

aktiv.



Øvre Prinsdals vei 24F, 1266 OSLO

Moderne familiebolig med flott utsikt i rolige omgivelser - Terrasser og hage - 5 min til tog og 15 min kjøring fra Oslo



Partner / Eiendomsmegler

Monica Frøseth

Mobil 480 35 999

E-post monica.froseth@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 200 000,-
Fellesgjeld: Kr 92 844,-
Omkostn.: Kr 9 645,-
Total ink omk.: Kr 5 302 489,-
Felleskostn.: Kr 6 097,-
Selger: Tomas Gundersen
Anna Kathrine Gundersen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1984
BRA-i/BRA Total 90/93 kvm
Tomtstr.: 38691.1 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 186, bnr. 101
Andelsnr.: 152
Oppdragsnr.: 1002260166

BO LUFTIG OG FRITT I "GULLREKKA"!

Drømmer du om å bo i et nabolag hvor barna trygt kan vokse opp med gåavstand til både skole og barnehage? Landlig og stille, men allikevel ha kort reisevei til Oslo sentrum?

Dette rekkehuset har den unike kombinasjonen av sentral beliggenhet, barnevennlige omgivelser og nærhet til både sjøen og marka. Nabolaget gir deg herlige assosiasjoner til Bakkebygrenda med rekker av fargerike trehus, og barn som sykler og løper ubekymret i gatene. Fordelt på to plan har man en sosial stue- og kjøkkenløsning, 2 sov, stort bad med badekar, omkl.rom og bod/innredet gjesterom. Andre i borettslaget har laget et soverom 3 ved å sette inn vindu i omkleddingsrommet. De solrike terrassene, fjordutsikten og hagen med bærbusker vil du garantert sette pris på i hverdagen. Gunstig fjernvarme som oppvarming.



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	82
Energiattest	127
Nabolagsprofil	132
Forbrukerinformasjon	192
Budskjema	193



Intervju med selger

Strømforbruk?

Vi bruker lite strøm ettersom vi har fjernvarme inkludert i felleskostnadene. Badekaret er mye brukt! Betaler ca 500-700 kr i måneden i strøm.

Hvordan er parkeringsmulighetene?

Det er mulig å betale for egen parkering, men vi bruker bare gateparkering. Det er kort vei å det er alltid ledig plass, og det er gratis :) Gjester har til og med egen gjesteparkering.

Når kjøpte dere eiendommen?

Vi kjøpte eiendommen for 3 år siden.

Hva var avgjørende for valget deres?

Vi falt for dette huset fordi det var et så utrolig koselig nabolag. Stille og rolig, veldig barnevennlig. Barna kan slippes rett ut, og det skal være bilfritt. Mange lekeplasser, og koselig borettslag!

Hvorfor skal dere flytte?

Vi flytter rett og slett fordi det har åpnet seg en mulighet for hjemmeskole for oss et annet sted med flere familier. Et utradisjonelt valg, da må man flytte på seg hvor det er flere som ønsker det samme.

Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Vi elsker at det er så rolig, og veldig barnevennlig område. Boligen har en nydelig utsikt, og kveldssol på balkongen, og morgensol på fremsiden av huset. Kommer til å savne morgenkaffen i solen utenfor huset, og vakre solnedganger på balkongen. Nydelig, åpen utsikt! Kommer også til å savne vår såkalte "grønnsakshage". I borettslaget kan man leie en parsellhage hvor vi dyrker grønnsaker. Tar ca 5 min å gå dit.

Hva har dere likt best med området?

Veldig koselige naboer, stille og rolig. Man kan gå til skogen på 5 minutter, og i vinter var det også kjørt opp skiløyper i Grønliåsen.

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Vinteren er veldig fin, Som sagt; skiløyper i Grønliåsen, de lager skøytebane flere plasser i nærområdet. Mange akebakker for barna som har vært flittig brukt! Samme med skøytebanene. Våren, mange blomster, markjordbær, fuglekvitte, og lange dager ute på balkongen og plattingen. Føles som hele nabolaget våkner. Alle barn og foreldre samler seg ute på lekeplassen, og vi har lekeplass rett utenfor huset! Vi tar frem syklene og barna sykler rundt!

Sommeren er også nydelig. Vi er på Hvervenbukta når det er sol og varmt. Sykler ned på 15 minutter, 6 minutter med bil. Ellers er også Stensrudtjern et koselig alternativ, ferskvann. Vi plukker bær i hagen og i nærområdet.

På høsten er vi på sopptur i skogen! Det bugner!

Til slutt - beskriv boligen med tre ord

Boligen med tre ord: solrik, luftig, avslappende.



Huset ligger høyt og luftig med utsikt mot Øvre Prinsdals vei, til fjorden og over til Nesodden og sentrum av Oslo.



På godværsdager kan du skimte Oslofjorden mellom trærne.



F

24

Beliggende på enden av rekka og i GULLREKKA, med en luftig og flott utsikt over nabolaget og fjordgløtt.



På uteplassen ved inngangsdøren kan morgensolen nytes i selskap med en kopp kaffe.

Åpner du døren møtes du av et åpent, lyst og flislagt inngangsparti.





Her er det god plass til ytterklær og annet hverdagsutstyr i en speil-skyvedørgarderobe.



Overflatene er malt i en vårlig fargepalett som gir deg deilig sommerfølelse innendørs.



Beveger du deg videre inn vil du bli overrasket og begeistret over det store og sosiale stuerommet.

Flere store vinduer på rekke og rad slipper rikelig med naturlig lys inn.

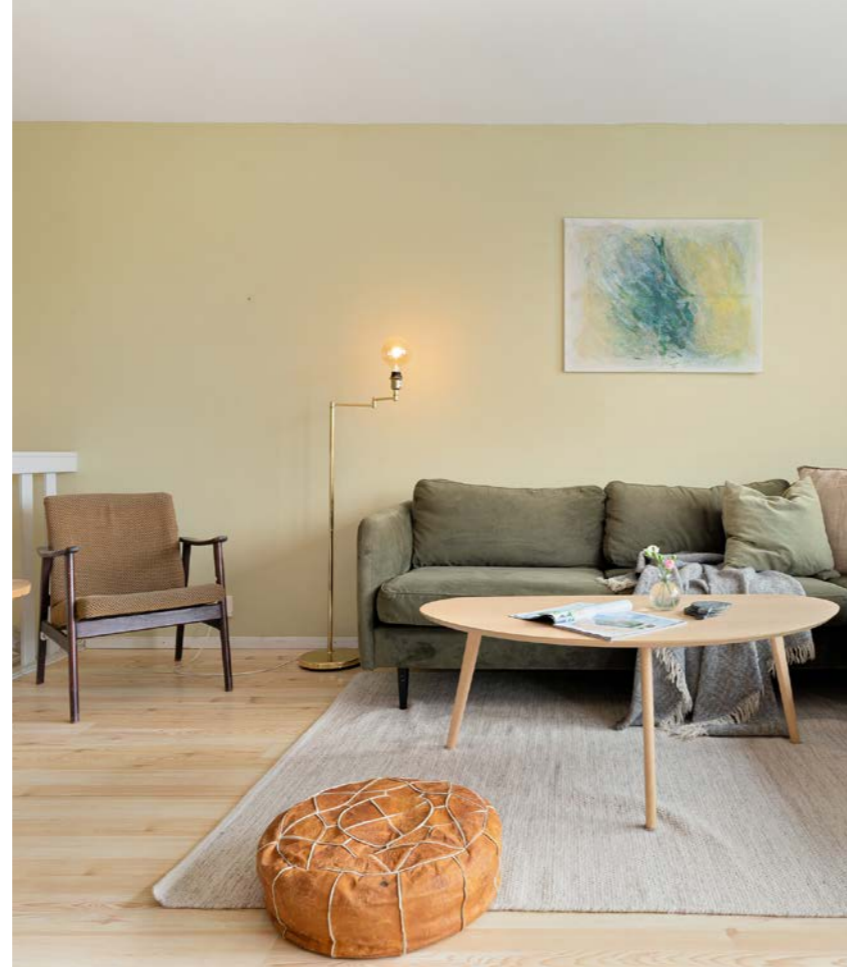
Sofagruppen finner sin naturlige plassering ved vinduene.
Det er også plass til en leseplass ved siden av.



Gunstig oppvarming via fjernvarme gir en behagelig innetemperatur året rundt, og ikke minst lavere strømutfgifter. Selger opplyser at de betaler ca 500-700 kr i måneden i strøm.

I motsatt ende av rommet er det plass til en stor spisestue. Her er det innstallert en praktisk benk med mange sitteplasser og romslige, pene skuffer til oppbevaring. Med alternativ innredning kan denne også brukes som TV-benk.

Sitat selger: "Her har det vært rikelig med plass til å invitere venner og familie på middag!"



Her er det innstallert en praktisk benk med mange sitteplasser og romslige, pene skuffer til oppbevaring. Med alternativ innredning kan denne også brukes som TV-benk.

Store veggflater gir god plass til å montere dekorative vegghyller.

Her er det laget praktiske integrerte hyller på halvveggen mot kjøkkenet.





På sommeren blir den store og solrike balkongen et ekstra oppholdsrom man kan boltre seg på.

Dette er et perfekt sted for avslapning og gode stunder,
både alene og sammen med venner.

Her kan du spise
frokost, lunsj, brunsj, middag, og drikke vin på kvelden.





"Vi kommer til å savne morgenkaffen i solen utenfor huset, og vakre solnedganger på balkongen."



Stemningsbilde av solnedgangen fra balkongen



Kjøkkenet ligger behagelig
tilbaketrukket fra stuedelen, men
allikevel lett tilgjengelig.

"Vi kommer til å savne det koselige kjøkkenet. Her sitter hele familien og spiser frokost med morgensolen som stråler inn og småfugler rett utenfor vinduet som hilser dagen velkommen."

Den hvite folierte kjøkkeninnredning med glatte fronter er fra 2015. Integrert kjøleskap med fryser, komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin (denne var ny i 2024).



"Vi har satt stor pris på gjennomlyset i huset og å kunne lage mat med utsikt til uteplassene på begge sider."





I underetasje ligger alle soverommene, baderommet, et walk in closet og bod/ gjestesoveplass.

Arealet under trappen kan utnyttes smart til en hjemmekontorløsning, lekeplass eller ekstra oppbevaringsplass.

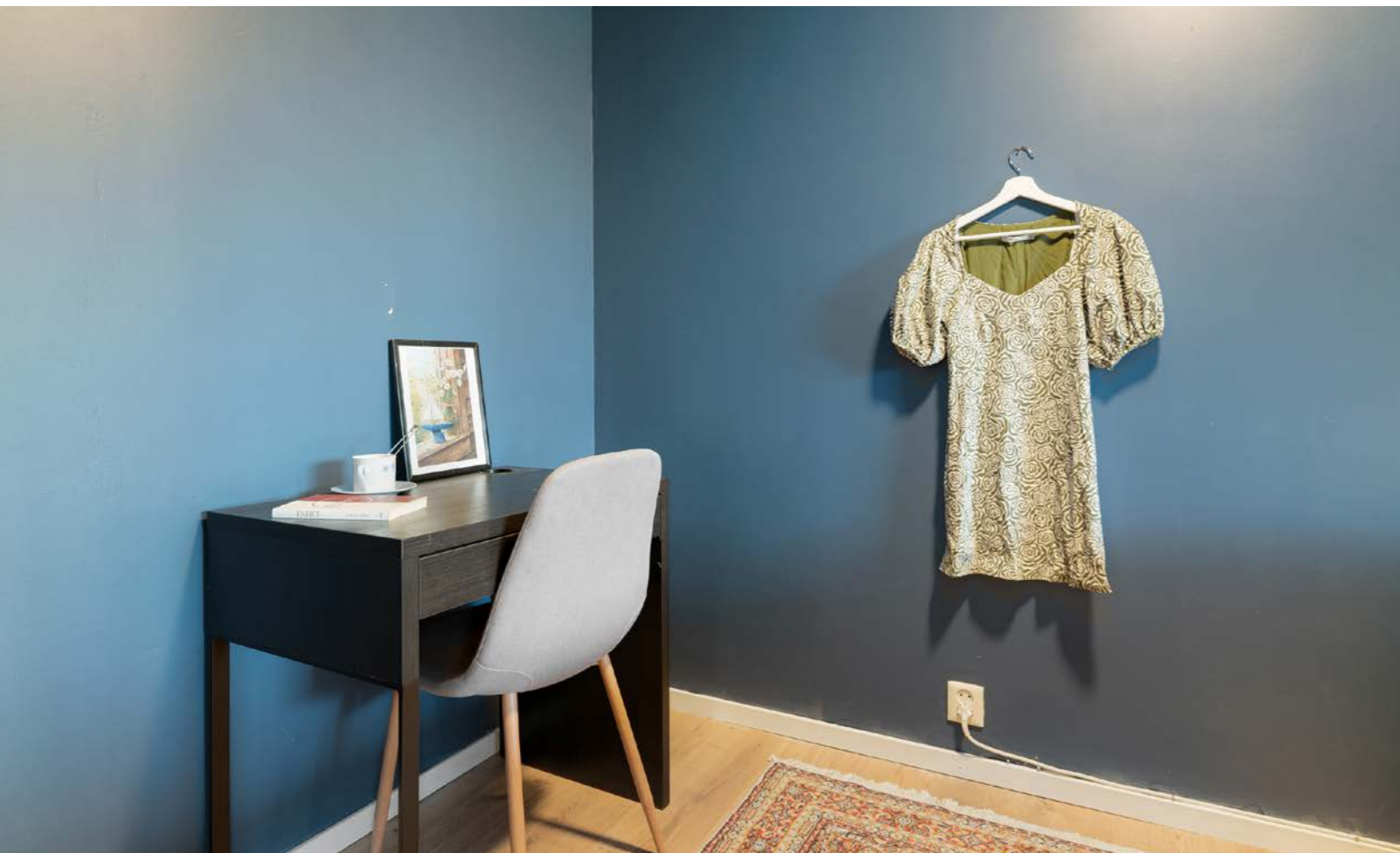
Vegg i vegg med hovedsoverrommet har de nåværende eierne innredet et svært innholdsrikt walk-in closet. Her har du rikelig med oppbevaringsplass til klær og utstyr, samt mulighet for å sette inn en ekstra fryser.





Begge soverommene vender mot den frodige og grønne hagen.

I tillegg til dobbeltsengen er det god plass til en kontorløsning eller en garderobeløsning på motsatt ende av rommet.





Det største soverommet er i dag innredet og benyttet som et soverom for 2 barn.

"Vi har satt veldig stor pris på at soverommene ligger plassert i underetasjen. Da er det behagelig og svalt på de varmeste sommerdagene."

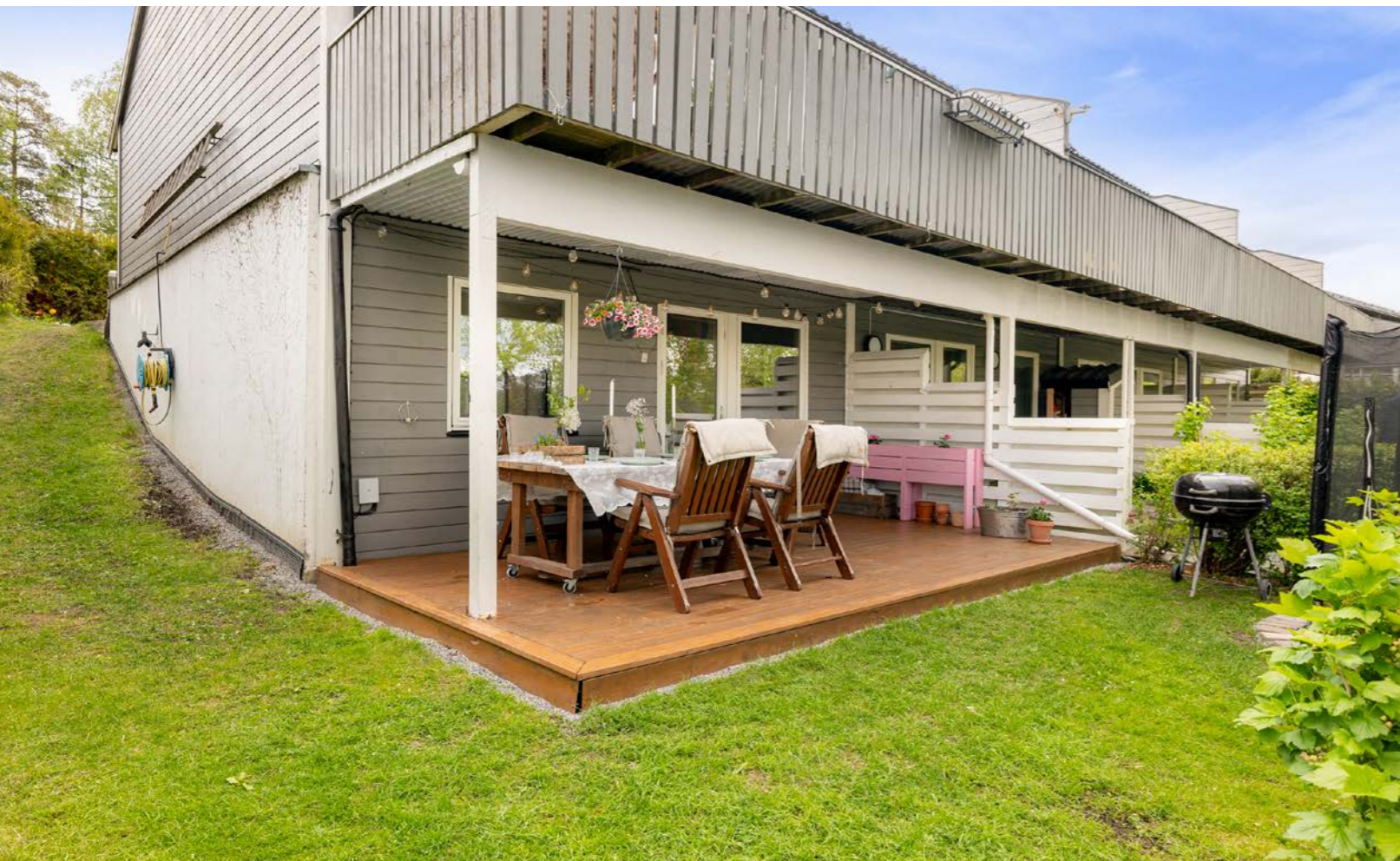
Det er utgang til hagen fra det største soverommet.

