Andre driftsinntekter

|                                  | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Andre inntekter                  | 39 100           | 0                | 0                | 0                |
| El bil/ladeanlegg                | 91 255           | 11 068           | 0                | 53 000           |
| <b>Sum andre driftsinntekter</b> | <b>130 355</b>   | <b>11 068</b>    | <b>0</b>         | <b>53 000</b>    |

Andre inntekter består av inntekter fra utleie av lager og erstatning fra Gjensidige.

**Note 3 Lønns- og personalkostnader**

|                            | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Godtgjørelse til styre- og | 100 000          | 100 000          | 100 000          | 100 000          |
| Arbeidsgiveravgift         | 14 100           | 14 100           | 14 000           | 14 000           |
| <b>Sum lønnskostnader</b>  | <b>114 100</b>   | <b>114 100</b>   | <b>114 000</b>   | <b>114 000</b>   |

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget har ingen ansatte- Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

**Note 4 Konsulenttjenester**

|                               | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|-------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Revisjon                      | 5 438            | 5 375            | 6 000            | 6 000            |
| Forretningsførerhonorar       | 143 455          | 137 478          | 143 000          | 150 000          |
| Andre forvaltningstjenester   | 3 300            | 0                | 15 000           | 15 000           |
| Juridisk bistand              | 27 125           | 66 658           | 100 000          | 0                |
| Teknisk bistand               | 0                | 9 375            | 0                | 0                |
| HMS                           | 0                | 913              | 1 000            | 1 000            |
| Annen fremmed tjeneste        | 0                | 16 003           | 0                | 0                |
| <b>Sum konsulenttjenester</b> | <b>179 318</b>   | <b>235 801</b>   | <b>265 000</b>   | <b>172 000</b>   |

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

**Note 5 Kontingenter**

|                         | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|-------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Kontingent NBBL         | 4 122            | 28 972           | 29 000           | 4 000            |
| Kontingent BORI         | 24 850           | 0                | 0                | 25 000           |
| <b>Sum kontingenter</b> | <b>28 972</b>    | <b>28 972</b>    | <b>29 000</b>    | <b>29 000</b>    |

#### Note 6 Reparasjon og vedlikehold

|                                  | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Vedlikehold bygg                 | 53 130           | 678 476          | 2 500 000        | 4 000 000        |
| Vedlikehold VVS                  | 57 217           | 77 134           | 0                | 0                |
| Vedlikehold elektro              | 0                | 86 890           | 0                | 0                |
| Vedlikehold utvendig anlegg      | 77 361           | 8 380            | 25 000           | 45 000           |
| Vedlikehold lokaler              | 0                | 0                | 130 000          | 0                |
| Vedlikehold garasjer             | 26 919           | 1 304            | 45 000           | 20 000           |
| Vedlikehold eiendom              | 0                | 260 675          | 0                | 0                |
| Vedlikehold ventilasjon          | 0                | 3 000            | 55 000           | 55 000           |
| Vedlikehold brannsikring         | 101 816          | 103 044          | 600 000          | 100 000          |
| Dugnadskostnader                 | 0                | 0                | 5 000            | 5 000            |
| Egenandel forsikringsskader      | 10 000           | 20 000           | 30 000           | 30 000           |
| <b>Sum vedlikeholdskostnader</b> | <b>326 443</b>   | <b>1 238 902</b> | <b>3 390 000</b> | <b>4 255 000</b> |

#### Note 7 Driftskostnader

|                            | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Vaktmestertjenester        | 230 671          | 269 613          | 300 000          | 300 000          |
| Snøbrøyting/stroing/feiing | 20 731           | 15 875           | 20 000           | 22 000           |
| <b>Sum driftskostnader</b> | <b>251 402</b>   | <b>285 488</b>   | <b>320 000</b>   | <b>322 000</b>   |

#### Note 8 Andre driftskostnader

|                                  | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Driftskostnader garasjer/P-      | 0                | 6 110            | 0                | 0                |
| Skadedyrbejempelse               | 16 869           | 15 964           | 18 000           | 18 000           |
| Søppeltømming/container          | 17 368           | 7 899            | 0                | 20 000           |
| Lyspærer, sikringer etc          | 1 580            | 0                | 0                | 0                |
| Verktøy og redskaper             | 131              | 0                | 0                | 0                |
| Datautstyr og programvare        | 7 217            | 19 371           | 0                | 8 000            |
| Nøkler, låser og skilt           | 41 971           | 30 896           | 0                | 8 000            |
| Annet driftsmateriale            | 0                | 0                | 75 000           | 50 000           |
| Kontorrekvisita                  | 1 377            | 4 053            | 0                | 0                |
| Lisenser/software                | 0                | 2 490            | 0                | 0                |
| Generalforsamling/årsmøte        | 16 845           | 15 560           | 25 000           | 25 000           |
| Velferdskostnader                | 5 139            | 591              | 25 000           | 25 000           |
| Annen kontorkostnad              | 238              | 0                | 0                | 0                |
| Øredifferanser                   | 0                | 1                | 0                | 0                |
| Bank og kortgebyrer              | 3 000            | 3 000            | 3 000            | 3 000            |
| <b>Sum andre driftskostnader</b> | <b>111 735</b>   | <b>105 935</b>   | <b>146 000</b>   | <b>157 000</b>   |

#### Note 9 Anleggsmidler

|                               | SFTY<br>brannvarsling<br>ssystem | 4 stk Easee<br>Charge kw 22 | Bygninger  |
|-------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01     | 0                                | 63 960                      | 32 850 795 |
| Årets tilgang                 | 426 995                          | 0                           |            |
| Årets avgang                  | 0                                | 0                           |            |
| Anskaffelseskost pr.31.12     | 426 995                          | 63 960                      | 32 850 795 |
| Årets av- og nedskr. pr.31.12 | 56 932                           | 21 320                      |            |
| Akk. av- og nedskr. pr.31.12  | 56 932                           | 49 747                      |            |
| Bokført verdi pr.31.12        | 370 062                          | 14 213                      | 32 850 795 |
| Anskaffelsesår                | 2024                             | 2022                        | 1983       |

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

#### Note 10 Andelskapital

Andelskapitalen er kr 7 100 fordelt på 71 å kr 100.

**Note 11 Opptjent egenkapital**

|                                       | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Opptjent egenkapital</b>           |                  |                  |
| Opptjent egenkapital 01.01            | 17 247 921       | 16 201 008       |
| Tilført til/fra EK fra årets resultat | 2 819 526        | 1 046 913        |
| Sum opptjent egenkapital 31.12        | 20 067 447       | 17 247 921       |

**Note 12 Pantelån****BOLIGBANKEN ASA**

Renter 31.12.24: 5,90%, løpetid 10 år

Opprinnelig 2021

8 797 000

Nedbetalt tidligere

1 567 433

Nedbetalt i år

729 228

Lånesaldo 31.12

6 500 340

Beregnet innfrielsesdato: 30.11.2031

**Sum langsiktig gjeld****6 500 340****Note 13 Borettsinnskudd**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

**Note 14 Pant og sikkerhetsstillelse**

|                                                     | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør         | 19 860 140       | 20 589 367       |
| Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør | 32 850 795       | 32 850 795       |
| <b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>                  |                  |                  |
| Tinglyst pant i henhold til panteattesten           | 22 163 900       | 22 163 900       |

**Note 15 Disponible midler**

|                                      | 2024             | 2023             |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>A. Disponible midler 01.01</b>    | <b>4 958 060</b> | <b>4 616 030</b> |
| B. Endringer disponible midler:      |                  |                  |
| Årets resultat                       | 2 819 526        | 1 046 913        |
| Tilbakeføring av avskrivning         | 78 253           | 21 320           |
| Årets investeringer                  | -426 995         | 0                |
| Fradrag for avdrag langsiktig lån    | -729 228         | -726 203         |
| B. Årets endring i disponible midler | 1 741 556        | 342 030          |
| <b>C. Disponible midler 31.12</b>    | <b>6 699 616</b> | <b>4 958 060</b> |
| Spesifikasjon av disponible midler:  |                  |                  |
| Omløpsmidler                         | 7 230 395        | 5 467 152        |
| - Kortsiktig gjeld                   | 530 778          | 509 092          |
| <b>= Disponible midler 31.12</b>     | <b>6 699 616</b> | <b>4 958 060</b> |

## 711 2024 Årsregnskap.pdf

Navn

**Berg, Harald**

Dato

**2025-02-17**

Navn

**Gammelsrud, Jonny**

Dato

**2025-02-22**

Identifikasjon

 Berg, Harald

Identifikasjon

 Gammelsrud, Jonny

Navn

**Bergland, Rune**

Dato

**2025-02-17**

Identifikasjon

 Bergland, Rune



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

Til generalforsamlingen i Rugdeveien Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rugdeveien Borettslag som viser et overskudd på NOK 2 819 526. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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 rettviseende 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 avvirket.