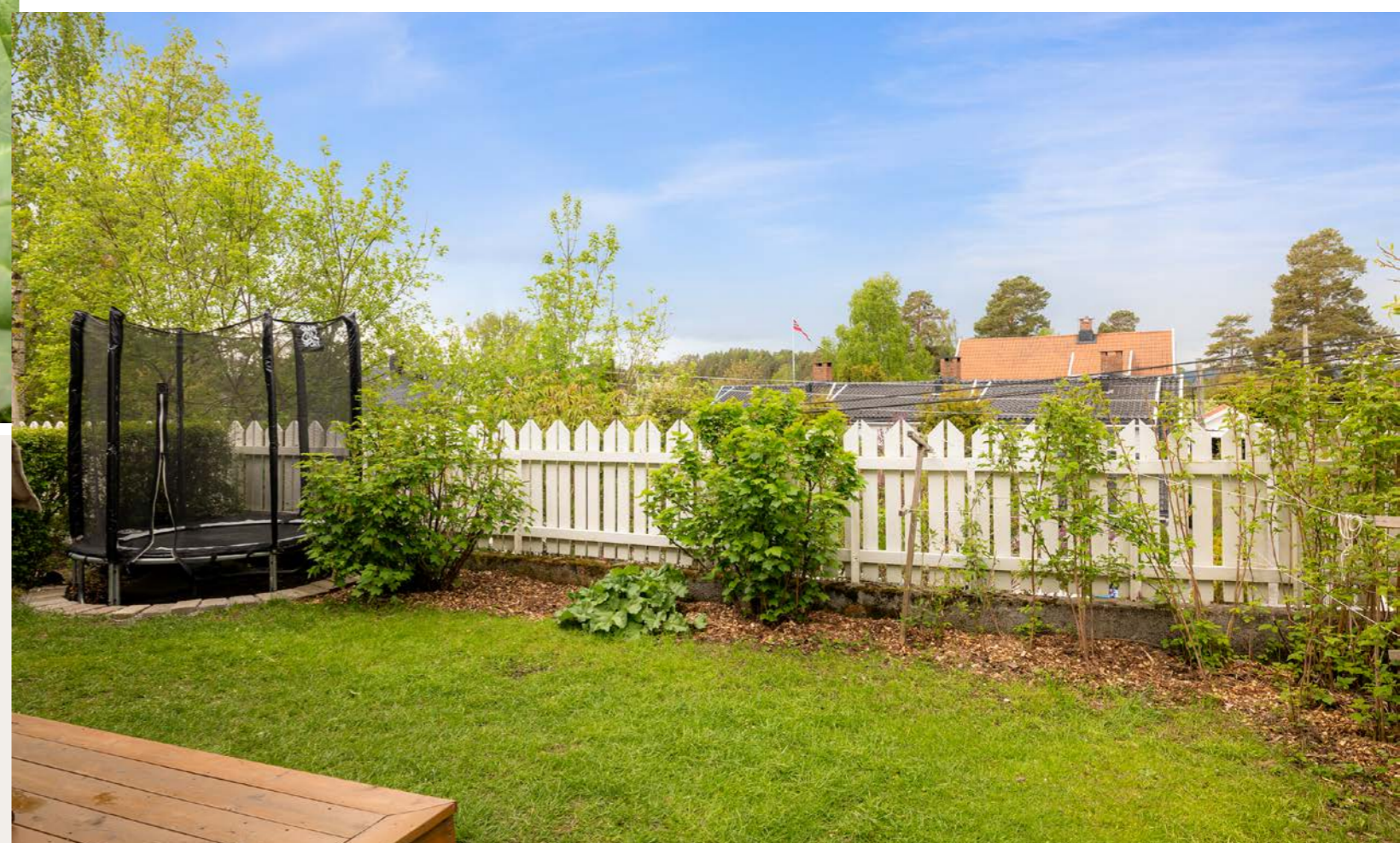




"Vi flytter nærmest ut om sommeren!
Med alle uteplassene kan vi spise alle
måltider ute uansett vær".

Bakken på siden av huset fungerer fint som en liten akebakke for de minste om vinteren. Mulighet for innsetting av vindu på endeveggen. Det er også flere andre naboer som har bygget ut rom under balkongen. Dette gir et ekstra areal på ca. 13 kvm.





"Det er utrolig hvor mye man kan få ut av en liten hage. Her dyrker vi grønnsaker, hopper på trampoline og plukker rips, solbær og bringebær."



Mellomgangen gir enkel tilgang til alle rom i underetasjen.

Den innvendige boden er innredet med gjesteseng og har fungert som bl.a gjesterom av de nåværende eierne.





Deilig med badekar for både små og store.



Det romslige baderommet ble oppusset i 2022 med nytt sluk og nytt toalett. Ny membran på gulv, varmekabler og fliser.

Montert nytt speilskap, brukt benkeplate og brukt vask. Ny lysarmatur. Satt opp dusjvegg. Vegger og tak malt med våtromsmaling.



I en nisje av rommet har vaskemaskinen funnet sin naturlige plass. Praktisk med utslagsvask og en benkeplate som rammer inn vaskemaskinen på en pen måte og kan brukes som et stellebord.





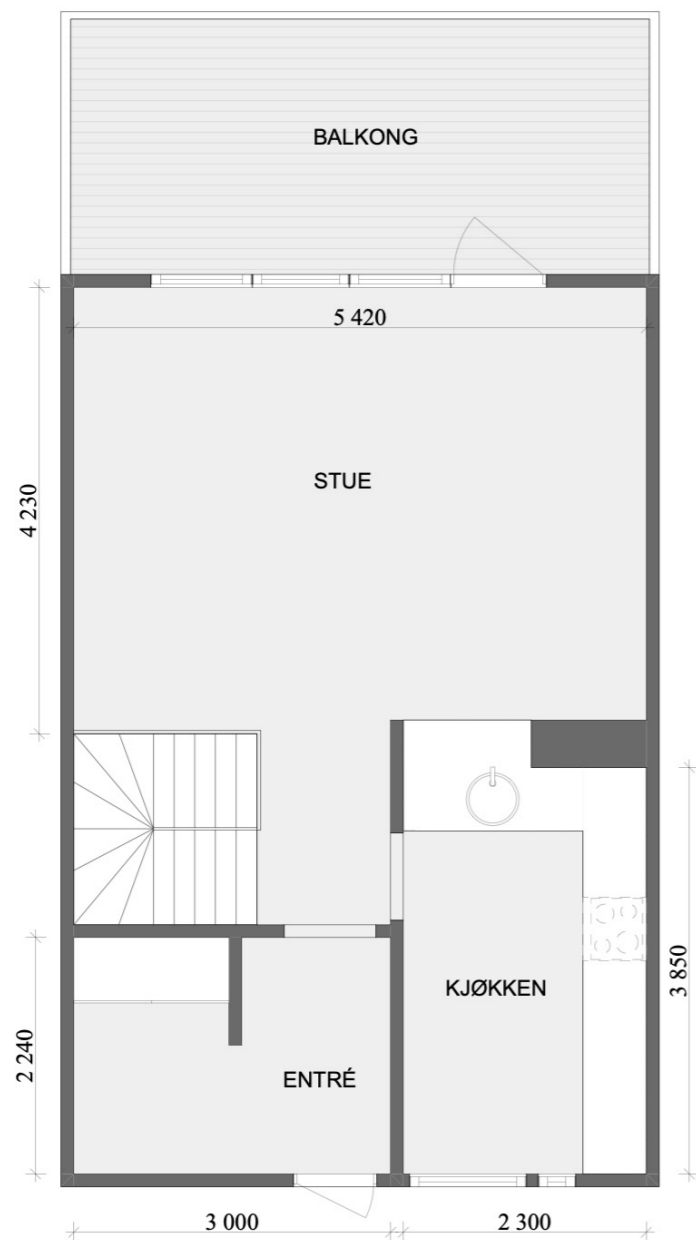
Alle uteplassene gjør det mulig å være i direkte sol eller skygge om man ønsker det.



I tilknytning til inngangsparti er det en utebod med mye lagringsplass.

1.etasje

Øvre Prinsdals vei 24
1.etg

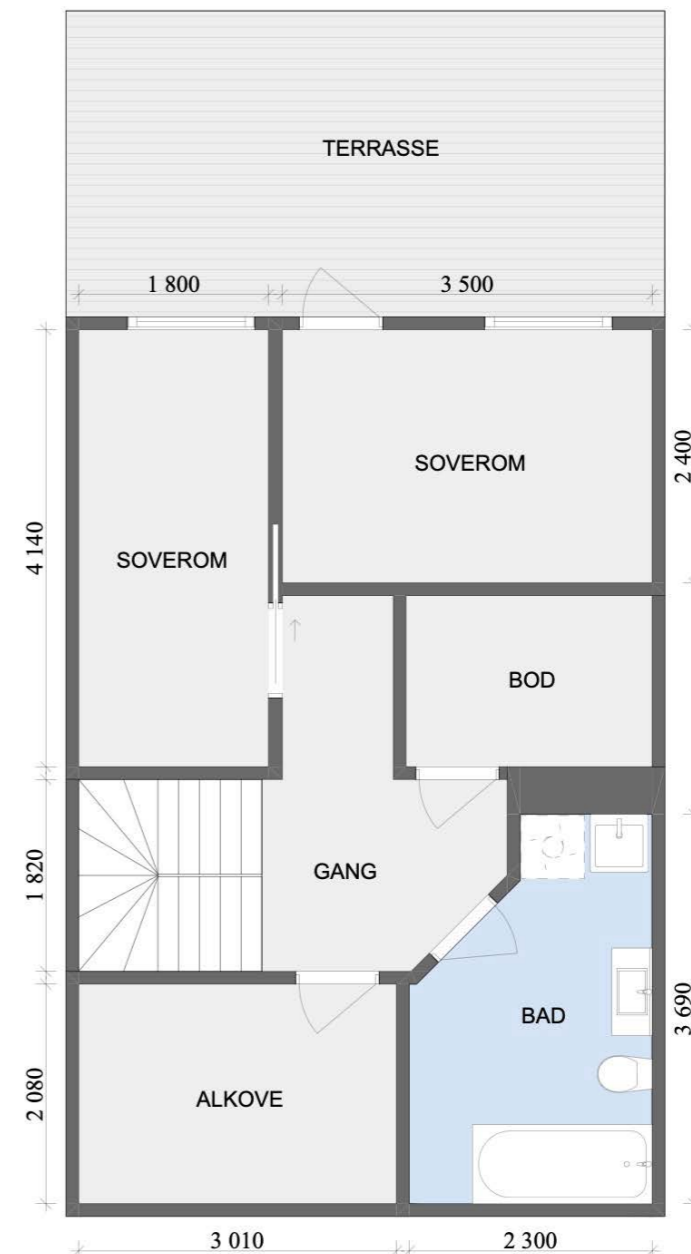


Tegningen er en veiledende illustrasjon, avvik kan forekomme.
Utført av Rana Noman Tariq. Takstmann/Tømrermester.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

U. etasje

Øvre Prinsdals vei 24
U.etg



Tegningen er en veiledende illustrasjon, avvik kan forekomme.
Utført av Rana Noman Tariq. Takstmann/Tømrermester.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Borettslaget er bilfritt og det er trygt å la barna leke på lekeplassen, som ligger rett utenfor hekken, mens man selv slapper av med gode naboer på terrassen.

Borettslaget har et eget samfunnshus. Her er det mulig å leie lokale til større fester (dåp, konfirmasjon o.l), og her arrangeres også faste aktiviteter som teater for barn og yoga for voksne.

"Vi kommer også til å savne vår såkalte "grønnsakshage". I borettslaget kan man leie en parselhage hvor vi dyrker grønnsaker. Tar ca 5 min å gå dit."



Hestene ved Burud gård, som ligger rett ved siden av borettslaget og ved inngangsporten til Grønliåsen. Nærskogen, Grønliåsen, ligger med bare 3 minutters bilfri gange fra rekkehuset.

"Grønliåsen er som medisin for oss! Den er skikkelig fin i all slags vær og til alle årstider. Vi bruker den flittig hele året. Den har mange fine stier å gå eller jogge."



"På høsten er vi på sopptur i skogen! Det bugner! "


Å rusle langs Ljanselva og «urskogen» langs den ned til havet i Hvervenbukta er nydelig året rundt, og der ligger den koselige cafeen «Anne på landet» som nesten alltid er åpen.

Det er også kort vei opp til Sæter hvor du kan nyte en kaffe fra Kaffebrenneriet eller en bolle på Samson.





Slalombakken på Sloreåsen er heller ikke langt unna.



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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 90 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 93 kvm

TBA: 31 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 45 kvm Gang, bad, bod, alkove, to soverom

1. etasje

BRA-i: 45 kvm Entré, stue/kjøkken

BRA-e: 3 kvm Bod

TBA fordelt på etasje

Underetasje

17 kvm Terrasse

1. etasje

14 kvm Terrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyden i 1. etasje varierer fra ca. 2,38 - 2,4 meter.

Utvendig bod ved boligens inngangsparti på ca. 3

kvm (gulvareal på ca. 4 kvm). Takhøyden i

underetasjen varierer fra ca. 2,33 - 2,4 meter.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

38691.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for borettslaget. Fellesareal er

opparbeidet med asfalterte adkomstveier/plasser,

gressplen, beplantning, trær, lekeapparater, parkeringsarealer m.m.

Kort oppsummert om boligen og området:

- Flott rekkehus beliggende i "Gullrekka" i

Rugdeberget borettslag med flott utsyn over nabolaget og med noe fjordgløtt.

- 15 min til Oslo S, 5 minutter gange til togstasjonen på Hauketo

- Stor og sosial stue med delvis åpen

kjøkkenløsning

- Moderne og innholdsrikt kjøkken med spiseplass

- Pent modernisert badrom med badekar

- 2 soverom i dag. Andre i borettslaget har laget et

tredje soverom ved å sette inn vindu i

omkleddingsrom i u.etasjen. Enkelte har også fått

innredet boden som ligger i tilknytning til

inngangspartiet som et arbeidsrom.

- Stor terrasse, platting og fin hage med gode solforhold. Hellebelagt uteplass ved inngangsparti med plass til sittegrupper.

- Det er mulighet for å leie plass av borettslaget.

Det er også plasser med lademulighet til leie.

Plasser tildeles etter venteliste. Borettslaget leier ut

plasser både i Øvre prinsdals vei og på baksiden av

borettslaget mot Bjørnerudveien. Selger parkerer

bare i gata i ØPV og det har fungert veldig fint.

- Godt med lagringsplass i bod og på loft

- Rolig og barnevennlig område

- Gunstig fjernvarme til oppvarming. Inkludert i husleien

- Varmtv. og fyring inkl. i felleskostnadene

- Bilfritt nabolag

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig

og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er

vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon

om forhold som har fått TG 2.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Takteking

Dokumentasjon ble ikke fremlagt, og det er derfor

ikke mulig for undertegnede å konkludere med

årstall for tekkingen og undertaket. Værslitt

takteking. Takkonstruksjon, takteking og skorstein

er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er

derfor begrenset. Det anses ikke som

sikkerhetsmessig forsvarlig å inspisere taket fra

stige eller ved å bevege seg ut på takflaten. Selv om

det ikke ble avdekket skader ved befaringen, kan

dette ikke utelukke at det foreligger skader som kun

kan identifiseres ved nærmere undersøkelse. Det

gjøres oppmerksom på denne risikoen. En

grundigere inspeksjon kan utføres av kvalifisert

fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Utvendig > Nedløp og beslag

Det er ikke fremlagt dokumentasjon, og alder er

ukjent for undertegnede. Værslitte renner, beslag og

nedløp. Vindskiene viser tydelige sprekker og med

svertesopp, og det kan ikke utelukkes at deler av

treverket er påvirket av råteskader. Undersøkelsen

ble gjennomført fra bakkenivå og fra balkong noe

som

gir begrenset innsyn i den totale tilstanden.

Utvendig > Veggkonstruksjon, grunnmur og

fundamenter

Det er generelt enkelte konstruksjonsskjevheter i

bygningmassen, noe som ikke er uvanlig i eldre

bygninger. Såle har meget begrenset synlighet og

bedømming av en slik bygningsdel er således alltid

noe usikker. Værslitt grunnmur med enkelte riss- og

sprekkdannelse. Det ble registrert oppsprukket- og

vridde kledningsbord. Originale kledningsbord fra

byggeperioden som jevnlig er malt, og det utelukkes

ikke at det kan forekomme råte på kledningsbord

som ikke ble registrert på befaringsstidspunktet. Det

er manglende eller begrenset lufting i nedre kant av

kledningen mot grunnmuren. Dokumentasjon på

utførelse ble ikke fremvist.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er

40 - 80 år.

Normal tid før utskiftning av trekledning er 40 - 60 år.

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt

vegg av blokker er 20 - 60 år.

Normal tid før reparasjon av lettklinker, porebetong

er 20 - 60 år.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av

takkonstruksjonen. Det er generelt enkelte

konstruksjonsskjevheter i bygningsmassen, noe som

ikke er uvanlig i eldre bygninger. På forespørsel har

eier opplyst at de ikke er kjent med at det har vært

gnagere/skadedyr i boligen. Uisolert nedfellbar

takluke. Loft med fukt skjolder, misfarging og

svertesopp. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med

Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag

utenfor normale verdier. Målingene gir kun en

indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for

yttertaket. Loftet hadde mye lagrede gjenstander på

befaringsdagen og lav takhøyde, noe som medførte

begrensninger for undertegnede.

Utvendig > Dører

Værslitte dører med malingsavflassing og sprekker.

Beslaget under ytterdøren har avflassing og

bruksslitasje. Balkongdørens karm har sår i

overflaten. Mer

enn halvparten av forventet levetid på ytterdøren er

overskredet. Normal tid før utskifting av tredører og

aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Utvendig > Balkonger, terrasser og andre utvendige forhold

Det ble registrert oppsprukne og vridde terrassebord, trepanel, stolper og gjerder med værslitasje. Det kan ikke utelukkes at det forekommer råte som ikke var synlig på befaringstidspunktet. Stolpen under balkongen står i direkte kontakt med terrassen.

Forstøtnings- og støttemurer fremstår værslitte med avflassing, sprekker og skjelheter. Det ble enkelte steder registrert motfall på terreng inntil grunnmuren. Det ble registrert kast på enkelte av betonghellene. Boden fremstår som eldre, med treg dørs, synlig svertesopp og fuktskjolder.

Innvendig > Overflater

Det er generelt registrert enkelte konstruksjonsskjevheter i bygningsmassen, noe som ikke er uvanlig for eldre bygninger. Gulvflatene har bruksslitasje og knirk. Det er registrert bom (hulrom under flisene) og sprekkeformasjoner på enkelte gulvfliser i entreen, samt enkelte løse fuger.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. 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 registrert skjevheter samt plan- og helningsavvik, i tillegg til svikt og knirk i gulvflatene. I bygninger av denne alderen må slike avvik påregnes. Under befaringen var store møbler, herunder seng, sofa og annet løsøre, plassert slik at de opptok betydelige deler av gulvarealet. Dette medførte begrenset tilgang til måling over større flater. Det

kan derfor ikke utelukkes at høydeforskjeller forekommer uten å ha blitt registrert.

Måleresultatene i boligen ligger rett i underkant av tilstandsgrad 3, jf. NS 3600. Det er ikke gjennomført statiske beregninger av bæresystemet, og det foreligger dermed ingen dokumentasjon på konstruksjonens kapasitet.

Innvendig > Rom Under Terreng

Hulltaking (73 mm.) er foretatt fra alkove. Veggen er isolert noe som begrenser innsyn. Det er utført målinger, visuelt sett etter misfarging og lukt etter mugglukt. Det er ikke avdekket merkbar misfarging eller merkbar fukt. Ved hulltaking i utforet vegg i underetasjen ble det observert benyttet plast bak veggplate noe som i dag ikke er en anbefalt konstruksjonsprinsipp i vegger under terreng. Dog ble det ikke observert at vegg/treverk har tatt skade i det aktuelle område hvor hulltakingen ble utført. Dokumentasjon på utførelse ble ikke fremvist. Målingene gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Innvendig > Innvendige trapper

Trapp fra byggeperioden med bruksslitasje og med knirk.

Innvendig > Innvendige dører

Dørene er av eldre dato med synlig tegn til bruksslitasje. Treg skyvedør i det minste soverommet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som dekker hele anlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt

på de eldre innvendige vannledningene i kobber. Det ble registrert irr på enkelte av kobberrørene. Forventet levetid for kobberrør er 25-50 år.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som dekker hele anlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid på de eldre avløpsledningene er oppbrukt. Forventet levetid på soilrør er 30-60 år. Forventet levetid på plastrør er 25-50 år.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

Eldre radiatorer fra byggeperioden. Radiator har en forventet levetid på 30 - 50 år.

Kjøkken > Overflater og innredning

Innredningen vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand, men har bruksslitasje, svelling og fuktskjolder. Slitte benkeplater med sprekker. Og som mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Som blant annet automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt. Oppvaskmaskin og

kjøøl/frys ble ikke trukket frem ved befaring, og det er derfor ikke foretatt inspeksjon av tilstanden bak eller under disse enhetene. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke påvist unormale verdier i utsatte soner på befaringdagen. I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300 levetider for kjøkkeninstallasjoner i boliger: - kjøkkeninnredninger 20-60 år. - blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid 15 år. - avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Bad > Overflater vegger og himling

Det ble registrert enkelte dype og utette fuger.

Bad > Overflater gulv

Det ble registrert bom (hulrom under flisene) på enkelte av gulvflisene. Det ble registrert enkelte dype og utette fuger.

Bad > Sanitærutstyr og innredning

Eldre badekar og utslagsvask.

Bad > Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG0/1.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Medfølger ikke:

- hengelamper i tak
- vegghyller
- roseplante i blomsterkasse ved inngangsdør

Vaskemaskin og trampoline kan kjøpes etter avtale.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2026:

- Kjøkken: Malt vegger, pusset og oljet benkeplate.
- Stue: Malt vegger og radiator.
- Gang oppe: Malt vegger, utgangsdør og radiator.
- Gang nede: Malt vegger.

- Ute: Beiset platting, malt toppbord på balkonggjerde, malt utgangsdør. Satt opp gjerde mot nabo.

2025:

- Ute: Rettet opp heller ved blomsterbed, anlagt større bed mot postkassestativ. Bygget blomsterkasse på platting. Lagt ny murpuss for å utbedre mur mot vei.

2024:

- Ute: Anlagt plass for trampoline om sommeren og bålpanne om vinteren.
- Alkove: Tapetsert og malt vegger og tak.
- Kjøkken: Ny oppvaskmaskin.

2023:

- Ute: Anlagt platting nede og bygget blomsterkasse på framsiden.
- Loft: Bygget benk for lettere oppbevaring.
- Bod ute: Satt opp hyller.

2022:

- Bad: Nytt sluk og nytt toalett. Ny membran på gulv, varmekabler og fliser. Montert nytt speilskap, brukt benkeplate og brukt vask. Ny lysarmatur. Satt opp dusjvegg. Vegger og tak malt med våtromsmaling.
- Stue, soverom, kjøkken: Vegger og tak malt.
- Bod nede: Malt vegger og tak.
- Gang oppe: Malt tak og satt inn skyvedørsskap.

2021:

- Ute: Drenering utbedret av borettslaget. Gravd ned 3,5 meter og lagt pukk langs grunnmur. Nye heller og ny hekk.
- Loft: Anlagt gulv.
- Soverom: Nytt gulv.

2015:

- Nytt sikringsskap og nye kurser til kjøkken montert av Ampere Installasjon og Service AS.

2014

- Radonmåling viste forhøyede verdier. Radonavtrekksvifte montert. Måling i 2015 viste verdier på 5-20 Bq/m³, godt under tiltaksgrensen på 100 Bq/m³. Borettslaget har ansvar for radonanlegget.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser som kan leies etter venteliste. Hver andel kan kun disponere én parkeringsplass.

Forsikringselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring, polisenummer 78329007

Diverse

- Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:
- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
 - Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
 - Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike

leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.

- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med radiatorer tilknyttet til fjernvarme, samt varmekabler i bad.

Energimerke

D

Informasjon om 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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/ energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 5 200 000,-

Omkostninger kjøper

5 200 000 (Prisantydning) -----

92 844 (Andel av fellesgjeld) -----

5 292 844 (Pris inkl. fellesgjeld) -----

Omkostninger

8 255 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)
300 (Pantattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfridd))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfridd)) -----
9 645 (Omkostninger totalt)
18 545 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
21 345 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere) -----

5 302 489 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 311 389 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 314 189 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor

påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 182 516 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 730 064 for år 2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om 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

Felleskostnader er kr 6 097,- pr. måned og er fordelt slik:

- Avdrag felleslån kr 261,-
- Felleskostnader kr 3 846,-

- Vedlikeholdsfond kr 133,-
- Renter felleslån kr 398,-
- Telenor kr 440,-
- Brensel kr 1 019,-

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker leilighetens andel av borettslagets driftskostnader. Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene vil kunne endres i samsvar med de til enhver tid gjelde kostnader og vedtak.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6097

Andel Fellesgjeld

Kr 92 844

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

28.04.2026

Andel fellesformue

Kr 45 030

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Rugdeberget Borettslag

Organisasjonsnummer

954689042

Andelsnummer

152

Om borettslaget

Leiligheten tilhører Rugdeberget Borettslag som består av til sammen 157 andeler, Tre lavblokker med til sammen 64 leiligheter samt 93 rekkehus.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Revisor er KPMG.

Forsikring

Rugdeberget Borettslag er fullverdifsikret i Gjensidige, avtalenr 78329007. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade. Privat innbo/ eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

Vedlikeholdsarbeider utført/planlagt:

I løpet av 2024 ble betongrehabilitering ferdigstilt, selv om prosjektet ble noe forsinket ble kostnadsrammen overholdt og resultatet ble veldig godt. Utbygger har under hele perioden blir kvalitetskontrollert både med varslede og ikke varslede kontroller av ekstern kontrollør for å sikre ett godt resultat.

Styreleder opplyser at rekkehusene skal ha fasaderehabilitering, Usbl arbeider med ett forprosjekt nå. Det er ikke vedtatt hvor omfattende dette blir, men det kommer en ekstraordinær GF så snart prosjektet er klart, forhåpentlig vil rehabilitering igangsettes innen ett år.

Det må forventes en økning av fellesgjeld og husleie i forbindelse med fasaderehabiliteringen. Det er for tidlig i prosessen til å si noe om hva økning blir. Beboerne i borettslaget vil etterhvert få presentert et kostnadsestimat for prosjektet og skal stemme over dette.

Vedr. ønske om endring av planløsning/tilbygg i rekkehus.

Info fra borettslagets nettside: Rugdeberget borettslag skal være et best mulig sted, for flest mulig beboere. Styret er derfor positive til at beboere gis tillatelse til utbygging eller andre bygningsmessige tiltak, så lenge dette ikke går på bekostning av andre beboere. Styret oppfordrer til å bygge ut på samme måte som tidligere utvidelser. Dersom det allerede er bygd ut på en rekke, må senere utbygninger på samme rekke gjøres tilsvarende slik at rekken har lik fasade.

Sjekk borettslagets nettside for detaljert info om utbyggingsmuligheter og fremgangsmåte; <https://www.rugdeberget.no/forbeboere/utbygg-av-rekkehus/>

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

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16368589970, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 28.04.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 72
Saldo per 28.04.2026: 14 509 012

Andel av saldo: 92 845

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

Flytende rente

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Sikringsordning fellesgjeld

Boligselskapet er tilknyttet sikringsordning.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i

BBL Finans AS, Boligbyggelagenes

Finansieringsforetak AS. Borettslaget er, etter

gjeldende bestemmelser fastsatt av

finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av

at en andelseier unnlater å betale sine

felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til

avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist

er 1. desember med gyldighet fra førstkommende

årsskifte.

Forkjøpsrett

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i

borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i

boligbyggelaget USBL forkjøpsrett. Kontakt megler

vedr. meldemedefrist.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap,

budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være

tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres

oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader

kan variere over tid som følge av beslutninger

foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret. Styregodkjennelse

kan ikke nektes uten saklig grunn.

Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen

uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet

er godkjent av borettslaget som ny andelseier.

Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier

påhviler kjøper. Dersom kjøper på

overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny

andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta

eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2).

Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom

kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig

begrunnet.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende

vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger

vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold i borettslaget etter søknad

og godkjenning fra styret.

Dette plikter du å følge ved anskaffelse/hold av

husdyr:

– Båndtvang for hunder på hele vårt område når

disse luftes utenfor private rådighetsområder.

– Registreringsplikt for både hunder og katter.

– Dyrene skal ikke luftes på/ved lekeplassen.

– Eierne/passerne plikter å fjerne ekskrementene

etter hunden.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 186, bruksnummer 101 i Oslo

kommune.Andelsnr. 152 i Rugdeberget Borettslag

med orgnr. 954689042

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og

rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved

overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/186/101:

26.01.1983 - Dokumentnr: 2647 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

26.01.1983 - Dokumentnr: 2648 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

18.07.1986 - Dokumentnr: 43853 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger

m.v.

Med flere bestemmelser

15.12.1986 - Dokumentnr: 82294 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om benyttelse

19.10.1982 - Dokumentnr: 28154 - Registrering av

grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:186 Bnr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for rekkehus datert

03.02.1988.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger,

men de stemmer ikke med dagens bruk.

Blant annet avviker følgende fra originale tegninger: I

første etasje er skilleveggen mellom opprinnelig bod

og entré fjernet for å etablere en større entré. I

underetasjen er boden tatt i bruk som alkove.

Veggene mellom soverommene er flyttet, og det er

etablert en ny bod. Rommene i boligen er benevnt i

henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd

med hva som er godkjent eller byggemeldt. Det er

kun rominndeling og rombetegnelser som er

kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser

samt plassering av innvendige vegger, dører og

vinduer er ikke verifisert. Tegningene som er benyttet

i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden

Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo

kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor

byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan

hentes ut for eiendommer registrert i Oslo.

Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i

eiendommens utforming og er brukt som

grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse

med salg av eiendommen oppfordres interessenter

til og sette seg inn i de godkjente tegningene.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.02.1988.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til

byggeområde for boliger etter reguleringsplan

S-2616, datert 09.08.82.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser

kan sees hos megler. Det anbefales å sette seg inn i

pågående plan- og byggesaker under planinnsyn på

Oslo kommunes nettsider. Søk med adresse og se alle plan- og byggesaker i nærområdet: <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

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.

Kontraktgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. 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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 +

Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglens vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende

1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
2 000 Digitalt prospekt
5 800 Fotograf
5 000 Innhenting av off. info
0 Kommunale opplysninger
13 900 Markedspakke Basis
6 900 Oppgjørshonorar
5 000 Opplysninger fra forretningsfører
1 910 Sikkerhetsstillelse
14 390 Tilretteleggingsgebyr
3 000 Utleggsgebyr
3 000 Visninger pr. stk - Privatvisninger er gratis!
6 725 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningssgebyr pantedokument med urådighet
11 000 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 71 828

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Monica Frøseth
Partner / Eiendomsmegler
monica.froseth@aktiv.no
Tlf: 480 35 999

Ansvarlig megler bistås av

Monica Frøseth
Partner / Eiendomsmegler
monica.froseth@aktiv.no
Tlf: 480 35 999

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS,
organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

16.05.202

Gundersen, Tomas
15.05.2026
Signed bankID

Gundersen, Anna
Kathrine
15.05.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Tomas Gundersen

Anna Kathrine Gundersen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Øvre Prinsdals vei 24F
1266 OSLO

0301-186/101/0/0

Fremtind

Meglerns oppdragsnummer: 1002260166 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Elmaker Elektro As

Beskrivelse av arbeidet: Ny membran, sluk, varmekabler og fliser på gulv bad. Nytt toalett ble også installert.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Beskrivelse av arbeidet: Malt vegger og tak med våtromsmaling, og satt inn ny benkeplate og vask, samt ny vaskeservant og speilskap.