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av  
SIGNICAT  
26.02.2025

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Lillestrøm, 26. februar 2025  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av  
SIGNICAT  
26.02.2025

## Elektronisk signatur

Signert av

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

26.02.2025 16:44:37

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

## Forslag som ønskes behandlet på generalforsamling 20.03.25

Jeg, Hilde M. Brekke, skriver på vegne av flere beboere i Rugdeveien.

### Månedlige felleskostnader

Vi har et ønske om at det tas opp ytterligere lån i stedet for at de månedlige felleskostnader økes.

Vi mener at per i dag er de månedlige felleskostnadene høye.

### Høyere lån

→ Så rehabilitering og nødvendig vedlikehold kan fullføres.

Aaga Ivarstad,  
Stam Dobovig  
Hilde M. Brekke,  
Solveig Lilleasen

Ulf-Hilena Tuit  
Børre A. Stoksløys  
Kjell-Einar Høntorp  
Edward Iversen

Anita Rudsrud-Haugen

Jon-Adolf O. Nilsen

Torunn M. Skaug

Perik Mellemfjell

Gineen Johnsen

Laila Skusrud

Ole-J. Eriksen

Julie-Maria Haug

Hans-Peter Fjell

Stine Skaug Fjrdal

Marit Riis

Inger Marie M. Eriksen

## SAKER TIL GENERALFORSAMLINGEN 2025

### **GJENSIDIGHET, TILLIT, LOJALITET, KOMMUNIKASJON, DOKUMENTASJON.**

Det er sterkt beklagelig at borettslaget har kommet i en situasjon der tilliten til styrene og deres arbeid er blitt svært lav.

Styremedlemmer velges av beboerne for å ivareta samtlige beboeres interesser. Av bekvemmelighetshensyn kan styrene derfor ikke overse henvendelser fra beboere eller minimalisere generalforsamlingens mandat, jfr. Borettslagsloven § 7-1.

En vesentlig del av styrearbeidet skjer i møter der virksomheten protokollføres og dokumenteres. Arbeidsformen bidrar til gjennomarbeidede vedtak. Mangler dokumentasjonen, setter styret borettslaget i en meget svak posisjon der det senere måtte oppstå uenighet eller konflikter. Regelmessig og planlagt møtevirksomhet er en forutsetning for et velfungerende borettslag med gode sosiale forhold.

I tillegg kommer det faktum at generalforsamlingen over tid har akseptert forhold som utvilsomt burde vært nærmere diskutert og eventuelt rettet opp.

Jeg fremmer en del forslag og synspunkter som jeg håper bidrar til bedre forhold i borettslaget.

**1. KOMMUNIKASJON MELLOM STYRE OG BEBOERE.** Dessverre vet en aldri når en får svar etter en skriftlig henvendelse til styret. Vanligvis får en knapt respons. I tillegg risikerer en også direkte usaklighet. Situasjonen er uakseptabel.

**FORSLAG.** Alle henvendelser til styret skal besvares saklig innen 1 måned. Skriftlige henvendelser besvares skriftlig.

**2. STYREARBEIDET.** Vervet som styremedlem innebærer en forpliktelse og et ansvar på vegne av generalforsamlingen. Et punkt er plikten til å gripe inn i forhold til brudd på gjeldende regelverk. Et annet er viljen til selv å innrette seg etter regelverket. Arbeidet krever kontinuerlig innsats i motsetning til tilfeldige skippertak.

**FORSLAG.** Styrearbeidet utføres planmessig, systematisk og metodisk med anslagsvis 10 møter gjennom året. Protokollføring vektlegges som dokumentasjon.

**3. STYREGODTGJØRING.** For å bidra til økt aktivitet, deles styregodtgjøringen i fremtiden i 2 deler. 1 del har fast størrelse. I tillegg kommer 1 variabel del til dekning av møtegodtgjørelse for personer som deltar på møtene. (Eksempelvis kunne en for 2024 tenke seg 50 000 kr fast, 750 kr pr deltaker pr møte.)

**FORSLAG.** Styregodtgjøringen deles i 2 deler, 1 fast og 1 til møtegodtgjørelser.

**4. ØKONOMI.** Bildene under viser til venstre den generelle prisstigningen i samfunnet jan 2021-jan 2025. (16,4 %) Til sammenlikning økte fellesutgiftene i Rugdeveien med 48,25 %. Vi er også forespeilet vesentlige økninger i årene fremover.

Hvilke planer har styret lagt for å møte utfordringene og styre utviklingen?

Hvorfor er ikke Generalforsamlingen trukket inn?

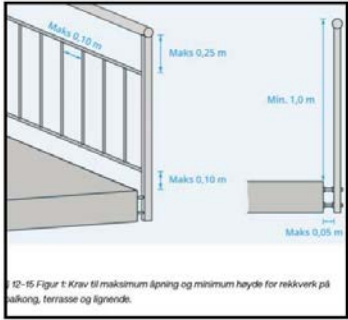
Prisstigningen er på
16,4 %

Beløp 2021
4 551,00 kr

Beløp januar 2025
5 295,78 kr

| ÅR   | MÅNED SLEIE | ØKNING   | PROSENT |
|------|-------------|----------|---------|
| 2021 | kr 4 551    |          |         |
| 2022 | kr 5 006    | kr 455   | 10,00 % |
| 2023 | kr 5 607    | kr 601   | 12,01 % |
| 2024 | kr 6 660    | kr 1 053 | 18,78 % |
| 2025 | kr 7 157    | kr 497   | 7,46 %  |
| SUM  |             |          | 48,25 % |

**5. LANGSIKTIG VEDLIKEHOLD.** Generalforsamlingen bestilte i sin tid plan for langsiktig vedlikehold. Det er normal og selvfølgelig administrativ praksis at resultater presenteres for oppdragsgiver, i dette tilfelle generalforsamlingen. Manglende kostnadsoverslag gjør det dessuten vanskelig å vurdere ulike elementer i det tilsendte