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

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Lagt ny membran og nytt sluk.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Ja**

Det er observert noe kondens inne i glasset på verandadør og vindu på kjøkken ved væromslag/vinter.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

2



7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

Det er observert noen få individer av noe som kan være sølvkre på bad.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: VVS-Gruppen

Beskrivelse av arbeidet: Hovedstoppekran kaldt vann inn til hus er skiftet av VVS-Gruppen gjennom Borettslaget.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

Det ble installert avtrekksvifte for radon i boden ute i 2014. På vinteren har det oppstått noe kondens som har ført til isdannelse i bod. Det har ikke vært utført service på denne så lenge vi har bodd her, men ifølge tidligere eiers egenerklæring er dette borettslagets ansvar. Måling i 2015 viser at verdien er 5-20Bq/m³, godt under tiltaksgrense på 100Bq/m³

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

3



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Elmaker Elektro As

Beskrivelse av arbeidet: Som nevnt over, lagt varmekabler bad.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Det ble gjort en måling av radon av tidligere eier i 2015, og det ble målt til 5-20 Bq/m³.

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**

Det er blitt varslet av styret at det vurderes rehabilitering av kledning på rekkehusene, men dette er ikke bestemt, og det er ikke formidlet noe kostnadsoverslag for dette. Det er også varslet at radiatorene vurderes og skiftes ut, men dette er heller ikke bestemt.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Fremtind

Tilstandsrapport

📍 Øvre Prinsdals vei 24F , 1266 OSLO

🏠 OSLO kommune

gnr. 186, bnr. 101

Andelsnummer 152

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 08.05.2026

Rapportdato: 13.05.2026

Oppdragsnr.: 18818-2357

Eiendomsverdi ref nr: QF5429

Autorisert foretak: Rana Taksering AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig

Rana Noman Tariq

Uavhengig Takstingeniør

ranataksering@gmail.com

916 28 823



NITO

Oppdragsnr.: 18818-2357

Befaringsdato: 08.05.2026

Side: 2 av 23

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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen strekker seg over to etasjer og inkluderer et kaldtloft. De bygningstekniske løsningene fremstår som solide og er utført i tråd med datidens byggeskikk, noe som vitner om god håndverksmessig kvalitet og tradisjonell konstruksjon.

Oppussing og oppgradering. Ifølge opplysninger mottatt fra eier er følgende arbeider utført i boligen:

2026:

- Kjøkken: Malt vegger, pusset og oljet benkeplate.
- Stue: Malt vegger og radiator.
- Gang oppe: Malt vegger, utgangsdør og radiator.
- Gang nede: Malt vegger.
- Ute: Beiset plattning, malt toppbord på balkonggjerde, malt utgangsdør. Satt opp gjerde mot nabo.

2025:

- Ute: Rettet opp heller ved blomsterbed, anlagt større bed mot postkassestativ. Bygget blomsterkasse på plattning. Lagt ny murpuss for å utbedre mur mot vei.

2024:

- Ute: Anlagt plass for trampoline om sommeren og bålpanne om vinteren.
- Alkove Tapetsert og malt vegger og tak.
- Kjøkken: Ny oppvaskmaskin.

2023:

- Ute: Anlagt plattning nede og bygget blomsterkasse på framsiden.
- Loft: Bygget benk for lettere oppbevaring.
- Bod ute: Satt opp hyller.

2022:

- Bad: Nytt sluk og nytt toalett. Ny membran på gulv, varmekabler og fliser. Montert nytt speilskap, brukt benkeplate og brukt vask. Ny lysarmatur. Satt opp dusjvegg. Vegger og tak malt med våtromsmaling.
- Stue, soverom, kjøkken: Vegger og tak malt.
- Bod nede: Malt vegger og tak.
- Gang oppe: Malt tak og satt inn skyvedørsskap.

2021:

- Ute: Drenering utbedret av borettslaget. Gravd ned 3,5 meter og lagt pukklangs grunnmur. Nye heller og ny hekk.
- Loft: Anlagt gulv.
- Soverom: Nytt gulv.

2015:

- Nytt sikringskap og nye kurser til kjøkken montert av Ampere Installasjon og Service AS.

2014

- Radonmåling viste forhøyede verdier. Radonavtrekksvifte montert. Måling i 2015 viste verdier på 5–20 Bq/m³, godt under tiltaksgrensen på 100 Bq/m³. Borettslaget har ansvar for radonanlegget.

De oppgitte opplysningene er ikke kontrollert eller verifisert av undertegnede.

Rekkehus - Byggeår: 1984

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Betongsåle fundamentert til fjell eller komprimerte masser. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i betong. Yttervegger i bindingsverk, innvendig kledd med plater og utvendig kledd med trepanel. Yttertak i trekonstruksjon tekket med korrugerte plater i metall. Takrenner, nedløp og beslag i stål og plast. Vinduer og dører med isolerglass, karm og ramme i tre. Balkong på ca. 14 kvm med adkomst fra stue/kjøkken, orientert mot vest. Vestvendt terrasse på ca. 17 kvm med adkomst fra soverom og hage. Bod ved boligens inngangsparti på ca. 3 kvm (gulvareal på ca. 4 kvm). Eiendommen ligger på et høydedrag og har både skrånende og flatt terreng rundt bygningsmassen. Boligens utvendige arealer er blant annet opparbeidet med steinbelagte flater, gressplen, beplantning og trær. Forstøtnings- og støttemur av betong og murblokker.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflatene består av fliser og laminatgulv. Veggflatene består av malte veggflater, strie og finerplater. Takflatene består av malte takflater. Malt tretrapp med teppe på trinnene mellom boligens etasjer. Malte profilerte/glatte innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: Gulvflatene består av fliser. Veggflatene består av fliser og malte veggflater. Takflatene består av malte takflater. Veggmontert dusjvegg, badekar, klosett, servant med skuffer, utslagsvask nedfelt i benkeplate, speilskap med belysning og plass for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, benkeplater i heltre, rustfrie oppvaskkum, ventilator og integrerte hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i kobber. Avløpsledninger i plast. Naturlig ventilasjon. Spalteventiler i vinduene. Boligen er oppvarmet med radiatorer tilknyttet til fjernvarme, samt varmekabler i bad. Automatsikringer i sikringskap plassert i entre. Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Rugdeberget Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954 689 042. Borettslaget ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune og har følgende adresse: Rugdeberget 1-90. Øvre Prinsdals vei 24 A-N. Borettslaget består av 157 andelsleiligheter. Tomten er på 38691,1 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 186-101. Stort fellesareal opparbeidet med asfalterte adkomstveier/plasser, gressplen, beplantning, trær, lekeapparater, parkeringsarealer m.m.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

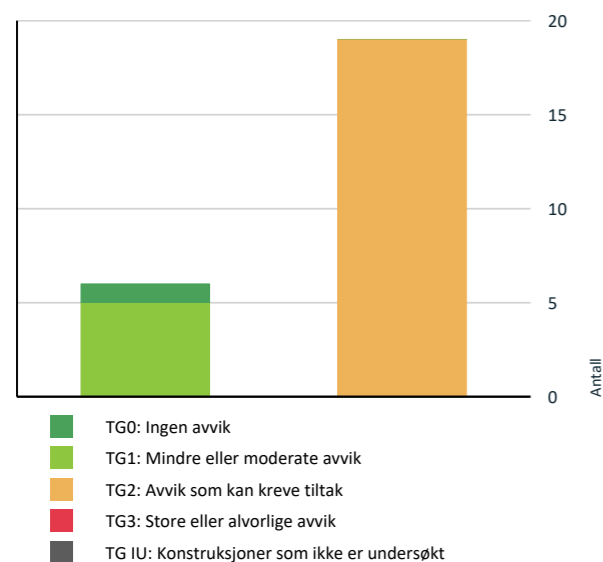
[Gå til side](#)

Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Blant annet avviker følgende fra originale tegninger: I første etasje er skilleveggen mellom opprinnelig bod og entré fjernet for å etablere en større entré. I underetasjen er boden tatt i bruk som alkove. Veggene mellom soverommene er flyttet, og det er etablert en ny bod. Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en tilstandsvurdering av andelen da objektet er en del av et borettslag.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! [Utvendig > Takteking](#)
- ! [Utvendig > Nedløp og beslag](#)
- ! [Utvendig > Veggkonstruksjon, grunnmur og fundamenter](#)
- ! [Utvendig > Takkonstruksjon/Loft](#)
- ! [Utvendig > Dører](#)

- ! [Utvendig > Balkonger, terrasser og andre utvendige forhold](#)
- ! [Innvendig > Overflater](#)
- ! [Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn](#)
- ! [Innvendig > Rom Under Terreng](#)
- ! [Innvendig > Innvendige trapper](#)
- ! [Innvendig > Innvendige dører](#)
- ! [Tekniske installasjoner > Vannledninger](#)
- ! [Tekniske installasjoner > Avløpsrør](#)
- ! [Tekniske installasjoner > Vannbåren varme](#)
- ! [Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning](#)
- ! [Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling](#)
- ! [Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv](#)
- ! [Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning](#)
- ! [Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1984

Kommentar
Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Korrugerte plater i metall som ble besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dokumentasjon ble ikke fremlagt, og det er derfor ikke mulig for undertegnede å konkludere med årstall for tekkingen og undertaket. Værslitt takteking. Takkonstruksjon, takteking og skorstein er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er derfor begrenset. Det anses ikke som sikkerhetsmessig forsvarlig å inspisere taket fra stige eller ved å bevege seg ut på takflaten. Selv om det ikke ble avdekket skader ved befaringen, kan dette ikke utelukke at det foreligger skader som kun kan identifiseres ved nærmere undersøkelse. Det gjøres oppmerksom på denne risikoen. En grundigere inspeksjon kan utføres av kvalifisert fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etter hvert som takteking og undertak eldes, øker sannsynligheten for lekkasjer. 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. Generelt vedlikeholdsarbeid er påregnelig. Det anbefales å sette seg inn i organiseringen av eiendommen.

! TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i stål og plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon, og alder er ukjent for undertegnede. Værslitte renner, beslag og nedløp. Vindskiene viser tydelige sprekker og med svertesopp, og det kan ikke utelukkes at deler av treverket er påvirket av råteskader. Undersøkelsen ble gjennomført fra bakkenivå og fra balkong noe som gir begrenset innsyn i den totale tilstanden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstanden bør følges opp jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag, renner og nedløp skiftes ut, men det er vanskelig å fastslå når dette vil være nødvendig. Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig. Det anbefales å sette seg inn i organiseringen av eiendommen.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon, grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Betongsåle. Grunnmur i betong. Yttervegger i bindingsverk, innvendig kledd med plater og utvendig kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er generelt enkelte konstruksjonsskjevheter i bygningsmassen, noe som ikke er uvanlig i eldre bygninger. Såle har meget begrenset synlighet og bedømming av en slik bygningsdel er således alltid noe usikker. Værslitt grunnmur med enkelte riss- og sprekkeformasjoner. Det ble registrert oppsprukket- og vridde kledningsbord. Originale kledningsbord fra byggeperioden som jevnlig er malt, og det utelukkes ikke at det kan forekomme råte på kledningsbord som ikke ble registrert på befaringstidspunktet. Det er manglende eller begrenset lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmuren.

Dokumentasjon på utførelse ble ikke fremvist.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.

Normal tid før reparasjon av lettklinker, porebetong er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelige for denne bygningsdelen. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må eksisterende trekledning skiftes ut, og grunnmur pusses. Det er imidlertid vanskelig å fastslå nøyaktig tidspunkt for når disse tiltakene bør gjennomføres, da dette avhenger av videre utvikling av slitasje og skadeomfang. Det anbefales å sette seg inn i organiseringen av eiendommen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Yttertak i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

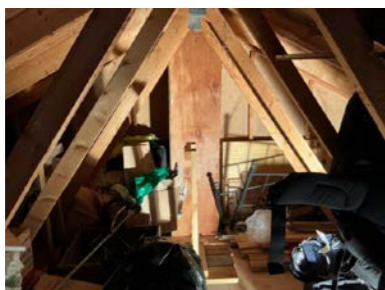
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er generelt enkelte konstruksjonsskjevheter i bygningsmassen, noe som ikke er uvanlig i eldre bygninger. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at det har vært gnagere/skadedyr i boligen. Uisolert nedfellbar takluke. Loft med fuktstjolder, misfarging og svertesopp. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for yttertaket. Loftet hadde mye lagrede gjenstander på befaringsdagen og lav takhøyde, noe som medførte begrensninger for undertegnede.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Lokale utbedringer anses som påregnelig. På grunn av begrensninger ved vurderingen av denne bygningsdelen anbefales nærmere undersøkelser for å få et mer komplett bilde av tilstanden. En grundigere inspeksjon av taket bør utføres av kvalifisert fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold. Ytterligere undersøkelser anbefales. Det anbefales å sette seg inn i organiseringen av eiendommen.



Loftet hadde mye lagrede gjenstander på befaringsdagen og lav takhøyde, noe som medførte begrensninger for undertegnede.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass fra 2012, karm og ramme i tre.

Tilstandsrapport

Merknad: Det ble registrert enkelte sår.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Terrasse- og balkongdør med isolerglass fra 2012, karm og ramme i tre. Ytterdør med isolerglass fra 2004.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Værslitte dører med malingsavflassing og sprekker. Beslaget under ytterdøren har avflassing og bruksslitasje. Balkongdørens karm har sår i overflaten. Mer enn halvparten av forventet levetid på ytterdøren er overskredet. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må ytterdøren skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å fastslå nøyaktig tidspunkt for når utskifting bør gjennomføres, da dette avhenger av videre utvikling i slitasje og funksjon. Lokale utbedringer og generelt vedlikehold anses som påregnelig.

TG 2 Balkonger, terrasser og andre utvendige forhold

Beskrivelse

Balkong på ca. 14 kvm med adkomst fra stue/kjøkken, orientert mot vest. Vestvendt terrasse på ca. 17 kvm med adkomst fra soverom og hage. Bod ved boligens inngangsparti på ca. 3 kvm (gulvareal på ca. 4 kvm). Eiendommen ligger på et høydedrag og har både skrånende og flatt terreng rundt bygningsmassen. Boligens utvendige arealer er blant annet opparbeidet med steinbelagte flater, gressplen, beplantning og trær. Forstøtnings- og støttemur av betong og murblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert oppsprukne og vridde terrassebord, trepanel, stolper og gjerder med værslitasje. Det kan ikke utelukkes at det forekommer råte som ikke var synlig på befaringstidspunktet. Stolpen under balkongen står i direkte kontakt med terrassen. Forstøtnings- og støttemurer fremstår værslitte med avflassing, sprekker og skjevheter. Det ble enkelte steder registrert motfall på terreng inntil grunnmuren. Det ble registrert kast på enkelte av betonghellene. Boden fremstår som eldre, med treg dørs, synlig svertesopp og fuktstjolder. Eier opplyser at det ikke er gjennomført service på radonanlegget i boden. Anlegget har tidvis gitt noe kondensdrøpp i vinterhalvåret, med påfølgende isdannelse i boden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig. Terrenget rundt grunnmur bør planeres slik at overflatevannet ikke renner inn mot bygning. Fall 1:50, helst 1:20 - 3 M ut fra grunnmur. Det anbefales å sette seg inn i organiseringen av eiendommen.



Terrasse på ca. 17 kvm.



Balkong på ca. 14 kvm.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvflatene består av fliser og laminatgulv. Veggflatene består av malte veggflater, strie og finerplater. Takflatene består av malte takflater.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er generelt registrert enkelte konstruksjonsskjevheter i bygningsmassen, noe som ikke er uvanlig for eldre bygninger. Gulvflatene har bruksslitasje og knirk. Det er registrert bom (hulrom under flisene) og sprekkdannelse på enkelte gulvfliser i entreen, samt enkelte løse fuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Gulv har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trebjelkelag. Betongdekke i underetasje. Etasjeskille er kontrollert med krysslaser.

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 registrert skjevheter samt plan- og helningsavvik, i tillegg til svikt og knirk i gulvflatene. I bygninger av denne alderen må slike avvik påregnes. Under befaringen var store møbler, herunder seng, sofa og annet løstørre, plassert slik at de opptok betydelige deler av gulvarealet. Dette medførte begrenset tilgang til måling over større flater. Det kan derfor ikke utelukkes at høydeforskjeller forekommer uten å ha blitt registrert. Måleresultatene i boligen ligger rett i underkant av tilstandsgrad 3, jf. NS 3600. Det er ikke gjennomført statiske beregninger av bæresystemet, og det foreligger dermed ingen dokumentasjon på konstruksjonens kapasitet.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Til tross for registrerte avvik anses gulvflatene å være funksjonelle, uten vesentlig konstruksjonsmessig betydning eller innvirkning på boligens praktiske bruk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking (73 mm.) er foretatt fra alkove.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hulltaking (73 mm.) er foretatt fra alkove. Veggene er isolert noe som begrenser innsyn. Det er utført målinger, visuelt sett etter misfarging og luktet etter mugglukt. Det er ikke avdekket merkbar misfarging eller merkbar fukt. Ved hulltaking i utført vegg i underetasjen ble det observert benyttet plast bak veggplate noe som i dag ikke er en anbefalt konstruksjonsprinsipp i vegger under terreng. Dog ble det ikke observert at vegg/treverk har tatt skade i det aktuelle område hvor hulltakingen ble utført. Dokumentasjon på utførelse ble ikke fremvist. Målingene gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hulltakingen er ikke utført av undertegnede, men av tidligere takstmann ved forrige salg. Plastfolien bak veggplaten er brutt i forbindelse med den tidligere hulltakingen, og det bør benyttes dampsperrtape (diffusjonstett tape) for å tette platen for å unngå eventuelle følgeskader. Det anbefales at området observeres jevnlig og tapes etter behov. Plastfolie eller andre plastbaserte materialer brukt mot vegger under terreng kan skape en tett konstruksjon som hindrer naturlig uttørring dersom fukt trenger inn i veggene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader. Løsningen avviker fra preaksepterte byggedetaljer for konstruksjoner under terreng og kan redusere både funksjonalitet og levetid. Ved fuktinntrengning kan vann bli stående i veggene over tid. Innhent dokumentasjon om mulig. Ytterligere undersøkelser anbefales. Det anbefales at alt organiske materialer og utførte yttervegger i underetasjen som reduserer muligheten for visuell kontroll av symptomer på svikt i fuktsikringen demonteres. Det er viktig med korrekt utført utvendig drenering/isolering og innvendig utføring for å unngå fuktproblemer med følgeskader. Det anbefales å innhente og følge pre-aksepterte løsninger eksempelvis fra SINTEF.

Tilstandsrapport



Måling i treverk. Målinger er foretatt uten å påvise unormale forhold.

1 TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp med teppe på trinnene mellom boligens etasjer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp fra byggeperioden med bruksslitasje og med knirk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen vurderes som funksjonell til tross for registrerte avvik.

1 TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte profilerte/glatte innvendige dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene er av eldre dato med synlig tegn til bruksslitasje. Treg skyvedør i det minste soverommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generelt vedlikeholdsarbeid vurderes som påregnelig. Treg skyvedør har behov for justering for å sikre tilfredsstillende funksjon og brukervennlighet.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Gulvflatene består av fliser. Veggflatene består av fliser og malte veggflater. Takflatene består av malte takflater. Veggmontert dusjvegg, badekar, klosett, servant med skuffer, utslagsvask nedfelt i benkeplate, speilskap med belysning og plass for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon. Baderommets konstruksjon avviker fra dagens standard, og renovering må forventes på sikt. Det er imidlertid vanskelig å fastsette når dette vil være nødvendig.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggflatene består av fliser og malte veggflater. Takflatene består av malte takflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert enkelte dype og utette fuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utskifting av fuger må påregnes.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvflatene består av fliser. Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

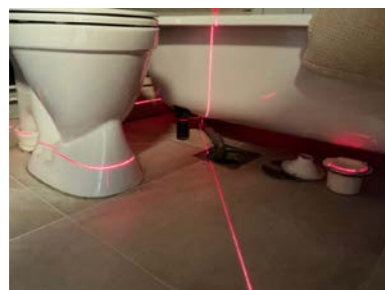
- Det er avvik:

Det ble registrert bom (hulrom under flisene) på enkelte av gulvflisene. Det ble registrert enkelte dype og utette fuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bemerkes at utbedring av bom som et enkeltstående tiltak sjelden vil være økonomisk rasjonelt, da det ofte krever omfattende inngrep i konstruksjonen. Tiltaket vurderes derfor som begrenset til vedlikehold ved behov, og ikke som en anbefalt helhetlig utbedring. Bom kan føre til redusert vedheft, sprekke dannelse og at flisene løsner over tid, særlig ved punktbelastning. Lokal utskifting av fuger må påregnes.



Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sluk i plastkonstruksjon. Eier har på forespørsel opplyst at veggflatene er malt med våtromsmaling.



Kontroll av sluk.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert dusjvegg, badekar, klosett, servant med skuffer, utslagsvask nedfelt i benkeplate, speilskap med belysning og plass for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre badekar og utslagsvask.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Registrerte avvik påvirker ikke våtrommets funksjonalitet ved normal bruk.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket dersom dette er tillatt i borettslaget. Ytterligere undersøkelser anbefales.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Målinger er foretatt fra inspeksjonsluke inne i badet under utslagsvask, uten å påvise unormale forhold. Det er utført målinger, visuelt sett etter misfarging og lukt etter muggluk. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt. Målingene gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Tilstandsrapport



Hulltaking mot dusjonen er ikke foretatt da det ikke er praktisk/fysisk mulig da den er lokalisert mot ytterveggene. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.



Måling i treverk. Målinger er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, benkeplater i heltre, rustfri oppvaskkum, ventilator og integrerte hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand, men har bruksslitasje, svelling og fuktstjolder. Slitte benkeplater med sprekker. Og som mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Som blant annet automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt. Oppvaskmaskin og kjøøl/frys ble ikke trukket frem ved befaring, og det er derfor ikke foretatt inspeksjon av tilstanden bak eller under disse enhetene. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke påvist unormale verdier i utsatte soner på befaringsdagen.

I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300 levetider for kjøkkeninstallasjoner i boliger:

- kjøkkeninnredninger 20-60 år.
- blandedbatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid 15 år.
- avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet fungerer tilnærmet normalt til tross for registrerte avvik, som ikke har vesentlig konstruksjonsmessig betydning eller påvirker den daglige bruken. Det anbefales montering av komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper. På bakgrunn av de funksjonelle manglene og observerte avvik må utbedring eller utskiftning av kjøkkenet påregnes over tid.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avkast mot det fri.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger i kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som dekker hele anlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på de eldre innvendige vannledningene i kobber. Det ble registrert irr på enkelte av kobberrørene. Forventet levetid for kobberrør er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må de eldre innvendige vannledningene i kobber skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

1 TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som dekker hele anlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid på de eldre avløpsledningene er oppbrukt.

Forventet levetid på soilrør er 30-60 år.

Forventet levetid på plastrør er 25 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må de eldre innvendige avløpsledningene skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon. Spalteventiler i vinduene.

1 TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen er oppvarmet med radiatorer tilknyttet til fjernvarme. På forespørsel har eier opplyst at radiatorene fungerer som de skal. Fjernvarmeanlegg, vannrør og øvrige installasjoner i fellesarealene er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre radiatorer fra byggeperioden.

Radiator har en forventet levetid på 30 - 50 år

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig. Det er per i dag ikke behov for utbedringstiltak, da radiatoren fungerer som den skal. Imidlertid kan skader oppstå plutselig på eldre anlegg grunnet alder og slitasje.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer i sikringsskap plassert i entre. Varmekabler i bad.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Dette er ukjent for selger.

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

Det henvises til egenerklæringskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

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

Det henvises til egenerklæringskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

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

Dette er ukjent for selger.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det anbefales at det gjennomføres en teknisk vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger fullstendig dokumentasjon for hele installasjonen. Kontroll og vurdering bør utføres av en sertifisert el-takstmann, som kan utarbeide en el-takstrapport i henhold til gjeldende normer og forskrifter.

Generell kommentar

Mange elektriske feil er usynlige for det blotte øye. Selv om alt kan se trygt og normalt ut, kan det skjule seg kritiske avvik bak vegger og koblingspunkter. Den eneste pålitelige måten å avdekke slike feil på er gjennom grundige målinger med profesjonelt testutstyr. Slike instrumentbaserte kontroller gir den tryggheten boligeiere og kjøpere trenger. Både for sikkerhet og for å unngå kostbare overraskelser.

Tilstandsrapport



Automatsikringer i sikringsskap plassert i entre. Varmekabler i bad.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Fundamentert til fjell eller komprimerte masser. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Det er ikke gjennomført statiske beregninger av bæresystemet, og det foreligger dermed ingen dokumentasjon på konstruksjonens kapasitet.

IG 1 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det ble registrert synlig knotteplast på bygningen.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Ved salg av eiendommen bør kjøper gjøres oppmerksom på at eldre bygninger er oppført i en tid med andre byggetekniske standarder og regelverk enn de som gjelder i dag. Dagens krav er som regel strengere enn de som var gjeldende på byggetidspunktet.

TEK17 § 12-15. Utforming av rekkverk

(3) Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkhøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

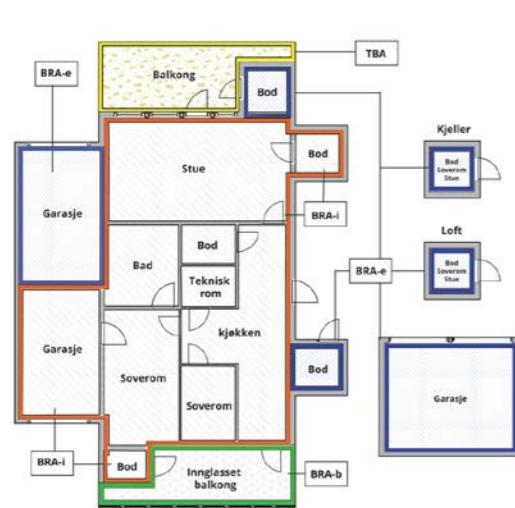
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	45	3		48	14
Underetasje	45			45	17
SUM	90	3			31
SUM BRA	93				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, stue/kjøkken	Bod	
Underetasje	Gang, bad, bod, alkove, soverom, soverom 2		

Kommentar

Takhøyden i 1. etasje varierer fra ca. 2,38 - 2,4 meter. Utvendig bod ved boligens inngangsparti på ca. 3 kvm (gulvareal på ca. 4 kvm). Takhøyden i underetasjen varierer fra ca. 2,33 - 2,4 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Blant annet avviker følgende fra originale tegninger: I første etasje er skilleveggen mellom opprinnelig bod og entré fjernet for å etablere en større entré. I underetasjen er boden tatt i bruk som alkove. Veggene mellom soverommene er flyttet, og det er etablert en ny bod. Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Det er kun rominndeling og rombetegnelse som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målgivelsel samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det henvises til egenerklæringskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2026	Rana Noman Tariq	Takstingeniør
	Tomas Gundersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	186	101		0	38691.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øvre Prinsdals vei 24F

Hjemmelshaver

Rugdeberget Borettslag, Orgnr: 954 689 042

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
954689042		USBL	Gundersen Anna Kathrine, Gundersen Tomas

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

152

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus beliggende på Rugdeberget/Hauketo i et veletablert borettslag. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av rekkehus- og blokkbebyggelse. Kort vei til bussholdeplass, barnehage og skoler i alle trinn. Kort avstand til Hauketo senter og Hauketo stasjon som er et knutepunkt i forhold til offentlig kommunikasjon med både togstasjon og bussholdeplass. Ca. 5- 10 minutter med bil til større handlesentre som Senter syd på Mortensrud, Sæter handelssenter, Holmlia og Lambertseter senter med alle sine forretninger, cafeer og servicetilbud. Noen minutters kjøring til golfbane, slalåmbakke, ridesenter, friområder og strender ved Oslofjorden. Lysløyper og turterreng i Sør- / Østmarka og Grønliåsen ligger i nærområdet.

Adkomstvei

Via fellesarealer.

Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Regulering

Regulert.

Om tomten

Rugdeberget Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954 689 042. Borettslaget ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune og har følgende adresse: Rugdeberget 1-90. Øvre Prinsdals vei 24 A-N. Borettslaget består av 157 andelsleiligheter. Tomten er på 38691,1 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 186-101. Stort fellesareal opparbeidet med asfalterte adkomstveier/plasser, gressplen, beplantning, trær, lekeapparater, parkeringsarealer m.m.

Tinglyste/andre forhold

Styrets hovedinformasjonskanal er hjemmesiden <http://www.rugdeberget.no> hvor generell informasjon fra styret til andelseiere og beboere publiseres. Det vises til selskapets vedtekter, husordensregler samt årsberetning med regnskap og protokoll. Dokumentene inneholder relevante opplysninger for eventuell kjøper.

Byggemåte

Betongsåle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Støpt betongdekke. Grunnmur i betong. Yttervegger i bindingsverk, innvendig kledd med plater og utvendig kledd med trepanel. Saltak i trekonstruksjon tekket med korrugerte plater i metall. Vinduer med isolerglass, karm og ramme i tre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	08.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	08.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.05.2026	Signert30.04.2026.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegningene er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune.	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligen tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

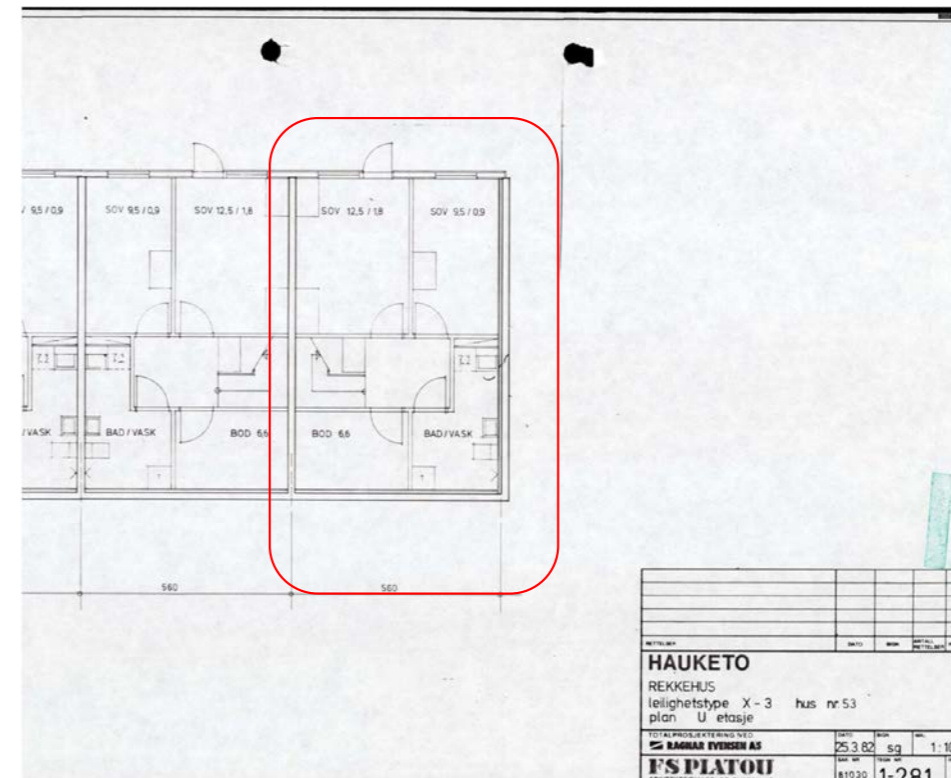
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

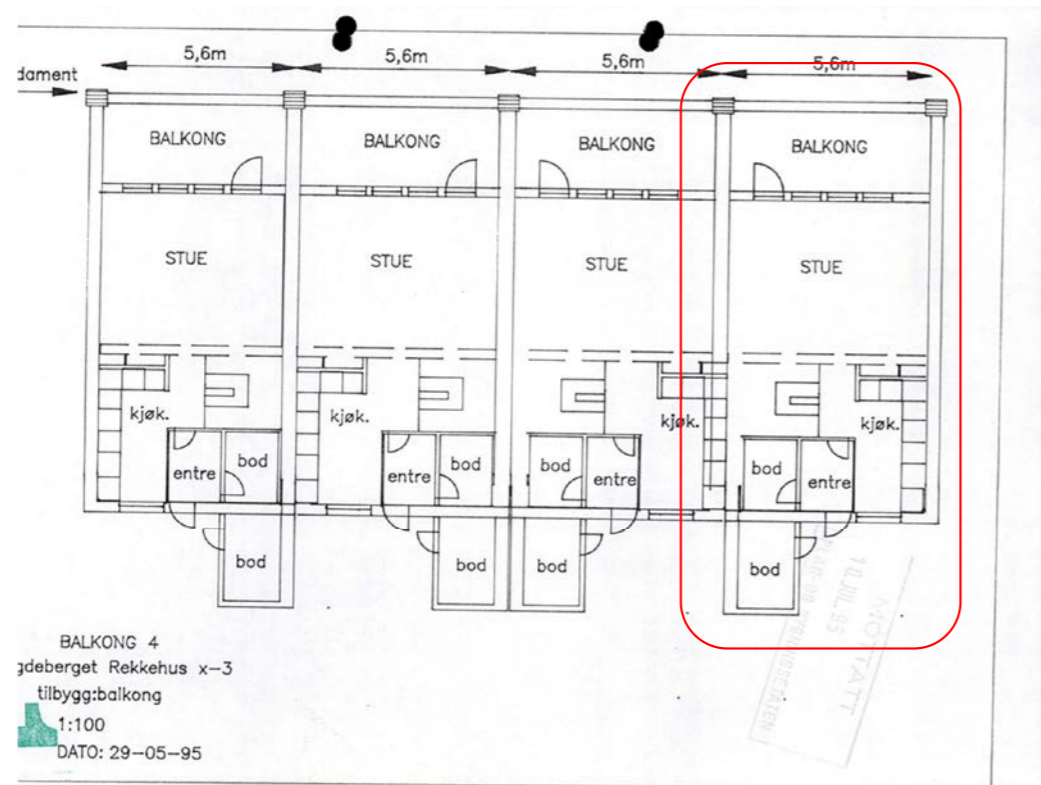
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.