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>forslaget mot hverandre.</p> <p>Hvorfor er ikke ferdigstilt plan forelagt generalforsamlingen til diskusjon og vedtak?</p> <p><b>FORSLAG.</b> I prosjekter som faller inn under planmessig vedlikehold, fatter generalforsamlingen endelig vedtak på bakgrunn av kostnadsoverslag.</p>                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| <p><b>6. VERANDAFRONTER.</b> Ihht. vedtak i generalforsamlingen 2024 skulle styret utarbeide nye retningslinjer ang utforming av verandafronter Hvor ble disse av?</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| <p>Styret vil fremme følgende sak til generalforsamlingen i Rugdeveien Borettslag:<br/>Rekkverk på verandaer og terrasser, type og design.</p> <p><b>Alternativ 1 - 1. valg - vedtatt med 29 stemmer</b></p> <p>Andelseierne gis tillatelse til å skifte til klart glass for egen regning. Styret utarbeider retningslinjer.</p>                                                                                                                                                                                                |  |
| <p><b>FORSLAG.(Tillegg til gjeldende).</b> Uten hensyn til glasstype kan beboere for egen regning endre størrelse på verandafronter så lenge endringen ligger innenfor bygningsforskriftene, Tek 17.<br/>(Max spalte under glass 10 cm, max spalte over glass 25 cm.)</p>                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|  <p>Figur 1: Krav til maksimum åpning og minimum høyde for rekkverk på balkong, terrasse og lignende.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| <p><b>7. VERANDAER.</b> Det planlegges reparasjon av verandaer i blokkene. Hvor stor er kontraktsummen?</p> <p>Det kan ikke aksepteres at man initierer vedlikehold på blokkene uten at rekkehusenes behov ivaretas på tilsvarende grunnlag [jf Brl §§ 8-15 (1) og 7-13, se under]. Når blir det rekkehusenes tur?</p> <p>Hvorfor neglisjerer styret generalforsamlingen i saker om planlagt vedlikehold?</p> <p><b>FORSLAG.</b> Borettslaget har ansvar for reparasjon og utskifting på samtlige verandaer i borettslaget.</p> |  |
| <p><b>8. UTVENDIGE TRAPPER.</b> Gjennom flere år er det investert i nye trapper utendørs. Ingen er ennå overflatebehandlet. Hvorfor?</p> <p><b>FORSLAG.</b> Så snart det kan utføres, skal utvendig treverk overflatebehandles.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| <p><b>§ 8-15. Misbruk av posisjon i laget o.a.</b></p> <p>(1) Styret og forretningsfører må ikke gjøre noko som er skikka til å gi visse andelseigarar eller andre ein urimeleg fordel til skade for andre andelseigarar eller laget.</p> <p>(2) Styret eller forretningsføraren skal ikkje etterkome noko vedtak av generalforsamlinga dersom vedtaket strir mot lov eller vedtekter.</p>                                                                                                                                      |  |
| <p><b>§ 7-13. Misbruk av mynde</b></p> <p>Generalforsamlinga kan ikkje gjere noko vedtak som er skikka til å gi visse andelseigarar eller andre ein urimeleg fordel til skade for andre andelseigarar eller laget.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |

Rolf Svendsen  
Rugdeveien 32 A

## VALGKOMITÉENS FORSLAG TIL TILLITSVALGTE

### 1. Som styreleder foreslås:

Navn:..... for .... år Adresse.....

### 2. Som styremedlemmer foreslås:

1. Navn:..... for .... år Adresse.....
2. Navn: HARALD BERG for 2 år Adresse.....
3. Navn:..... for .... år Adresse.....
4. Navn:..... for .... år Adresse.....

### 3. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: ODD BORGAS Adresse.....
2. Navn: SISSEL F. NIKOLAISEN Adresse.....
3. Navn:..... Adresse.....
4. Navn:..... Adresse.....

### 4. Som valgkomité foreslås:

1. Navn: GISLE LAUVSTAD Adresse.....
2. Navn: MARTIN WAHL Adresse.....
3. Navn:..... Adresse.....

### 5. Som delegat til BORIs generalforsamling foreslås \*):

1. Navn: VELDRE PÅ GF Adresse.....
2. Navn: " Adresse.....
3. Navn:..... Adresse.....

### Som varadelegat til BORI generalforsamling foreslås \*):

1. Navn: VELDRE PÅ GF Adresse.....
2. Navn: " Adresse.....
3. Navn:..... Adresse.....

Dato 17 / 12 - 2025

I valgkomiteen for RUGDEVEIEN Borettslag

Gisle Lauvstad Martin Wahl

\*) Utdrag av vedtektene for BORI § 5-4 delegerte:

"Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem med tillegg av en delegert med varamedlem for hvert fylte 50-tall andelseiere".

Delegatantallet fremkommer på følgende vis:

- 01 - 49 andeler: 1 representant
- 50 - 99 andeler: 2 representanter
- 100 - 149 andeler: 3 representanter
- 150 - 199 andeler: 4 representanter
- 200 - 249 andeler: 5 representanter
- 250 - 299 andeler: 6 representanter
- 300 - 349 andeler: 7 representanter
- 350 - 399 andeler: 8 representanter

## 711 Rugdeveien Borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 20.03.2025

Sted: Filadelfia Mysen, Løvetannveien 1  
24 av 71 mulige stemmegivere var representert.  
20 deltok fysisk, 4 var representert ved fullmakt.

### Sak 1 A-D: Konstituering

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

#### Alternativ 1 - Vedtatt med 24 stemmer

Runa Bjerkomp fra BORI BBL velges til møteleder og Hege Sand fra BORI BBL velges til sekretær. Solbjørg Liudden og Tea Bekkevold signerer protokoll med møteleder og sekretær. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

**Mot:** 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 24

### Sak 2: Styrets årsrapport

#### Styrets forslag - Vedtatt med 24 stemmer

Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

**Mot:** 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 24

### Sak 3 A-B: Regnskap

- A) Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.
- B) Anvendelse av årsresultatet. Styret foreslår at resultatet tillegges opptjent egenkapital.

Inntekter: 5 842 427 mot budsjett 5 687 000  
Utgifter: 2 820 579 mot budsjett 6 023 000  
Resultat: 2 819 526 mot budsjett -767 000

Budsjettet vedlikehold ble ikke gjennomført i 2024, men er planlagt gjennomført i 2025.

**Styrets forslag - Vedtatt med 24 stemmer**

Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital.

**Mot:** 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 24

## **Sak 4: Styrehonorar**

Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

**Styrehonorar - Vedtatt med 22 stemmer**

Styrehonorar for foregående periode settes til kr 100 000 som fordeles internt i styret.

**Mot:** 1 stemme

Totalt antall stemmer: 23

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

## **Sak 5 A: Månedlige felleskostnader - Forslag ikke vedtatt**

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller.

Innkommet sak fra Hilde Brekke med 19 andelseiere:

Vi har et ønske om at det tas opp ytterligere lån i stedet for at de månedlige felleskostnadene økes. Vi mener at per i dag er de månedlige felleskostnadene høye.

**Mot** - 8 stemmer

**Innsenders forslag** - 6 stemmer

Borettslaget tar opp høyere lån så rehabilitering og nødvendig vedlikehold kan fullføres.

Totalt antall stemmer: 14

Blanke stemmegivere: 10 (telles ikke)

### **Sak 5 B-1: Kommunikasjon mellom styret og beboere**

Innkommet sak fra Rolf Svendsen:

Dessverre vet en aldri når en får svar etter en skriftlig henvendelse til styret. Vanligvis får en knapt respons. I tillegg risikerer en også direkte usaklighet. Situasjonen er uakseptabel.

**Innsenders forslag** - Vedtatt med 21 stemmer

Alle henvendelser til styret skal besvares saklig innen 1 måned. Skriftlige henvendelser besvares skriftlig.

**Mot:** 2 stemmer

Totalt antall stemmer: 23

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

### **Sak 5 B-2: Styrearbeid**

Stemmelikehet, forslaget er avgjort ved loddtrekning (ref vedtektenes punkt 9-7).

Forslaget faller.

Innkommet sak fra Rolf Svendsen:

Vervet som styremedlem innebærer en forpliktelse og et ansvar på vegne av generalforsamlingen. Et punkt er plikten til å gripe inn i forhold til brudd på gjeldende regelverk. Et annet er viljen til selv å innrette seg etter regelverket. Arbeidet krever kontinuerlig innsats i motsetning til tilfeldige skippertak.

**Innsenders forslag** - 10 stemmer

Styrearbeidet utføres planmessig, systematisk og metodisk med anslagsvis 10 møter gjennom året. Protokollføring vektlegges som dokumentasjon.

**Mot:** 10 stemmer

Totalt antall stemmer: 20  
Blanke stemmegivere: 4 (telles ikke)

### **Sak 5 B-3: Styregodtgjøring - Forslag ikke vedtatt**

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller.