Adresse Øvre Prinsdals vei 24F, 1266 OSLO	
Dato for energimerking 30.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-289648
Bygningskategori Småhus	Byggningsnummer 80916264
Gårdsnummer 186	Bruksnummer 101
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

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



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
203,81 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
203,81 kWh/m²

Totalt levert pr. år
33 995 kWh



Øvre Prinsdals vei 24F, 1266 OSLO



Detaljer

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



Øvre Prinsdals vei 24F, 1266 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 16: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>

Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Øvre Prinsdals vei 24F - Nabolaget Øvre Prinsdal/Nebbejordet - vurdert av 79 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Nebbejordet Linje 77	4 min	0.4 km
Hauketo stasjon Linje L2, L2x	11 min	0.9 km
Ljabru Linje 13, 19	21 min	1.7 km
Mortensrud Linje 2, 3	7 min	3.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min	9.7 km

Skoler

Prinsdal skole (1-7 kl.) 380 elever, 17 klasser	12 min	1 km
Toppåsen skole (1-7 kl.) 276 elever, 17 klasser	21 min	1.7 km
Hallagerbakken skole (1-7 kl.) 321 elever, 18 klasser	22 min	1.8 km
Hauketo skole (8-10 kl.) 340 elever, 30 klasser	13 min	1.1 km
Lofsrud skole (8-10 kl.) 432 elever, 32 klasser	31 min	1.9 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	6 min	3.4 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	12 min	5.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

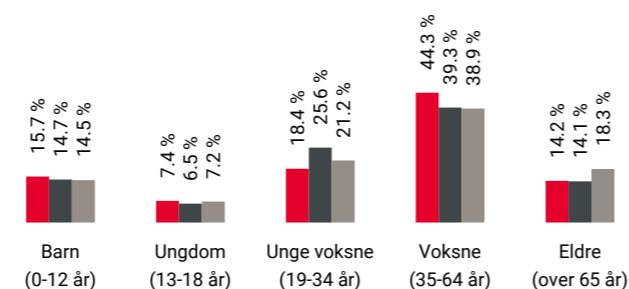
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øvre Prinsdal/Nebbejordet	1 086	470
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hauketo barnehage (1-5 år) 63 barn	4 min	0.3 km
Elverhøy barnehage (1-5 år) 50 barn	6 min	0.5 km
Lerdal barnehage (1-5 år) 66 barn	12 min	1 km

Dagligvare

Istanbul Intermat As	9 min
Kiwi Hauketo	9 min

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



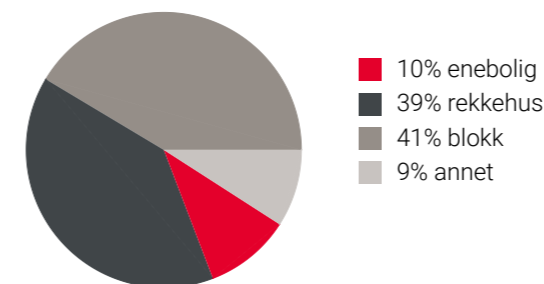
Kollektivtilbud

Veldig bra 86/100

Sport

Rugdeberget Ballspill	3 min	0.3 km
Hauketo skole Aktivitetshall, ballspill, friidrett	12 min	1 km
Fresh Fitness Hauketo	9 min	
Lia Trening	21 min	

Boligmasse



«Bodde her da æ var barn, så gode minner. Har kommet tilbake hit og tenker på fortiden da sola kommer inn i leiligheten og skinner! :)»

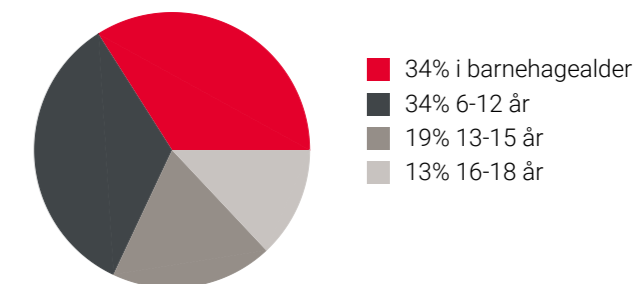
Sitat fra en lokalkjent



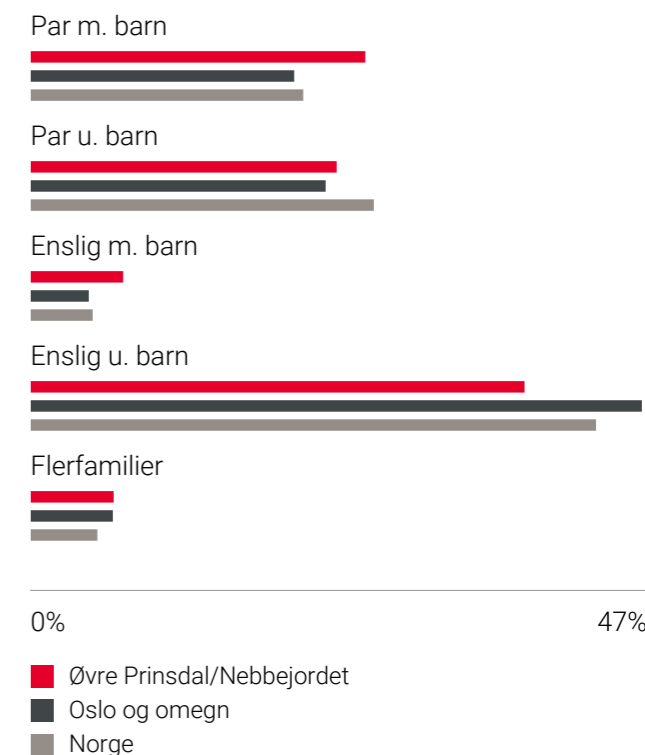
Varer/Tjenester

Holmlia Kjøpesenter	21 min
Vitusapotek Hauketo	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

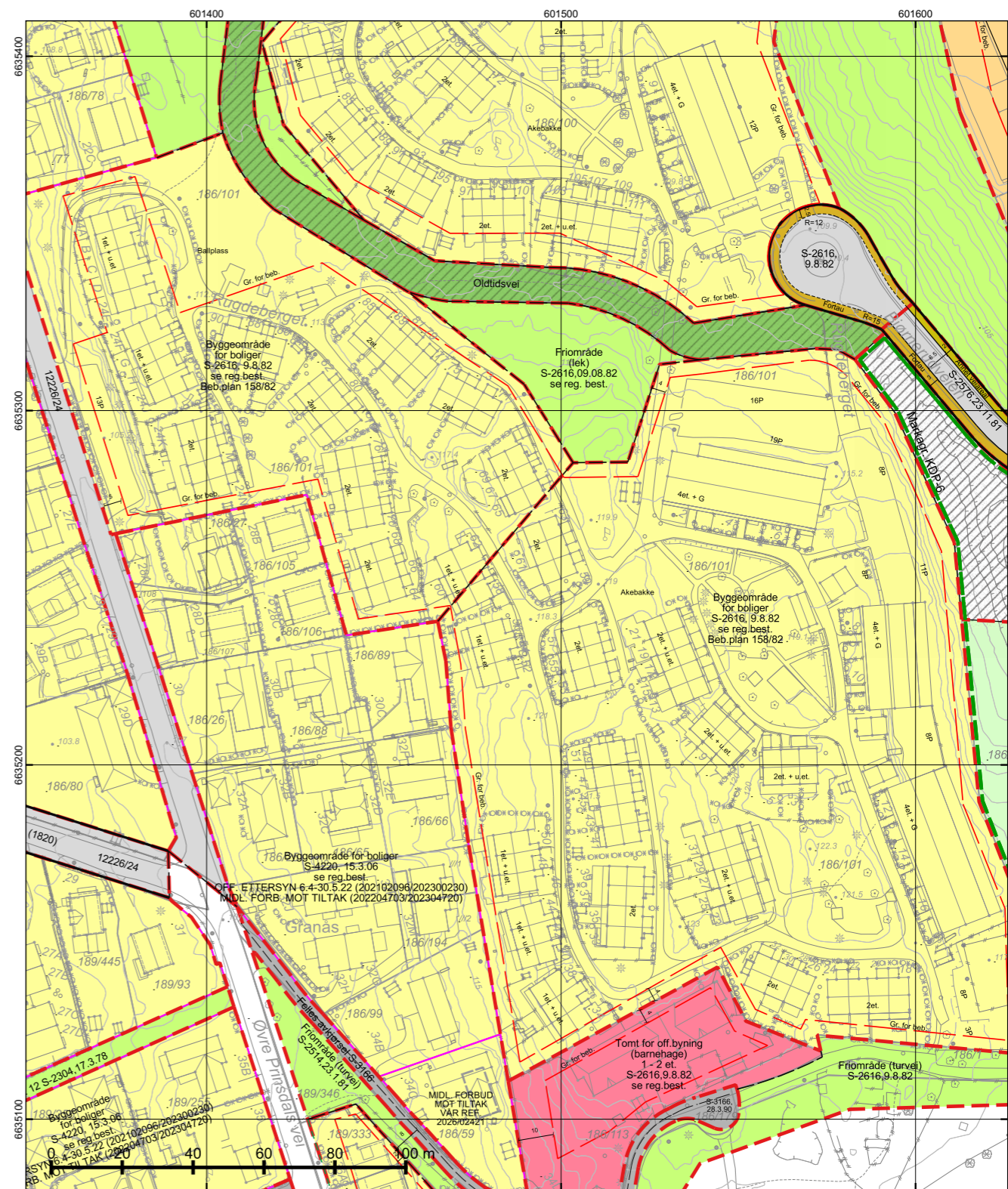
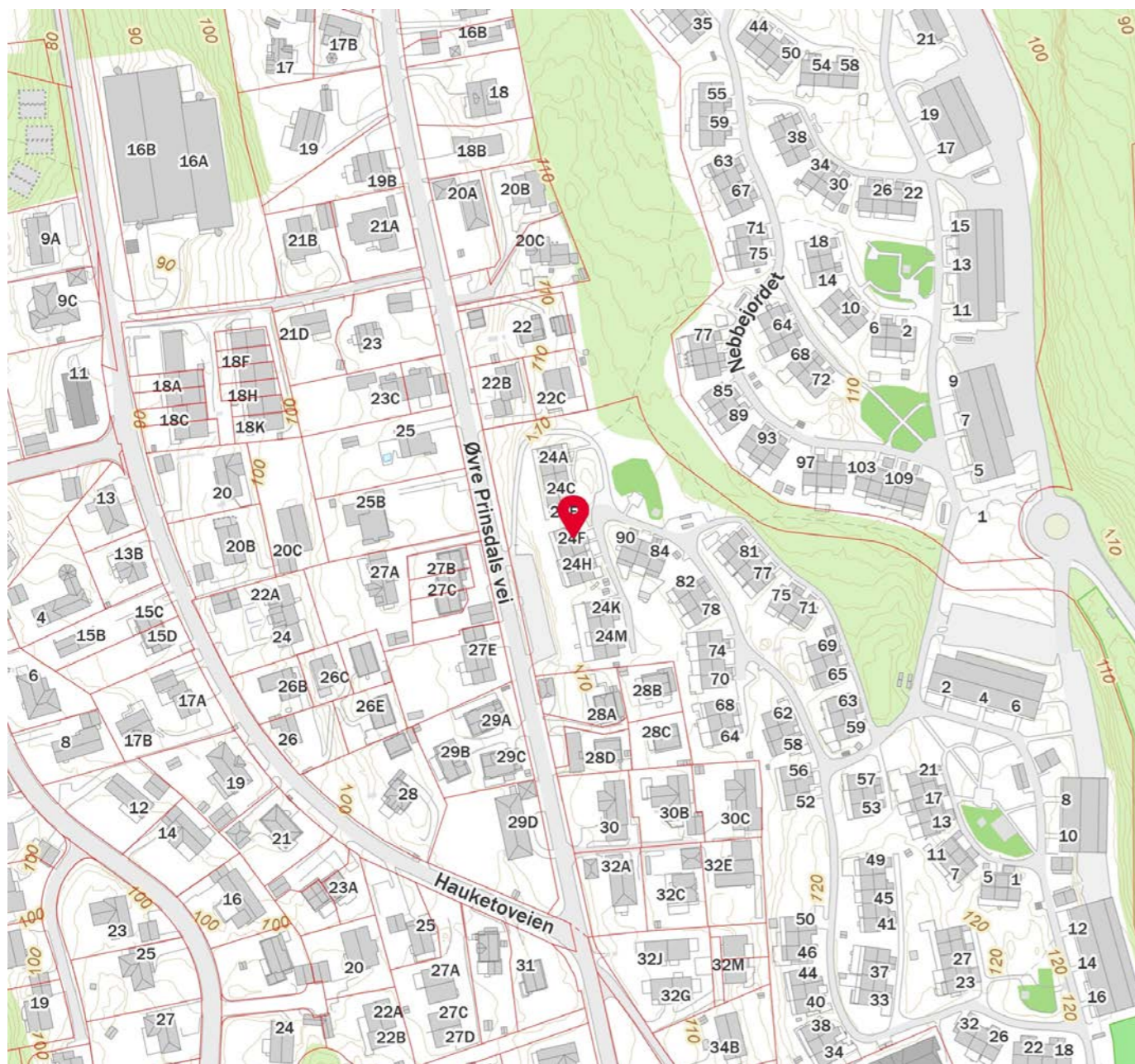
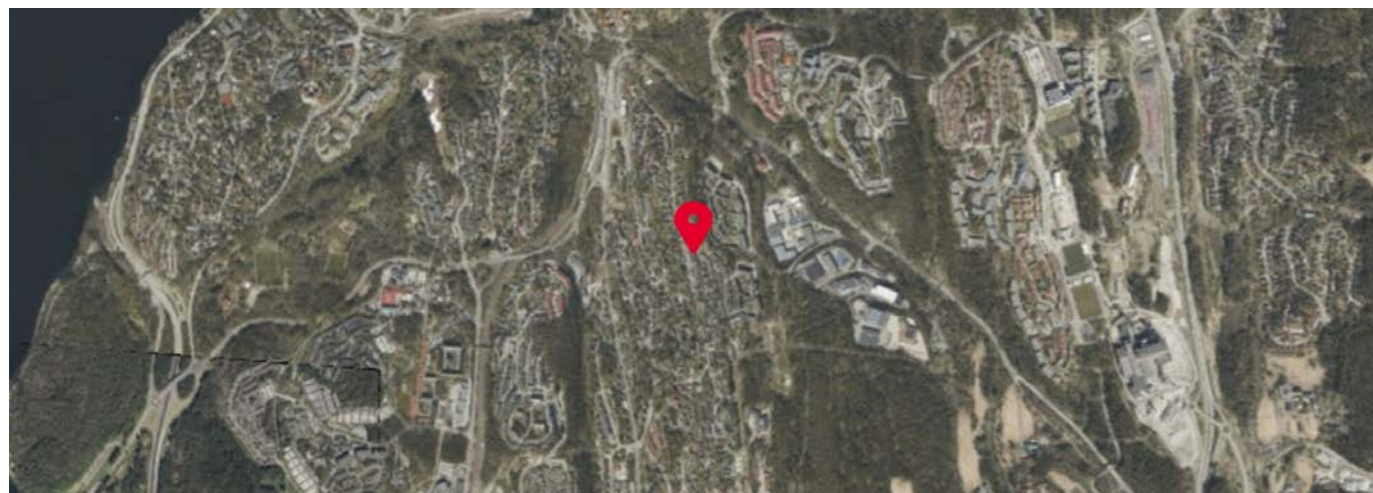