Innkommet sak fra Rolf Svendsen:

For å bidra til økt aktivitet, deles styregodtgjøringen i fremtiden i 2 deler. 1 del har fast størrelse. I tillegg kommer 1 variabel del til dekning av møtegodtgjørelse for personer som deltar på møtene. (Eksempelvis kunne en for 2024 tenke seg 50 000 kr fast, 750 kr pr deltaker pr møte.)

**Mot** - 13 stemmer

**Innsenders forslag** - 5 stemmer

Styregodtgjøringen deles i 2 deler, 1 fast og 1 til møtegodtgjørelser.

Totalt antall stemmer: 18  
Blanke stemmegivere: 6 (telles ikke)

### **Sak 5 B-4: Økonomi**

Innkommet sak fra Rolf Svendsen:

Bildene under (se innkalling) viser til venstre den generelle prisstigningen i samfunnet jan 2021-jan 2025. (16,4 %) Til sammenlikning økte fellesutgiftene i Rugdeveien med 48,25 %. Vi er også forespeilet vesentlige økninger i årene fremover. Hvilke planer har styret lagt for å møte utfordringene og styre utviklingen? Hvorfor er ikke Generalforsamlingen trukket inn?

**Styrets innstilling** - Vedtatt med 13 stemmer

På grunn av manglende økning i tidligere år, har styret sett seg nødt til høyere økninger i opplyste periode. Saken tas til orientering.

**Mot:** 3 stemmer

Totalt antall stemmer: 16  
Blanke stemmegivere: 8 (telles ikke)

## Sak 5 B-5: Langsiktig vedlikehold

Innkommet sak fra Rolf Svendsen:

Generalforsamlingen bestilte i sin tid plan for langsiktig vedlikehold. Det er normal og selvfølgelig administrativ praksis at resultater presenteres for oppdragsgiver, i dette tilfelle generalforsamlingen. Manglende kostnadsoverslag gjør det dessuten vanskelig å vurdere ulike elementer i det tilsendte forslaget mot hverandre. Hvorfor er ikke ferdigstilt plan forelagt generalforsamlingen til diskusjon og vedtak?

**Innsenders forslag - Vedtatt med 13 stemmer**

I prosjekter som faller inn under planmessig vedlikehold, fatter generalforsamlingen endelig vedtak på bakgrunn av kostnadsoverslag.

**Mot:** 9 stemmer

Totalt antall stemmer: 22

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

## Sak 5 B-6: Verandafronter

Innkommet sak fra Rolf Svendsen:

Ihht. vedtak i generalforsamlingen 2024 skulle styret utarbeide nye retningslinjer ang utforming av verandafronter Hvor ble disse av?

**Innsenders forslag - Vedtatt med 16 stemmer**

Uten hensyn til glasstype kan beboere for egen regning endre størrelse på verandafronter så lenge endringen ligger innenfor bygningsforskriftene, Tek 17.  
(Max spalte under glass 10 cm, max spalte over glass 25 cm.)

**Mot:** 1 stemme

Totalt antall stemmer: 17

Blanke stemmegivere: 7 (telles ikke)

## Sak 5 B-7: Verandaer

Innkommet sak fra Rolf Svendsen:

Det planlegges reparasjon av verandaer i blokkene. Hvor stor er kontraktsummen?

Det kan ikke aksepteres at man initierer vedlikehold på blokkene uten at rekkehusenes behov ivaretas på tilsvarende grunnlag [jf Brl §§ 8-15 (1) og 7-13, se under]. Når blir det rekkehusenes tur? Hvorfor neglisjerer styret generalforsamlingen i saker om planlagt vedlikehold?

**Innsenders forslag - Vedtatt med 13 stemmer**

Borettslaget har ansvar for reparasjon og utskifting på samtlige verandaer i borettslaget.

**Mot:** 4 stemmer

Totalt antall stemmer: 17

Blanke stemmegivere: 7 (telles ikke)

## Sak 5 B-8: Utvendige trapper

Innkomet forslag fra Rolf Svendsen:

Gjennom flere år er det investert i nye trapper utendørs.

Ingen er ennå overflatebehandlet. Hvorfor?

**Innsenders forslag - Vedtatt med 20 stemmer**

Så snart det kan utføres, skal utvendig treverk overflatebehandles.

**Mot:** 2 stemmer

Totalt antall stemmer: 22

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

## Sak 6 A-C: Valg av tillitsvalgte

A) Valg av 1 styremedlem for 2 år

B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

C) Valg av valgkomité for 1 år

**Styremedlem (2 år)**

Harald Berg **Valgt**

Totalt antall stemmer: 21

**Varamedlem (1 år) (2 posisjoner)**

Odd Borgaas **1. valg**

Sissel Flatekvål Nikolaisen 2. valg

Totalt antall stemmer: 22

**Valgkomitè** (2 posisjoner)

Gisle Lauvstad 1. valg

Martin Wahl 2. valg

Totalt antall stemmer: 23

### **Sak 6 D: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget**

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.

Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen; det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

**Delegat** (2 posisjoner)

Åge Jonny Gammelsrud 1. valg

Harald Berg 2. valg

Totalt antall stemmer: 21

**Varadelegat** (2 posisjoner)

Odd Borgaas 1. valg

Rune Bergland 2. valg

Totalt antall stemmer: 21

## Ordinær generalforsamling 20.03.2025 protokoll.pdf

Navn

**Bekkevold, Tea Danuta**

Dato

**2025-03-21**

Identifikasjon

 Bekkevold, Tea Danuta

Navn

**Liodden, Solbjørg**

Dato

**2025-03-21**

Identifikasjon

 Liodden, Solbjørg

Navn

**BJERKOMP, RUNA**

Dato

**2025-03-21**

Identifikasjon

 BJERKOMP, RUNA

Navn

**Sand, Hege Beate**

Dato

**2025-03-21**

Identifikasjon

 Sand, Hege Beate

# VELKOMMEN TIL RUGDEVEIEN BORETTSLAG



Rugdeveien borettslag ble stiftet 21.01.1983 og består i dag av 70 leiligheter fordelt på 6 rekkehus, 4 trappehus og 2 blokkhus. Borettslaget ligger idyllisk til innerst i Rugdeveien i nedre del av Opsahlåsen med flott utsikt over Mysen by.

## Innhold:

|                                      |        |                                                    |        |
|--------------------------------------|--------|----------------------------------------------------|--------|
| Alminnelige regler                   | Side 2 | Sanitæranlegg                                      | Side 4 |
| Parkering                            | Side 2 | Forandring i andel, oppussing og utvendig endring. | Side 4 |
| Lading av elbil                      | Side 2 | Oppvarming og ventilasjon                          | Side 4 |
| Boder                                | Side 2 | Brannvern                                          | Side 5 |
| Fellesarealer                        | Side 2 | Branninstruks                                      | Side 5 |
| Tv og internett                      | Side 3 | Nøkler og låser                                    | Side 5 |
| Grilling                             | Side 3 | Adresselapper, postkasser og ringeklokker          | Side 5 |
| Ro og støy                           | Side 3 | Vaktmester                                         | Side 6 |
| Søppel og renhold                    | Side 3 | Boriportal                                         | Side 6 |
| Tørking av klær og banking av tepper | Side 4 | Kontakte styret                                    | Side 6 |
| Husdyrhold                           | Side 4 | Kontakter og brukerveiledninger                    | Side 7 |

## **HUSORDENSREGLER OG GENERELL INFORMASJON OM RUGDEVEIEN BORETTSLAG.**

**Dette dokumentet er et supplement til Vedtektene.**

### **ALMINNELIGE REGLER**

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem. Hver enkelt borettsshaver holder orden og vedlikeholder den del av laget som hører med i leieforholdet. Andelseiere plikter å delta i de felles tiltak styret til enhver tid bestemmer. Styret har adgang til inspeksjon av leilighetene. Borettsshaverne plikter å sørge for at håndverkere/vaktmestere m.v. får adgang til leilighetene for reparasjoner og tilsyn av fellesanlegg. Det må ikke foretas installasjoner eller arbeider som kan medføre verdiforringelse av leilighetene.