Familiesammensetning



Sivilstand

	Øvre Prinsdal/Nebbejordet	Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%


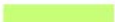












*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereføring. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune


<p>Dato: 28.04.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereføring: - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtsituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr.: 156872/ 86531527</p> <p>Adresse: Øvre Prinsdals vei 24</p> <p>Gnr/Bnr: 186/101</p>	<p>Deres ref.:</p> <p>Kommentar:</p>	






INN Hovedinnholdet 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)







-  40 - Friområde/park
-  41 - Turvei/skiløype
-  70 - Felles avkjørsel
-  110 - Bolig m.tilh. anlegg
-  142 - Forr./kontor/industri
-  168 - Barnehage m.tilh.anlegg
-  310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
-  311 - Annet veiareal
-  312 - Fortau
-  610 - Friluftsområde

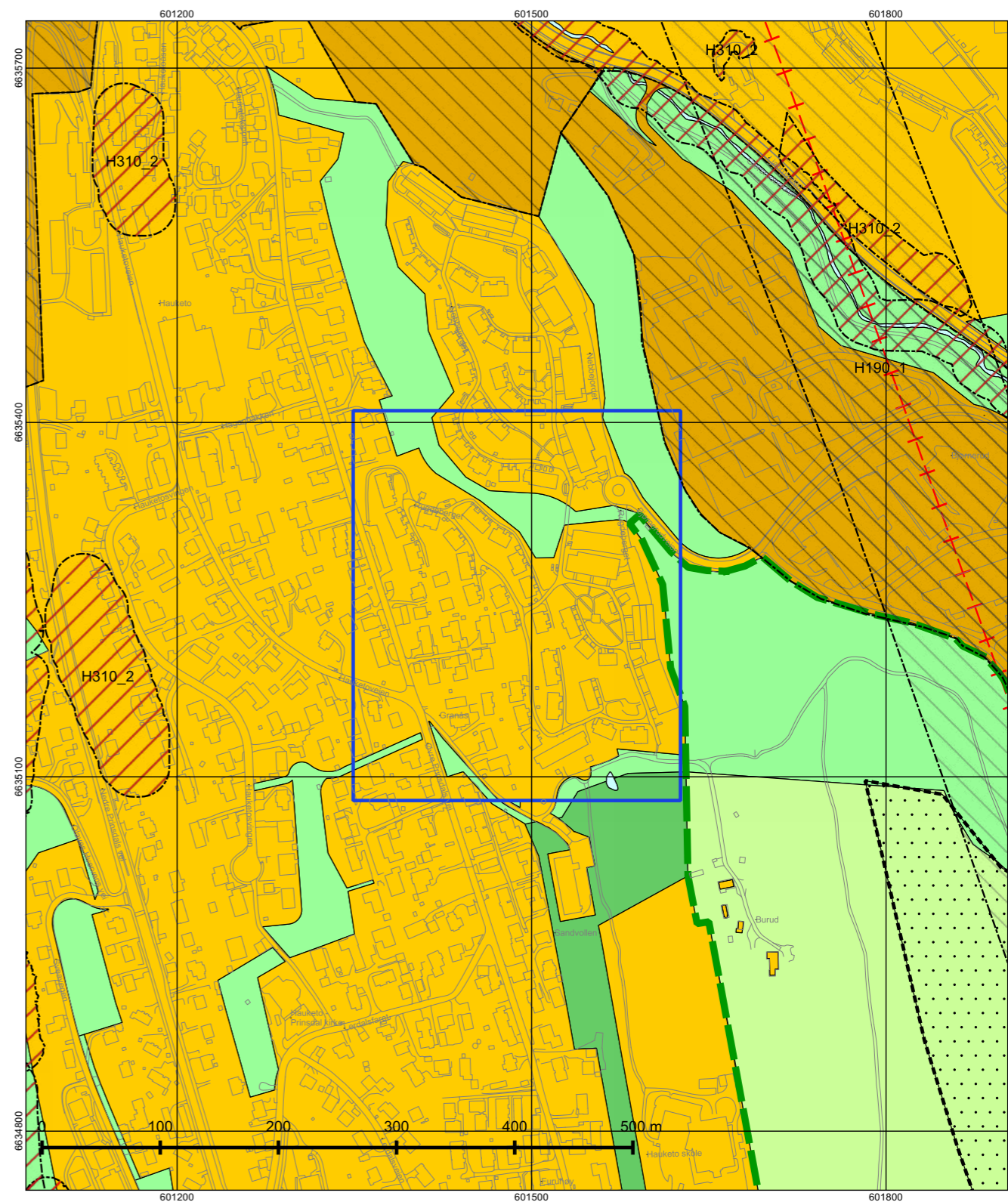
-  668 - Spesialområde bevaring annet
-  675 - Spesialområde bevaring annet underformål

-  RbBevaringGrense


-  311 - Annet veiareal
-  313 - Skulder - bankett
-  913 - Formålgrensning
-  930 - Reguleringslinje
-  Formålgrense

-  Foreløpig plan
-  Plangrense (gammel lov)

-  Regulert eiendomsgrense
-  Grense for bebyggelse
-  Beregnet senterlinje veg
-  Bygningens avgrensning i beb. plan
-  Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
-  Markagrense



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 28.04.2026 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 PlottID/Best.nr: 156872/86531527 Deres ref.:</p>	<p style="text-align: center;">Kommuneplanen 2015–2030</p> <p style="text-align: right;">Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262</p> <p>Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan</p> <p>Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.</p> <p>Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark.</p>
---	---

Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
 Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
 Fjernveg	 Bane, eksisterende
 Markagrense	 Havn, eksisterende
 Plangrense	 Havn, fremtidig
 Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
 Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
 Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
 Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
 Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
 Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
 Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
 Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
 Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
 Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 H570 - Bevaring kulturmiljø
	 H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	 H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	 H810_2 - Krav om felles planlegging
	 H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	 H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	 H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	 H190 - Andre sikringssoner
	 H310_1 - Kvikkleire
	 H310_2 - Steinsprang
	 H320_1 - Stormflo
	 H320_2 - Elveflom
	 H390 - Deponi

HUSORDENSREGLER FOR RUGDEBERGET BORETTSLAG

Sist endret 18.11.2021

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

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

RO I LEILIGHETENE OG PÅ FELLESONMRÅDENE

Det er ikke tillatt med sjenerende bråk og støy fra leiligheten. Det skal i alminnelighet være stille fra leilighetene fra kl. 2200 til 0600. På søndager og helligdager skal det i alminnelighet være stille frem til kl. 09.00. Ved fest anbefales det at naboer informeres på forhånd.

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

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

BRUKSOVERLATING

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

HUSHOLDNINGSAVFALL

Husholdningsavfall skal emballeres forsvarlig i f.eks. plastposer som knyttes igjen. Foreldre har et særskilt ansvar for å sørge for at barna deres klarer å kaste søppelet i containeren. Større gjenstander er beboere selv ansvarlig for å få fjernet. I forbindelse med vår- og høstdugnadene har beboere mulighet til å benytte seg av containere som blir satt opp av borettslaget. Beboer må utvise skjønn og vise hensyn til de andre beboerne dersom det dreier seg om større avfallsmengder (for eksempel hageavfall eller større rivingsarbeider som følge av skifte av kjøkken/bad e.l.).

HUSDYRHOLD

Etter vedtak på den ekstraordinære generalforsamlingen 16.april 1985, er det tillatt med dyrehold i Rugdeberget etter at søknad er sendt og godkjent av styret.

Dette plikter du å følge ved anskaffelse/hold av husdyr:

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

KOBLING AV ELEKTRISKE INSTALLASJONER

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

UTVENDIGE INSTALLASJONER

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

Privat oppsatt utstyr

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

Parabol

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

Trampoliner

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

SÆRSKILT FOR BLOKKENE:

Renhold

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

Inngangsdørene i blokkene

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

Utstyr i oppgangene

Det er ikke tillatt å plassere sykler eller annet fritidsutstyr i oppgangene.

Det er kun tillatt å plassere 1 vogn per leilighet med barn under trappeoppgangen.

Det er strengt forbudt å plassere skostativ og annet privat utstyr utenfor døren sin. Dette er forbudt i henhold til brannvernforskrifter, hindrer fremkommeligheten og vanskeliggjør rengjøring av oppgangene.

Ventilasjonsanlegget

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

Annet

Det er ikke tillatt å riste eller banke tepper fra balkongen.

Det er tillatt med bruk av elektrisk grill og gassgrill på balkongene-

Bruk av åpen ild som kullgrill, engangsgrill, bålpanne, bål på og under terrassen er forbudt. Grilling med elektrisk grill og gassgrill er tillatt. Gassbeholdere skal oppbevares i henhold til forskrifter gitt av myndighetene og skal til en hver tid skjermes for sollys.

RÅDIGHETSREGLER FOR PRIVATE HAGEPARSELLER

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Støttemur ned mot gangvei inn til borettslaget og mot parkeringsplassen i Øvre Prinsdalsvei vedlikeholdes av borettslaget.

10. Følgende rekker må samarbeide:

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

H J.

PARKERINGSREGLER

Regler ved leie av parkeringsplass

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

Leie av parkeringsplass skjer etter «ventelistepriinsippet». Beboere med spesiell parkeringstillatelse utstedt av kommunal myndighet (handikaptillatelse), vil prioriteres på en eventuell venteliste.

Andeler som eier garasje plass, har mulighet til og fritt leie ut sin plass til andre. Det er ikke tillatt for beboere som leier parkeringsplass av styret å fremleie til andre. Mislighold fører til oppsigelse av plassen.

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

Manglende betaling av husleien kan medføre oppsigelse av plassen.

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

Parkerings- og kjøreregler

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

Kjøring på inne på området er kun tillatt for nødvendig av- og pålessing inntil 15 minutter, og ellers ved helsemessige behov. Det er ikke tillatt å parkere inne på

området. Kjøring inne på området må foregå med den største forsiktighet, og i gangfart.

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

.....

Vedtekter

for

Rugdeberget borettslag org nr 954 689 042

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 28. desember 1982,
med senere endringer, og sist den 18. november 2021

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

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

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at

andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlata bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlata 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 overlata bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseier er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren 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 overlata bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Rehabilitering av våtrom skal utføres i henhold til gjeldende standard(våtromsnormen). Før arbeidet skal igangsettes må andelseier kvittere for mottak av retningslinjer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9) Våtromsutbedring som andelseier selv skal prosjektere og utføre må gjennomføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og materialer på grunn av vannsøl, lekkasje, vann og kondens. Alle arbeider skal utføres av kvalifiserte fagfolk og i henhold til gjeldende våtromsnorm, samt lov og forskrift.

Særskilt informasjon følger som vedlegg 1 til vedtektene.

Oppussing og endring av våtrom skal meldes til styret.

10) Andre anlegg av mur, gjerder, platting eller lignende, som andelseier selv har anlagt innenfor og omkring egen disponibel hage/uteområde, er andelseiers ansvar å vedlikeholde. Det samme gjelder for skillevegger satt opp mellom boligene.

Andelseier er selv ansvarlig for demontere skillevegg og annet utstyr eller byggverk som andelseier har oppført, dersom borettslaget skal gjennomføre felles malerarbeid og annen reparasjon av bygningen.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter 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 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller 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 5% av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

.....

Vedlegg 1 til vedtekter Rugdeberget borettslag.

Våtromsnormen

Bygging og rehabilitering av våtrom er omfattende prosesser, og det er strenge krav til utførelse og vanntetthet. De viktigste reglene om krav til våtrom finner man i Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK). Dette er en av Plan- og bygningslovens to viktigste forskrifter (den andre handler om søknadsprosessen i byggesaker). Det er særlig TEK §13-20 som er viktig når det gjelder de lovfestede kravene til våtrom, og disse er regler som må følges, det vil si lovkrav.

§ 13 - 20 Våtrom og rom med vanninstallasjoner

(1) Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og materialer på grunn av vannsøl, lekkasje, vann og kondens.

(2) Følgende skal minst være oppfylt

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

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

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

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

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

Krav til dokumentasjon ved oppføring/oppussing av våtrom

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

§ 4 - 1 Dokumentasjon for driftsfasen

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

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

Byggebransjens våtromsnorm, BVN

Våtromsnormen er en veiledende norm for hvordan våtrom skal bygges, rett og slett en oppskrift på oppføring og oppussing av våtrom. Det er byggebransjen selv som har utviklet våtromsnormen, nærmere bestemt Fagrådet for våtrom (FFV). Det som er viktig å være klar over når det gjelder våtromsnormen er at denne ikke er lovfestet. Ingen har en plikt til å følge våtromsnormen.

Våtromsnormen er derimot en veiledende oppskrift for hvordan man kan og bør oppføre/pusse opp våtrom, slik at det ferdige produktet er i tråd med de lovfestede reglene i TEK beskrevet over. Våtromsnormen skal rett og slett bidra til at både byggematerialene og den tekniske løsningen (planløsningen) er så god at forbrukeren sitter igjen med et godt og solid våtrom som oppfyller lovens krav, og som man vil ha glede av i mange år fremover.

☒ Byggebransjens våtromsnorm (BVN) er et verktøy for å planlegge og utføre arbeid i våtrom.

☒ BVN er utviklet av bransjen selv ved Fagrådet for våtrom (FFV).

☒ Normen kan brukes både ved nybygging og rehabilitering.

☒ BVN skal bidra til at de løsningene og materialene som brukes og det arbeidet som utføres, har en så høy standard at man oppnår vannskadesikre våtrom med gode planløsninger og lang levetid.

☒ BVN er tilpasset de lover, forskrifter og Norsk Standard som til en hver tid gjelder.

☒ BVN angir tekniske retningslinjer for hvordan materialer og produkter skal godkjennes, og på hvilken måte arbeidet skal utføres, samt rekkefølgen av arbeidene og kontrollprosedyrene.