### **PARKERING**

Til hver leilighet hører det til en fast biloppstillingsplass i garasjen. Parkering skal skje her eller på gjesteparkeringsplass hvis husstanden har flere biler. Plassen er merket med ditt andelsnummer. Er andelen din nr. 85 så har du parkeringsplass nr. 85. Andelsnummeret ditt finner du på «min side» i boriportalen. Garasjeplassen er ikke lagringsplass for diverse annet enn kjøretøy. Borettsshavere uten bil kan bortleie sin plass til andre med flere biler. Slike avtaler er et privat anliggende. Vis hensyn og kjør forsiktig i garasjeanlegget. Sørg for at uvedkommende ikke får adgang til eller oppholder seg i garasjeanlegget. Garasjeport skal lukkes igjen etter inn- eller utkjøring. Ved feil på porten se brukerveiledning og kontaktinformasjon til Scanmark Service som henger ved siden av porten. Kjørbar gangvei som går inn i området mellom terrasse og rekkehus skal kun benyttes ved nødvendig transport for flytting, sykebil, og nødvendig servicekjøring. I den grad plassen tillater det, vil styret i borettslaget gi kjøretillatelse for andelseiere som er bevegelseshemmet.

### **LADING AV ELBIL**

Elanlegget i garasjen (hvite stikkontakter) er ikke beregnet til elbillading. Dette er forbudt ved lov. Ref. Paragraf 16 i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Borettslaget bygger i perioden 2021 ut infrastruktur til elbil. Informasjon, retningslinjer og oppdatering av dette dokumentet blir gjort når anlegget er operativt.

### **BODER**

Til alle andeler finnes det 2 boder. Disse er merket med andelsnummer. Er andelen din nr. 85 så har du bod nr. 85. Andelsnummeret ditt finner du på «min side» i Boriportalen. Andelseier plikter å vise disse til ny eier ved andelsoverdragelse. Det finnes også fellesboder til fellesverktøy og sykkeloppbevaring. Sykkelbod er plassert mellom nr. 33 og 35. Fellesboder er plassert ved hus nr. 35. Ønsker borettsshaver å benytte disse kan borettsshaver ta kontakt med styret å få utlevert kode på hengelåsene. Disse skal oppbevares sikkert og ikke utleveres til andre.

### **FELLESAREALER**

Beboerne plikter å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive fellesarealene. Sjøppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Avfall skal ikke settes

utenfor søppelkassene. Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser. Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene. Fellesdører skal alltid være lukket og låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

### **TV OG INTERNETT**

Borettslaget har en kollektiv avtale med Viken Fiber og Altibox. Ved overtagelse av boenhet registrerer borettslaver selv nett og tv via Viken Fiber sin kundeside. Ved salg av boenhet må borettslaver si opp sine avtaler og brukerrettigheter via Viken Fiber sin kundeside. Dette gjelder selv om borettslaver kun har kollektiv avtale. Husk å nullstille dekoderen hvis du ikke lenger skal bruke den. Hvis du skal flytte og overlate Altibox-dekoderen til nye beboere, eller du skal sende den i retur, så må du tilbakestille den til fabrikkstandard først.

Slik gjør du:

Trykk på hjem-knappen ("huset") på fjernkontrollen. Naviger opp og bort med pilknappene til du kommer til det lille "tannhjulet" som er <Innstillinger>. Trykk OK. Gå ned til <Enhetsinnstillinger> og trykk OK.

Gå nedover til <Enhetsinnstillinger> og trykk OK. Etterpå går du ned til <Tilbakestilling til fabrikkstandard> og trykker OK.

Bekreft med OK på <Tilbakestilling til fabrikkstandard> og OK på <Slett alt>.

Dekoderen vil nå ta en omstart og gå tilbake til fabrikkstandard. Dine innlogginger og apper, passord og andre personlige spor vil bli slettet. For annen info gå til Viken Fiber Altibox sin nettside. Det er borettslavers ansvar å styre sine egne private avtaler. Ønsker borettslaver et tilbud utover den kollektive avtalen blir dette et privat anliggende. Alle henvendelser vedrørende tv og internett, også manglende eller dårlig signaler, tas direkte til Viken Fiber av borettslaver. Borettslaver står fritt til å velge andre leverandører som da blir et privat anliggende. Montering av paraboler og annet liknende utstyr er ikke tillatt.

### **GRILLING**

Borettslaget har en flott grillhytte som kan benyttes av alle. Det henger en liste på veggen for planlagt bruk. Her gjelder første beboer til mølla prinsippet. Grillhytten skal være ryddet og rengjort etter bruk. Husk regler om ro ved kveldstider.

### **REGLER OM RO**

Beboerne oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Det skal være ro på søndag og helligdager. For musikkundervisning kreves styrets samtykke.

### **SØPPEL OG RENHOLD**

I Indre Østfold kommune er det kildesortering. Kast derfor plast, matavfall, papir og restavfall i riktige avfallsdunker og containere som er plassert nede på gjesteparkeringen. Poser til matavfall (grønne poser) hentes i fellesboden utenfor 35A. Følg kommunens retningslinjer for annet avfall. Den enkelte borettslaver må sørge for orden og renhold på sin del av uteanlegg som følger leiligheten. Snørydding m.v. av stikkveier ved rekke og trappehus ordnes av hver enkelt borettslaver. Det må ikke plasseres uvedkommende ting i trappeoppganger og korridorer. I fellesrom og fellesområder skal det ikke plasseres

overflødige ting, slik som kasserte møbler, emballasje etc. Gjenstander av slik art blir fjernet av vaktmester fortløpende uten varsel. Gjenstander blir oppbevart i 14 dager før de blir kassert. Eiere som savner gjenstander, må gi beskjed til styret innen fristen. Eier har det fulle ansvaret og må selv bekoste og organisere henting av bortkjørte gjenstander. Henvendelser og spørsmål om avfall eller feil og mangler på avfallcontainere rettes direkte til: Indre Østfold Renovasjon. Borettsshaver må straks melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon. Balkongen skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og borettsshaver står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne. Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.

### **TØRKING AV KLÆR/BANKING AV TEPPER**

Utvendig tørking av klær skal ikke gjøres på søndager og helligdager. Banking av tøy og tepper skal ikke skje i trapper, vinduer eller på balkonger slik at naboene sjeneres.

### **HUSDYRHOLD**

Ved husdyrhold kreves styrets samtykke. Den som holder husdyr, må sørge for at husdyrene ikke sjenerer naboene. Gjentatte klager vil føre til forføyninger og i verste fall vil husdyrene da måtte fjernes. Hunder holdes i bånd ute i fellesområdet. Kommende eiere av husdyr må søke borettslagets styre. Borettslaget har en hundegård på nedsiden av gjesteparkeringen. Hundeeiere skal fjerne ekskrementer etter egen hund.

### **SANITÆRANLEGGET**

Husene må til enhver tid være såpass oppvarmet at vannet i ledninger ikke fryser. Skader på rør- og sanitæranlegget som skyldes dårlig oppvarming el., er andelseieren ansvarlig for. Vær oppmerksom på at sluk kan tetne av lo og tråder ved utskylling av vaskevann. Det må bare benyttes klosettpapir på WC og uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet. Alle faste innredninger og utstyr må behandles med forsiktighet. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk. Staking av vasker og sluk besørges av borettsshaveren. Jfr. Husleiekontrakten.

### **FORANDRING I ANDEL, OPPUSSING OG UTVENDIG ENDRING**

Det er ikke nødvendig med søknad til styret ved innvendige endringer i boenheten som ikke er borettslagets ansvar. Ref. borettslagsloven. Det er ikke lov å endre på fast installasjon som bærende konstruksjoner eller hovedvann/avløp. Alle utvendige konstruksjoner som for eksempel levegger, tilbygg, endringer på fasade ect. må søkes styret. Søknader sendes i pdf format. Alle søknader skal inneholde en plantegning med dimensjoner og informasjon om konstruksjonen samt hvem som utfører arbeidet. Alle endringer skal utføres i henhold til den praksis og lovverk som endringen omfattes av. Det er andelseiers ansvar å vise til og å benytte riktig gjeldene lovverk. Se regler om ro.

### **OPPVARMING OG VENTILASJONSANLEGG**

Leiligheter i blokkhusene er dimensjonert for elektrisk oppvarming. Leiligheter i blokkhusene 33 og 35 er utstyrt med ventilasjonsanlegg. Borettsshaver er ansvarlig for service og vedlikehold. Det skal minimum skiftes filter i aggregatene 1 gang pr år. Filter og filteravtale kan bestilles hos: Flexit AS. Service på anlegg kan bestilles av: Ski Boligventilasjon. Det må

søkes styret for endringer av anlegget. Endringer skal ikke komme i konflikt med vedlikeholdsansvaret borettslaget har av luftkanaler. Avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen. Montering av vedovner skal gjøres av godkjent leverandør og etter gjeldende lover og forskrifter. Det er andelseiers ansvar å følge disse.

### **BRANNVERN**

Borettslaga har ansvar for at det skal finnes godkjente røykvarslere i alle boenheter. Røykvarslere skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarslere skal vedlikeholdes av borettslaga ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Det skal finnes brannslukningsapparat i alle leiligheter. De plasseres slik at de er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom. Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen. Etter å ha mottatt varsel om feiling eller tilsyn, skal andelseier eller borettslaga sørge for at brannforebyggere fra boligseksjonen har tilfredsstillende adgang til hele fyringsanlegget, inkludert loft og kjeller.

### **BRANNINSTRUKS**

For å minimere risikoen for brann er det viktig at alle gjør seg kjent med nødutganger og brannslukningsutstyr.

Ved ethvert branntilløp skal du:

#### **1) Varsle**

Ring til brannvesen. Tlf. **110**

#### **2) Redde**

Mennesker utsatt for fare.

#### **3) Slukke**

Hvis mulig, forsøk å slukke med nærmeste brannslukningsutstyr. Hvis ikke: lukk dørene.

#### **4) Rømme**

Evakuer bygningen, bruk nærmeste rømningsvei. Gå til skiltet samleplass nede på gjesteparkeringen.

### **NØKLER OG LÅSER**

Andelseier står ansvarlig for overførsel av alle sett nøkler/brikker/sendere tilhørende andelen ved eieroverdragelse. Borettslaga har selv ansvarlig for kostnader til nye nøkler/nøkkelbrikker eller portåpner/sender til garasjen ved tap eller skade. Hovednøkkel til boenheter må bestilles av styret og kostnad blir belastet borettslaga. Nøkler og låser til borettslaga boder eller postkasser er borettslagaens ansvar. Andre nøkler, låser eller brikker kan bestilles av Askim Låseservice AS.

Sender til garasjen bestilles fra Scanmark Service AS.

## ADRESSELAPPER TIL POSTKASSER OG RINGKLOKKER

Dette bestilles ved å sende en epost med fullt navn og tlf til styret. Styret bestiller så opp og monterer på postkassen. Noe tid må påberegnes.

## VAKTMESTER

Det er vaktmesterordning i borettslaget. Borettsshaver kontakter selv vaktmester ved feil eller mangler på/i andelen. Ved feil eller mangler som er knyttet til borettslagets ansvar (ref: borettslagsloven) vil ikke andelseier bli belastet kostnad. Ved feil eller mangler som ikke er borettslaget ansvar (ref: borettslagsloven) står borettsshaver selv for kostnaden av vaktmestertjenesten. Vaktmestertjenesten leveres av Anonby Maskinentreprenør. Vaktmester har vaktmesterbua til sin disposisjon. Ved henvendelser benyttes e-post, tlf, eller postkassen på veggen til vaktmesterbua. Ved henvendelser oppgis navn, tlf, leilighetsnummer, og husnummer slik at det blir enkelt å svare på henvendelser. De kan også utføre og løse de fleste oppdrag i privat regi.

## BRUK AV BORIPORTALEN

Her er en liten guide som forklarer hvordan andelseier lager bruker og logger seg inn på Min side/Logg inn med BBLiD: Logg inn med BBLiD, dersom du allerede har en bruker. Er det første gang du logger deg på klikk på «Registrer bruker» for å opprette en BBLiD. Tast

[Avbryt innlogging](#)

# Logg inn

E-post eller mobilnummer

Passord



[Registrer bruker](#)      [Glemt passord](#)

inn e-post eller telefonnummer som registrert hos BORI, og opprett passord. Du vil få tilsendt en pin-kode som du må taste inn for å bekrefte din identitet. Opplever du problemer med å logge inn, kan du kontakte BORI på e-post **portal@bori.no** slik at vi kan hjelpe deg. Ofte når det er problemer med innlogging er det fordi det ikke er samsvar med tidligere registrerte opplysninger, oppgi derfor både e-post og telefonnummer når du henvender deg til Bori for hjelp. Rugdeveien Borettslag er medlem av Bori BBL. Alle som kjøper seg inn i borettslaget blir automatisk medlem i Bori BBL.

Rugdeveien borettslag bruker Bori sin nettplattform som sin kommunikasjons - plattform til og fra andelseiere/borettsshavere. For at borettsshaver eller andelseier skal kunne få full oversikt over sin bolig og kommunikasjon til/fra styret oppfordres det til å opprette en bruker. For å kunne delta i digitale møter må andelseierne ha tilgang til Min side.

### Innstillinger for elektronisk kommunikasjon:

Gå til «Min Side» trykk på «Profil og samtykker» trykk ja for «Kommunikasjon gjennom e-post» Trykk ja for «Kommunikasjon gjennom sms». Etter dette vil du få varsling på e-post og link til informasjon som Borettslaget/Styret legger ut. Dette er det eneste offisielle stedet styret kommuniserer ut til beboere.

## KONTAKTE STYRET

Saker til styret skal inneholde følgende informasjon: 1 Hvem som sender saken. 2 Hva saken gjelder. 3 Forslag til løsning og eller vedtak. 4 Hvis løsning eller forslag til vedtak inneholder

kostnader skal det følge med en kostnadskalkyle. Saker og forslag til vedtak må være utformet slik at de kan stemmes over. Bilder og dokumentasjon sendes som pdf format. Saker og henvendelser som blir sendt på sosiale medier, private telefoner eller muntlig vil ikke bli behandlet av styret.

Alle saker til styret må sendes på epost til: **styret.rugdeveien@gmail.com**

### JUSS

Dette dokumentet er utarbeidet med hjemmel i Borettslagsloven.

Borettslagsloven § 5-11. *Bruken av bustaden og eigedommen.*

(4) Styret kan fastsette vanlege ordensreglar for eigedommen.

Styret har rett og plikt til å endre dette dokumentet ved innføring, eller sletting, av nye og gamle punkter samt endringer av leverandører. Revisjon av dette dokumentet blir publisert i Bori Portalen. Alle andelseiere har rett til tilgang på dette dokumentet.