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



INNKALLING 2025

Rugdeberget Borettslag

Mandag 05.05.2025 kl. 18:00
Grendehuset, Nebbejordet 21



Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringsaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Rugdeberget Borettslag

Tid og sted: Mandag 05.05.2025 kl. 18:00 - Grendehuset, Nebbejordet 21

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

5.3 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 270 000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Andreas Brauti Hofstad (2024 - 2026)
Styremedlem, Robel Ghetahun (2024 - 2026)
Styremedlem, Pål Hverven (2023 - 2025)
Styremedlem, Øyvind Taraldsen (2024 - 2026)
Styremedlem, Ingeborg Hegtun (2023 - 2025)
Varamedlem, Greta Mikalsen (2024 - 2025)
Varamedlem, Christopher Storm Tjelland Ligaard (2024 - 2025)

5.1 Valg av medlemmer til styret

Pål Hverven og Ingeborg Hegtun er på valg i år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

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

5.3 Valg av valgkomite

Valgkomiteén har bestått av:

James Griffiths
Geir Lohne
Elisabeth Weihe

Årsregnskap 2024 Rugdeberget Borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	2 920 260	5 087 866
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-5 903 880	1 498 177
Tilbakeføring av avskrivning	79 718	88 814
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	4 926 379	-754 829
Endringer i andre langsiktige poster	1 721 762	-2 999 768
B. Årets endring disponible midler	823 980	-2 167 606
C. Disponible midler	3 744 239	2 920 260
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	5 000 262	4 016 614
Kortsiktig gjeld	-1 256 023	-1 096 355
C. Disponible midler	3 744 239	2 920 260

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

Resultatregnskap 2024 Rugdeberget Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	11 548 110	11 007 664	11 440 104	11 990 129
Sum leieinntekt		11 548 110	11 007 664	11 440 104	11 990 129
Annen inntekt					
Tilskudd		0	84 360	0	0
Diverse inntekt	3	81 750	527 841	5 000	6 000
Sum annen inntekt		81 750	612 201	5 000	6 000
Sum inntekt		11 629 860	11 619 865	11 445 104	11 996 129
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	29 645	38 810	38 000	29 645
Styrehonorar	4	182 500	247 500	270 000	270 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	79 718	88 814	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		2 245 064	2 435 571	2 256 000	2 027 000
Kostnad eiendom/lokale	6	573 708	394 879	547 072	349 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 995 633	1 723 381	1 982 000	2 237 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	7	29 738	26 488	25 000	28 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	9 235	9 407	12 000	16 000
Reparasjon og vedlikehold	9	8 077 951	1 617 133	10 210 000	3 560 000
Revisjonshonorar		12 394	11 838	16 585	17 000
Forretningsførerhonorar		290 907	276 003	301 444	302 000
Andre honorar	10	1 076 883	455 752	1 220 000	163 000
Kontorkostnad		19 778	48 579	29 000	21 000
TV/bredbånd		887 627	907 548	951 000	829 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		2 548	10 500	0	0
Kontingent og gaver		49 643	47 100	51 000	48 100
Forsikring		729 953	668 408	730 000	839 000
Andre kostnader	11	13 965	16 396	5 500	6 000
Andel av driftskostnad i sameie	2	830 586	857 343	713 880	713 880
Sum kostnad		17 137 476	9 881 449	19 358 481	11 455 625
Driftsresultat		-5 507 616	1 738 416	-7 913 377	540 504
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		330 700	257 929	10 000	0
Andel av renteinntekt i sameie	2	19 526	16 056	0	0
Rentekostnad		746 489	514 224	556 000	842 914
Netto finansposter		396 264	240 238	546 000	842 914
Årsresultat		-5 903 880	1 498 177	-8 459 377	-302 410
Overført til/fra annen egenkapital		-4 200 000	-1 549 678	0	0
Andre overføringer		-1 703 880	3 047 855	200 000	200 119
SUM OVERFØRINGER		-5 903 880	1 498 177	200 000	200 119

Balanse 2024 Rugdeberget Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	1 797 862	1 797 862
Bygninger	5	65 939 523	65 939 523
Påkostninger	5	462 850	462 850
Andre fellesanlegg	5	28 534	108 252
Andeler anleggsmiddel i sameie		519 888	537 770
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	12	1 748 017	3 451 896
Sum anleggsmidler		70 496 673	72 298 154
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		58 945	108 549
Andre kortsiktige fordringer		7 444	14 815
Forskuddsbetalte kostnader		205 487	486 608
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		4 728 386	3 406 642
Sum omløpsmidler		5 000 262	4 016 614
SUM EIENDELER		75 496 935	76 314 768

Balanse 2024 Rugdeberget Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		15 700	15 700
Sum innskutt egenkapital		15 700	15 700
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		1 748 017	3 451 896
Annen egenkapital		27 924 824	32 124 824
Sum opptjent egenkapital		29 672 840	35 576 720
Sum egenkapital	13	29 688 540	35 592 420
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	15 210 172	10 283 794
Borettsinnskudd		29 342 200	29 342 200
Sum langsiktig gjeld		44 552 372	39 625 994
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		6 723	12 761
Leverandørgjeld		210 731	626 582
Skyldig off. myndigheter		61	10 461
Påløpne renter		4 697	4 691
Annen kortsiktig gjeld		1 033 811	441 859
Sum kortsiktig gjeld		1 256 023	1 096 355
Sum gjeld		45 808 395	40 722 348
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		75 496 935	76 314 768
Pantstillelser	16	44 552 372	39 625 994

Sted: _____ Dato: _____

Andreas Brauti Hofstad
Styreleder

Pål Hverven
Styremedlem

Ingeborg Hegtun
Styremedlem

Øyvind Taraldsen
Styremedlem

Robel Ghetahun
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	6 702 858	6 397 476
3609 Leie parkering	175 500	150 200
3614 Brenselsinntekter	2 110 380	2 110 380
3617 Innkrevde felleskostnader trappevask	92 928	92 928
3618 Leietillegg strøm og elbil ladning	237 051	228 523
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	753 600	753 600
3625 Leietillegg vedlikeholdsfond	166 830	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	716 076	502 080
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	592 887	772 477
Sum	11 548 110	11 007 664

Note 2 - Andeler i driftssameie

	2024	2023
6394 Netto underskudd driftssameie	830 586	857 343
8056 Andre finansinntekter i sameie	19 526	16 056
Sum	-811 060	-841 287

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

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3957 Nøkkelsalg	2 430	5 675
3990 Andre driftsinntekter	0	4 906
3999 Andre inntekter	79 320	517 259
Sum	81 750	527 841

Konto 3999: For år 2024 er det tilbakebetaling av for mye innbetalt kapitalinnkalling til driftssameie i 2023. For år 2023 gjelder det tilbakebetaling av kommunale avgifter foregående år.

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5129 Annen lønn fra lønssystemet	3 000	3 000
5150 Påløpne feriepenger	429	429
5400 Arbeidsgiveravgift	26 156	35 321
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	60	60
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	182 500	247 500
Sum	212 145	286 310

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

Note 5 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom	Tomt	Tilførsel til skap for ELbiler	Ladeboks El bil	Opplegg Infrastruktur elbil	Opplegg infrastruktur elbill
Anskaffelseskost pr.01.01 :	65 939 523	1 797 862	84 375	272 870	231 425	231 425
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	65 939 523	1 797 862	84 375	272 870	231 425	231 425
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	84 375	272 870	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	65 939 523	1 797 862	0	0	231 425	231 425
Årets avskrivninger :	0	0	0	45 479	0	0
Anskaffelsesår :	1982	1982	2015	2019	2019	2019
Antatt levetid i år :			5	5		

Ladebokser med bakplate

Anskaffelseskost pr.01.01 :	171 200
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	171 200
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	142 667
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	28 534
Årets avskrivninger :	34 240
Anskaffelsesår :	2020
Antatt levetid i år :	5

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

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6360 Skuring og boning	57 031	60 441
6361 Fast renhold	101 542	99 951
6362 Skadedyrutryddelse	40 536	37 235
6364 Matteleie	19 680	20 280
6390 Andre driftskostnader	0	83 440
6391 Snømaking/strøing/feiling	46 326	0
6392 Containerleie/tømming	197 576	79 710
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	111 017	13 821
Sum	573 708	394 879

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	3 000	0
6420 Lisens Bevar vedlikehold og HMS	26 738	26 488
Sum	29 738	26 488

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	625	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	2 388	337
6552 Driftsmateriell	0	2 891
6583 IT-lisensavgift	6 223	6 179
Sum	9 235	9 407

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	149 965	176 636
6602 Vedlikehold VVS	228 902	168 413
6603 Vedlikehold elektro	46 265	530 508
6605 Vedlikehold fellesanlegg	1 200	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	19 987	619 938
6617 Vedlikehold brannvernmutstyr	18 431	17 895
6630 Egenandel forsikring	20 000	10 000
6641 Malerarbeider	1 189	35 264
6643 Glassarbeid/Vindu	0	8 253
6644 Fasade/balkonger	7 521 161	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	7 821	6 575
6648 Vedlikehold dører og porter	63 030	43 651
Sum	8 077 951	1 617 133

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

Note 10 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	21 028	21 145
6730 Teknisk honorar	1 055 855	434 607
Sum	1 076 883	455 752

Note 11 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	5 591	3 619
7770 Betalingskostnader	1 046	1 090
7773 Provisjon inkasso - BBL Finans fordr. til inkasso	4 006	2 664
7790 Andre kostnader	3 322	9 037
7792 Øredifferanse	0	-14
Sum	13 965	16 396

Note 12 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	15 700	0	15 700
Sum innskutt egenkapital	15 700	0	15 700
Opptjent egenkapital			
Fond	3 451 896	-1 703 879	1 748 017
Årets resultat	32 124 824	-4 200 000	27 924 824
Sum opptjent egenkapital	35 576 720	-5 903 880	29 672 840
Sum egenkapital	35 592 420	-5 903 880	29 688 540

Note 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Formål:	Rehab av betong i blokker + refinansiering av dagens to lån	Rehab av betong	
Lånenummer:	16368589970	12133102378	12125646288
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2016	2013
Rentesats:	5.65 %	5.80 %	5.80 %
Beregnet innfridd:	30.03.2044	30.06.2036	30.06.2033
Opprinnelig lånebeløp:	15 300 000	4 500 000	12 540 000
Lånesaldo 01.01:	0	3 085 361	7 198 433
Avdrag i perioden:	215 754	3 046 986	7 110 881
Opptak i perioden:	15 300 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	15 084 246	38 374	87 552
Saldo 5 år frem i tid:	12 572 518	24 740	41 290

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12125646288	16	676	10 816
	4	614	2 456
	23	605	13 915
	18	594	10 692
	16	572	9 152
	8	560	4 480
	8	538	4 304
	14	525	7 350
	34	513	17 442
	8	482	3 856
	2	392	784
	6	384	2 304
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12133102378	16	296	4 736
	4	269	1 076
	23	265	6 095
	18	260	4 680
	16	251	4 016
	6	246	1 476
	2	245	490
	8	236	1 888
	14	230	3 220
	34	225	7 650
	8	211	1 688
	2	172	344
	6	168	1 008

Langsiktig gjeld

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368589970	16	116 542	1 864 672
	4	105 702	422 808
	21	104 268	2 189 628
	2	104 154	208 308
	18	102 261	1 840 698
	16	98 476	1 575 616
	6	96 526	579 156
	2	96 497	192 994
	8	92 654	741 232
	14	90 388	1 265 432
	34	88 467	3 007 878
	8	82 962	663 696
	2	67 591	135 182
	6	66 157	396 942

Note 15 - Øremerket avsetning

Vedlikeholdsfond (1395/2075)	2024	2023
Inngående balanse	3 451 896	404 042
Innbetalt til vedlikeholdsfond	200 000	3 000 000
Overføring til vedlikehold	-2 000 000	0
Gebyr	-2	0
Renter vedlikeholdsfond	96 121	47 854
Utgående balanse	1 748 017	3 451 896

Note 16 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2024

Bokført langsiktig gjeld	15 210 172
Innskuddskapital	29 342 200
Boligselskapets pantsikrede gjeld	44 552 372
Bokført verdi av pantsatt eiendom	68 228 769

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

Resultat og balanse med noter for Rugdeberget Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Rugdeberget Borettslag

Styreleder	Andreas Brauti Hofstad (sign.)	14.04.2025
Styremedlem	Robel Ghetahun (sign.)	21.03.2025
Styremedlem	Øyvind Taraldsen (sign.)	20.03.2025
Styremedlem	Ingeborg Hegtun (sign.)	21.03.2025
Styremedlem	Pål Hverven (sign.)	21.03.2025



KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Rugdeberget Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rugdeberget Borettslag som består av balanse per 31. desember 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.

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Ålta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Årendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bode	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: IXCU1-DAXUK-CTRYT-FARES-Q2FF2-ZYG85

Penneo Dokumentnøkkel: IXCU1-DAXUK-CTRYT-FARES-Q2FF2-ZYG85

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

Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 51.174.xxx.xxx

2025-04-23 12:42:58 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: IXCU1-DAXUK-CTRYT-FARES-Q2FF2-ZVG85

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitsjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Årsmelding 2024 - Rugdeberget Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Andreas Brauti Hofstad
Styremedlem, Robel Ghetahun
Styremedlem, Pål Hverven
Styremedlem, Øyvind Taraldsen
Styremedlem, Ingeborg Hegtun
Varamedlem, Greta Mikalsen
Varamedlem, Christopher Storm Tjelland Ligaard

Styret i Rugdeberget Borettslag består av 1 kvinne og 4 menn.

Virksomhetens art

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

Rugdeberget Borettslag består av 157 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Kontroll av lekeplasser
- Brannvernsrunde

Styrets arbeid

Styret har i 2024 avholdt 7 styremøter. Møtene er avholdt både på kontoret i Grendehuset og digitalt. Det er sendt ut 3 numre av Berget Tidene i 2024.

Løpende saker.

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

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

I løpet av 2024 ble betongrehabilitering ferdigstilt, selv om prosjektet ble noe forsinket ble kostnadsrammen overholdt og resultatet ble veldig godt. Utbygger har under hele perioden blitt kvalitetskontrollert både med varslede og ikke varslede kontroller av ekstern kontrollør for å sikre ett godt resultat.

Ladeløsningen har vist seg å være problematisk etter bytte av internettsystem, dette jobbes med hos telenor og løsningen er rett rundt hjørnet.

Vi jobber nå med å få på plass en reserveløsning for låser til inngangsdører i blokker, da dette viste seg å være utfordrende ved stømbrudd.

Vi jobber også med oppfølging og utbedring av brannsikkerhet etter kontroll, dette arbeidet nærmer seg ferdig.

Det neste prosjektet som er prioritert er rekkehusene, her venter vi stadig på avklaring rundt enøk-krav som kan komme, og vi håper det skal komme på plass så raskt som mulig så vi kan komme i gang med dette.

Vi samarbeider også godt med styret i Nebbejordet, for å få til både praktiske men også sosiale ting sammen, som for eksempel julegrantenning i vinter, dette er noe vi vil fokusere mer på fremover.

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.04.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 05.05.2025.

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

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

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

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

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Sander Stokseth Skjulsvik

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 19

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 20

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 270 000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

Pål Hverven og Ingeborg Hegtun er på valg i år.

Vedtak:

Valgt ble: Sander Stokseth Skjulsvik for 2 år.

Valgt ble: Yusuf Kutluca for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

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

Vedtak:

Valgt ble: Marianne Sveen for 1 år.

Valgt ble: Christopher Storm Tjelland Ligaard for 1 år.

5.3 Valg av valgkomite

Valgkomitéen har bestått av:

James Griffiths
Geir Lohne
Elisabeth Weihe

Vedtak:

Valgt ble:

Geir Lohne
Jan-Frode Nordli
Pål Hverven

Protokoll for Rugdeberget Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 28.04.26 Side 1 av 3

Rugdeberget Borettslag	Vår ref.: 146/152	Fødselsdato eier: 12.05.1990
Øvre Prinsdals vei 24 F	Type: Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier: 03.06.1992
1266 OSLO	Eiere: Tomas Gundersen, Anna Kathrine Gundersen	
Organisasjonsnr: 954 689 042	Andelsnr: 152	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 6 097

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	261
	Felleskostnader	3 846
	Vedlikeholdsfond	133
	Renter felleslån	398
Tilleggsytelser:	Telenor	440
Objekt:	BRENSEL, 146/152 (181 - 152)	1 019

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	92 844	Gjeld siste årsoppg.:	93 641
Klient ajourf. lån:	14 509 012,11	Klient gj. s. årsoppg.:	14 633 534

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16368589970, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 28.04.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 72

Saldo per 28.04.2026: 14 509 012

Andel av saldo: 92 845

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

Flytende rente

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Andreas Brauti Hofstad

Adresse: Rugdeberget 74

Postnr/-sted: 1266 OSLO

Telefon: Mob.: 40556570

E-post: styret@rugdeberget.no

6: Ligning - 2025

Annen formue:	45 030	Gjeld:	93 641	Andre inntekter:	2 138
		Utgifter:	5 254		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	185 900
Andelsnr:	152	Partialobligasjonsnr:	152

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1984

Gårds/bruksnr: 186/101

Bygningstype: RH

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 38700

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Polisenr: 78329007

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 28.04.26 Side 2 av 3

Rugdeberget Borettslag	Vår ref.: 146/152	Fødselsdato eier: 12.05.1990
Øvre Prinsdals vei 24 F	Type: Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier: 03.06.1992
1266 OSLO	Eiere: Tomas Gundersen, Anna Kathrine Gundersen	
Organisasjonsnr: 954 689 042		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	Første innflytting:	01.01.1986
Heis:	Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Parkeringsstype:		Følger bolig ()
Systemlås:	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Kategori:	Kategori 10
Ansienhetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Storbyfelleskap (Bate, BOB, Vestbo, ...) 2 - Medlem i Usbl	

Fasiliteter:

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

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

Dyrehold: Må godkjennes av styret.

Parkeringsplasser:

Parkeringsplassene i garasjen følger leiligheten ved salg. (dvs de leilighetene som har garasjeinnskudd).

Parkeringsplassene ute leies ut av borettslaget og her må man sende søknad til styret. Disse parkeringsplassene følger ikke ved salg.

Dersom man har plass inne i garasjen får man ikke en plass ute i tillegg. Dersom selger leier en p-plass i borettslaget, må denne sies opp av selger selv direkte til styret. Det påløper et gebyr ved endring av ny leietaker.

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

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

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

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene

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

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

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 28.04.26 Side 3 av 3

Rugdeberget Borettslag	Vår ref.: 146/152	Fødselsdato eier: 12.05.1990
Øvre Prinsdals vei 24 F	Type: Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier: 03.06.1992
1266 OSLO	Eiere: Tomas Gundersen, Anna Kathrine Gundersen	
Organisasjonsnr: 954 689 042		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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



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 eignedom (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, varmpumper 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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



9 av 10

boligselgere kjøper boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig unntatt enebolig	4,3‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr inkl. enebolig med snr.	5,6‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Øvre Prinsdals vei 24F
1266 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Saksbehandler: Monica Frøseth

Telefon: 480 35 999
E-post: monica.froseth@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave 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