### KONTAKTER OG BRUKERVEILEDNINGER

|                                                                          |                                        |                                                                                                                                |               |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Kontakte Styret                                                          | Styret Rugdeveien<br>Borettslag        | styret.rugdeveien@gmail.com                                                                                                    |               |
| Tv Internett                                                             | Viken Fiber Altibox                    | www.vikenfiber.altibox.no                                                                                                      | 21 45 45 00   |
| Renovasjon                                                               | Indre Østfold Renovasjon               | www.iorenovasjon.no                                                                                                            | 69 88 79 50   |
| Vedfyring                                                                | Indre Østfold Kommune                  | www.io.kommune.no                                                                                                              | 69 68 10 00   |
| Nøkler låser                                                             | Askim Låseservice                      | www.askimlasservice.no                                                                                                         | 901 34 567    |
| Garasjeport                                                              | Scanmark Service                       | www.scanmarkservice.no                                                                                                         | 69 32 94 99   |
| Vaktmester                                                               | Anonby Maskinentreprenør               | www.anonby.no<br>E-post: post@anonby.no<br>Eller legg skriftlig i postkassen på vaktmesterbua.                                 | 906 62 481    |
| Forretningsfører                                                         | Bori BBL                               | www.bori.no                                                                                                                    | 63 89 02 00   |
| <del>Elbillading</del>                                                   | <del>Circle K</del> <b>Kommer 2021</b> | <b>Kommer 2021</b>                                                                                                             | <b>Kommer</b> |
| Ventilasjon                                                              | Ski Boligventilasjon AS                | www.skibv.no                                                                                                                   | 413 75 600    |
| Ventilasjon                                                              | Flexit                                 | www.flexit.no                                                                                                                  | 69 81 00 00   |
| Brukerveiledning<br>Ventilasjon i<br>blokkleilighetene i<br>nr. 33 og 35 | Flexit Spirit K2 R                     | https://www.flexit.no/globalassets/catalog/documents/19747_produkter-aggregater-tidligere-modeller-bolig-k2r-di_06_102608n.pdf |               |
| Brukerveiledning<br>Ventilasjon i<br>blokkleilighetene i<br>nr. 33 og 35 | Flexit Styrepanel CI50                 | https://www.flexit.no/globalassets/catalog/documents/23290_man_94258                                                           |               |

# VEDTEKTER

for RUGDEVEIEN BORETTSLAG, org nr. 953522055

tilknyttet

BORI BBL

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 21.01.1983, sist endret den 13.04.2021.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

RUGDEVEIEN BORETTSLAG er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Indre Østfold kommune og har forretningskontor i samme kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL 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 (enkelpersoner) 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 punkt 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 punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte 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 punkt 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 fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre 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 skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

### **4. Boretts og bruksoverlating**

#### **4-1 Borettsen**

(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.

(6) Andelseier som disponerer egen parkeringsplass på eiendommen i borettslaget, har med samtykke fra styret rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

## 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.
  - andelseieren er en juridisk person.
  - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
  - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
  - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller 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.

Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Andelseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

- (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.

(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 karmen. Vedlikehold av varmtvannsbereder er andelseiers ansvar. (Jfr. dog pkt 5-2, avsnitt 4 vedr. utskifting av varmtvannsberedere)

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

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

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

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

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

- (4) Borettslaget har ansvar for utskifting av varmtvannsbereder når reparasjon ikke anbefales av rørlegger.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) 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.
- (7) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf 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 tvangsfullbyrdslovens 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 besluttet gjennomført.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 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 forretningsfører 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 fem prosent 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 7 andelseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmelijkheid avgjøres ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet**

### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende 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 §§ 522 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 besluttet 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 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| Meglerfirma                 |  |
| Aktiv EM Mysen og Rakkestad |  |
| Oppdragsnr.                 |  |
| 1113250094                  |  |

|                      |
|----------------------|
| Selger 1 navn        |
| Silje Kristine Graue |

|                |  |
|----------------|--|
| Gateadresse    |  |
| Rugdeveien 35A |  |

|          |        |
|----------|--------|
| Poststed | Postnr |
| MYSEN    | 1850   |

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1113250094

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I følge tilstandsrapport fra tidligere eier er lekkasje på bad utbedret av forsikringsselskap.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Forsikringsselskapet utbedret.

Arbeid utført av

Gjensidige

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I henhold til tidligere tilstandsrapport - ja.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Klargjort for elbil-lader i garasje.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
☒ Nei ☐ Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1113250094

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1113250094

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Silje Graue    | 55b7e61ae575398d27be4af<br>7ada520bf6b749a57 | 25.04.2025<br>15:51:38 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1113250094

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

# Nabolagsprofil

Rugdeveien 35A - Nabolaget Opsahl/Kirkås - vurdert av 32 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



## Offentlig transport

|                        |            |
|------------------------|------------|
| Mysen idrettshall      | 10 min     |
| Totalt 10 ulike linjer |            |
| Mysen stasjon          | 18 min     |
| Linje R22              |            |
| Oslo Gardermoen        | 1 t 25 min |

## Skoler

|                               |        |
|-------------------------------|--------|
| Mysen skole (1-7 kl.)         | 8 min  |
| 481 elever, 22 klasser        |        |
| Mysen ungdomsskole (8-10 kl.) | 13 min |
| 434 elever, 19 klasser        |        |
| Mysen videregående skole      | 14 min |
| 800 elever, 50 klasser        |        |

## Ladepunkt for el-bil

|                                       |        |
|---------------------------------------|--------|
| Hegglin kommunehus - Indre Østfold... | 12 min |
| Kulturtorget Indre Østfold            | 14 min |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



## Kvalitet på skolene

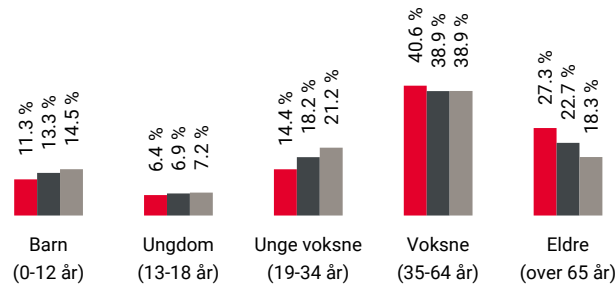
Bra 73/100



## Naboskapet

Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



| Område        | Personer  | Husholdninger |
|---------------|-----------|---------------|
| Opsahl/Kirkås | 1 759     | 906           |
| Mysen         | 6 678     | 3 334         |
| Norge         | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                  |        |
|----------------------------------|--------|
| Espira Opsahl barnehage (0-5 år) | 5 min  |
| 91 barn                          |        |
| Symra barnehage (0-5 år)         | 10 min |
| 53 barn                          |        |
| Susebakke barnehage (0-5 år)     | 20 min |
| 91 barn                          |        |

## Dagligvare

|                 |        |
|-----------------|--------|
| Rema 1000 Mysen | 7 min  |
| Kiwi Mysen      | 10 min |
| PostNord        | 0.7 km |



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 2025

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Støynivået

Lite støynivå 95/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



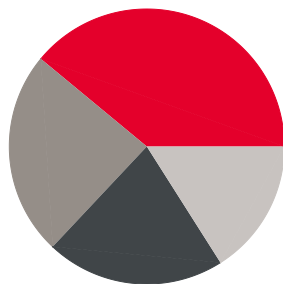
### Gateparkering

Lett 82/100

## Sport

|  |                            |        |  |
|--|----------------------------|--------|--|
|  | Mini Ekeberg               | 6 min  |  |
|  | Fotball                    | 0.4 km |  |
|  | Mysen skole - Opsahljordet | 8 min  |  |
|  | Ballspill                  | 0.5 km |  |
|  | Family Sports Club Mysen   | 8 min  |  |
|  | A.C.E Xpress Mysen         | 18 min |  |

## Boligmasse

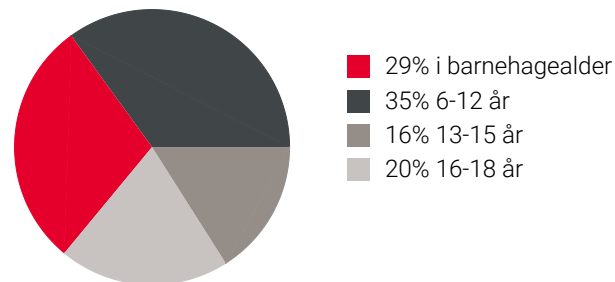


39% enebolig  
21% rekkehus  
24% blokk  
16% annet

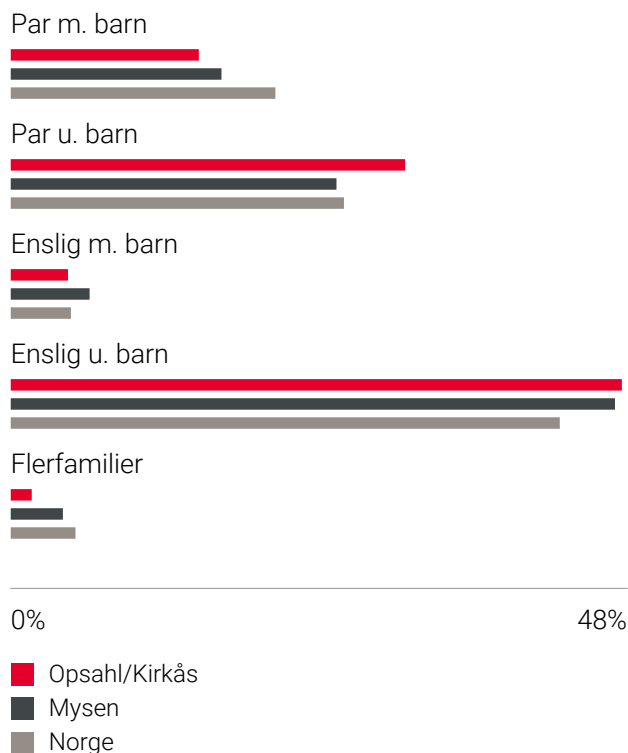
## Varer/Tjenester

|  |                          |        |  |
|--|--------------------------|--------|--|
|  | Mysen Bysenter           | 10 min |  |
|  | Vitusapotek Opsahljordet | 8 min  |  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

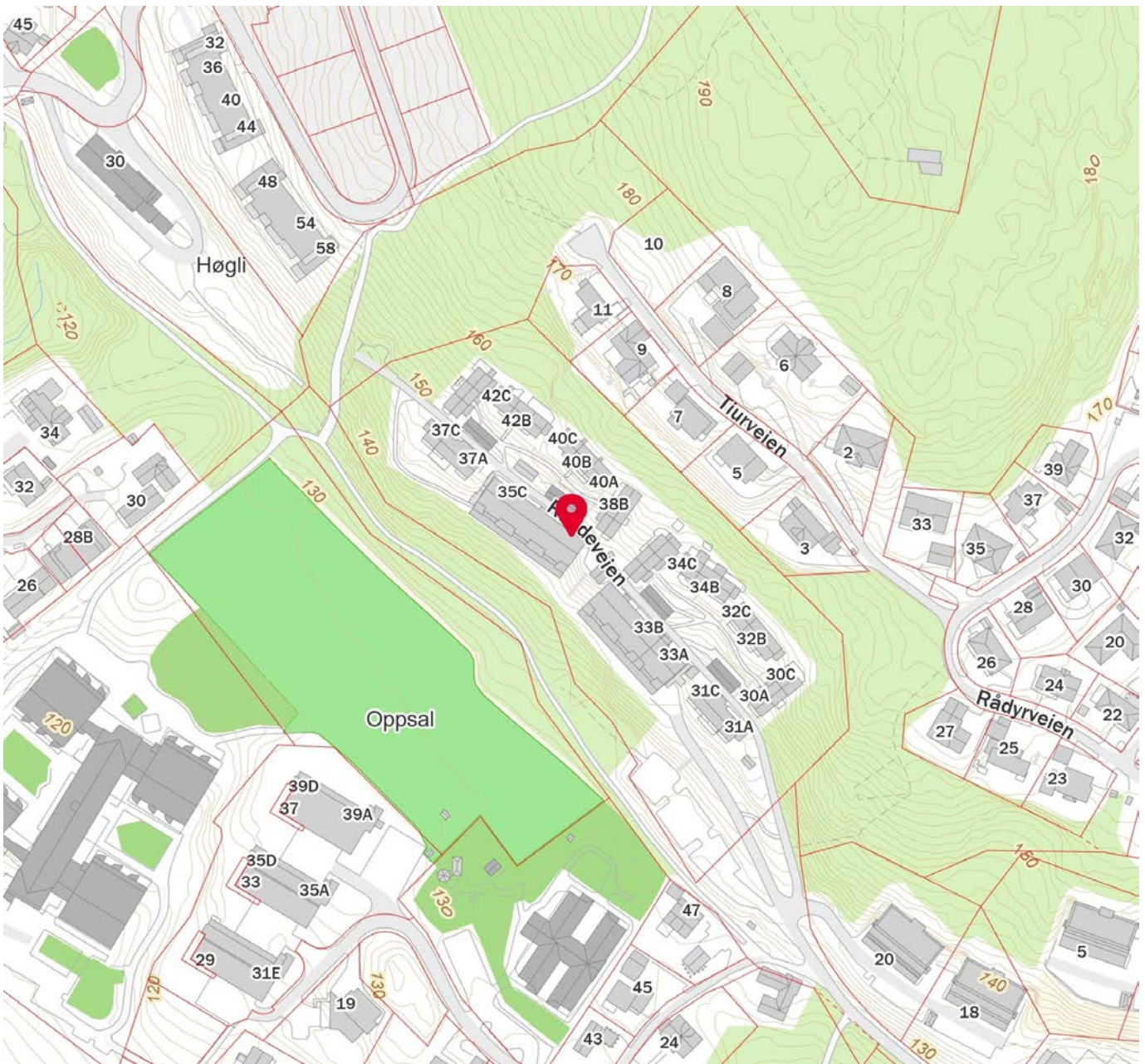
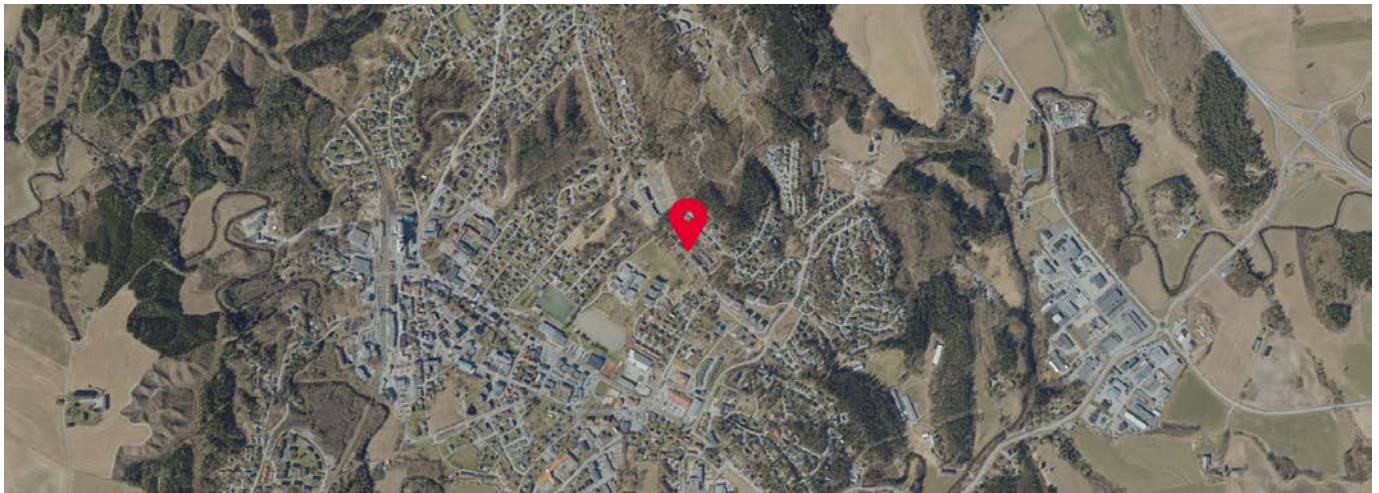


## Familiesammensetning



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 38% | 33%   |
| Ikke gift     | 43% | 54%   |
| Separert      | 12% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 8%  | 4%    |





## 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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg 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. AVTREKKSVENTILATER** 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, krokhangte 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 SPØPELKASSER** 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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.

For eiendommen:

**Adresse:** Rugdeveien 35A  
1850 MYSEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Tone Johnsrud

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 907 75 346  
**E-post:** tone.johnsrud@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre