

Velkommen til

Lofsrudhøgda 277, 1281 Oslo

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Lofsrudhøgda 277, 1281 Oslo

Lys 3-roms selveierleilighet | Sydvestvendt balkong | Varmtvann og fyring inkl.| Garasjeplass | Endeleilighet

Velkommen til Lofsrudhøgda 277! Lys og tiltalende 3-roms selveierleilighet med sydvestvendt balkong og en god planløsning.

Leiligheten har en fin intern beliggenhet i 3. etasje i et veletablert og grønt boområde på Mortensrud. Stuen har store vindusflater og god plass til både sofagruppe og spisebord i åpen forbindelse med kjøkkenet. Planløsningen rommer videre to soverom og en praktisk entré med god plass til garderobemøbler, samt bad med plass for vaskemaskin. Leiligheten har behov for modernisering.

Høydepunkter:
- Sydvestvendt balkong på 12 m² med god plass til utemøbler
- Utvendig bod med direkte adkomst fra balkongen
- Oppvarming via radiatorer tilkoblet felles fjernvarmeanlegg
- Bredbånd inkludert i felleskostnadene
- Kort vei til Mortensrud T-bane, Senter Syd og flotte turområder



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Arsalan Syed
avdelingsleder/eiendomsmegler
Tlf: 466 32 727
E-post: arsalan.syed@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 800 000
Andel fellesgjeld	kr	28 437
Pris ink fellesgjeld	kr	3 828 437
Omkostninger	kr	96 801
Tot. Pris ink omk og andel fellesgjeld	kr	3 925 238
Felleskostnader pr. mnd.	kr	4 497

BRA Total/BRA-i	76/75 m²
Antall soverom	2
Eiendomstype	Selveierleilighet
Eierform	Eierseksjon
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1987
Etasje	3
Energikarakter	Ikke angitt



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Lofsrudhøgda 277, 1281 OSLO

Registerbetegnelse
Gnr. 178, bnr. 20, snr. 96, ideell andel 1/1
i Rudshøgda Boligsameie II med orgnr.: 971268220 i Oslo kommune.

Etasje
3

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Fra Mortensrud Torg er mulighetene mange og det kort vei til en aktiv fritid året rundt. Dette er et veletablert og attraktivt boområde i idylliske, grønne omgivelser. Her bor du i et attraktivt område, som på tross av sin sentrale beliggenhet, er stille og skjermet fra støy. Kort vei til både T-bane, buss og de to kjøpesentrene på Mortensrud Torg. Senter Syd har 37 butikker, deriblant vinmonopol, apoteker, kafeer, treningssenter m.m.

Området gir mulighet for god offentlig kommunikasjon via buss og tog. Foruten urbane tilbud et også avstanden til flotte turterreng kort. Enten det er fotturer i skog og mark på sommerhalvåret, eller i skisporet om vinteren. Ønsker man sjøliv med gode fiske- og bademuligheter, er det mulig å sykle ned til en av Oslos mest populære badestrender, Hvervenbukta, via asfalterte gangveier på rundt 15 minutter. Her ligger også den svært idylliske kafeen Anne på Landet, hvor du kan nyte en deilig kopp kaffe og en av Oslos beste kanelboller mens du skuer ut over Oslofjorden.

Svartskog byr også på mye hygge og historie. Ta turen innom Svartskog Kolonialen å kjøp en kaffe og bolle før turen går videre ned til Roald Amundsen`s hjem. Samt mange andre rekreasjonsmuligheter som blant annet Søndre Ås Gård som har diverse aktiviteter både for voksne og for barn. Holmlia og Søndre Nordstrand har gode og veldrevne idrettsmiljøer med mange forskjellige idrettsgrener med fasiliteter som svømmehall, treningssentre, flere kunstgress fotballbaner, Ljan slalåmbakke på Sloreåsen, flere golfbaner innenfor 10 minutters kjøring med bil. På andre siden av kommunegrensa finner du også Kolbotn. Her ligger bla. Kolbotn Torg, Ingierkollen, Gamle Tårnhuset Resturant og Gjersøen med både fiske og bademuligheter.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Selveierleilighet

Areal

BRA - i: 75 m²
BRA - e: 1 m²
BRA totalt: 76 m²
TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje
BRA-i: 75 m² Entré, stue/kjøkken, bad, to soverom
BRA-e: 1 m² Bod

TBA fordelt på etasje
3. etasje
12 m² Balkong

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS 3940:2023+AC:2024.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er

kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligens areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendigslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova. Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.

Antall soverom
2

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
1

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 18.09.2026.

Leiligheten er del av et sameie, og bygningssakkyndig har kun vurdert innvendig byggemåte. Fellesarealer er ikke vurdert.

Bygning:
Boligbygg med flere boenheter. Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i betongkonstruksjon.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm fra 2018.

Dører:
Leilighetsdør med brann-/lydmotstand, sikkerhetslås og kikkehull. Balkongdør med isolerglass (TG1). Malte tredører med profilert overflate.

Balkong/terrasse:
Sydvestvendt balkong på 12 m² med bod.

VVS-installasjoner:
Vannledninger i kobber og metall. Avløpsrør i plast. Varmtvann fra fellesanlegg.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og veggventiler. Mekanisk avtrekk styrt sentralt i bygget. Ventilator med kullfilter over kokesone.

Tekniske detaljer:
Radiatorer tilkoblet felles fjernvarmeanlegg. Brann- og røykvarslere. Pulver slokkingsapparat.

Elektrisk anlegg:
Elanlegg med automatsikringer.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Bad - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt. Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet). Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer. Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet. Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Ytterdører | Noe sår og slitasjemerker er påvist på karm og dørblad.

- Overflater - gulv | Overflater bærer preg av elde.

- Overflater - vegger og himlinger | Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påvist på alle overflater.

- Innvendige dører | Noe sår på karmer og dørblader er observert.

- Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

- Kjøkken - Overflater og innredning | Det er observert noe sår og slitasjemerker på innredningen.

- Kjøkken - Avtrekk | Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

- Innvendige vannledninger | Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

- Innvendige avløpsrør | Seksjonens innvendig avløpsrør er vurdert basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det

er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det er ikke behov utbedringstiltak da anlegget fungerer idag, men vær oppmerksom på at skader plutselig kan oppstå på eldre anlegg.

- Ventilasjon | Naturlig ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav til luftmengder og energibesparelse i boligen. NS3600 angir at TG0 og TG1 kun kan benyttes der det er balansert ventilasjon.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke foretatt, da det allerede er påvist avvik på våtrommet. Ingen unormale forhold observert ved bruk av fuktsøker.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Rekkverk balkong/terrasse | Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskrift.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering
Hver seksjonseier disponerer en biloppstillingsplass med infrastruktur for el-bil ladning. Lade boks må evt. bestilles ved via styret og for seksjonseiers regning.

Standard
Entré:
Hyggelig entré med god plass for å sette inn garderobeskap, skoskap eller annen oppbevaringsmøbel.
Inngangsdøren har brann- og lydmotstand, sikkerhetslås og kikkehull. Med dørcallinganlegg er det enkelt å slippe inn gjester fra bakkeplan.

Bad:
Rett innenfor ytterdøren er det praktisk adkomst til badet. Badet som er av eldre årgang er

flislagt på vegger og gulv, og har et generelt oppgraderingsbehov. Innredningen består av gulvmontert wc, servant i hvit skuffeseksjon, med overskap, speil og belysning, samt dusjhjørne med kabinettdører på gulv. Det er opplegg for vaskemaskin, og ventilasjonen ivaretas av mekanisk avtrekk tilknyttet byggets sentralanlegg. Gulvet er uten varmekabler.
Rommet har fått TG3.

Kjøkken:
Kjøkkenet er godt utnyttet med god benk- og skapplass. Hvit, glatt innredning med laminerte skrog og slette fronter, samt mørk benkeplate av laminat med nedfelt oppvaskkum, samt fliser på veggen over benkeplaten. Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, nisje for komfyr, nisje for kjøl-/fryseskap og ventilator med kullfilter montert over kokesonen.

Stue:
Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord i tilknytning til den åpne kjøkkenløsningen. Rommet har radiator tilkoblet felles fjernvarmeanlegg og store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys.

Balkong:
Fra stuen er det utgang via balkongdør til den sydvestvendte balkongen. Balkongen som er på 12 m² har god plass til utemøbler og grill. I den oppmurte blomsterkassen kan du plantere sesongens blomster. Markisen skjermer mot dagslys. På balkongen finner du en utvendig bod.

Soverom:
Leiligheten har 2 gode soverom. Hovedsoverom med god plass for dobbeltseng og nattbord. Here r det satt inn 2 doble garderobeskap med god oppbevaringsplass.
Det andre soverommet er utstyrt med garderobeskap og passer ypperlig som barnerom, gjesterom, kontor eller liknende.

Overflater består av:
Gulv: Laminat, parkett og fliser.
Vegger: Malte flater og fliser.
Himling: Malte flater.

Lagring:
Utvendig bod tilknyttet balkongen.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/ konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Innhold
Leiligheten ligger i 3. etasje og består av følgende rom:
Entré, bad, to soverom og stue/kjøkken. Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt balkong på 12 m². På balkongen er det en utvendig bod på 1 m². I kjeller er eiendommen registrert med garasje.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndig ihht. vedlagte rapport, etter dagens faktiske

bruk, uavhengig av hva som er godkjent av plan- og bygningsmyndigheten.

Se utfyllende informasjon i tilstandsrapport og i salgsoppgaven bl.a. under "Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse".

Vi gjør oppmerksom på at vi benytter kunstig intelligens (AI) som støtteverktøy i arbeidet med enkelte tekster og oppsummeringer.

Byggeår
1987

Tomteforhold

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 16626.8 m²

Beskrivelse av tomten
Felles tomt for sameiet bestående av trær, busker, grøntarealer, oppstillingsplasser og asfalterte internveier.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 3 800 000,-
Andel fellesgjeld	Kr 28 437,-
Omkostninger	Kr 96 801,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 3 925 238,-

Kjøpsomkostninger
Kr 3 800 000 Prisantydning
Kr 28 437 Andel av fellesgjeld
Kr 3 828 437 Pris inkl fellesgjeld

Omkostninger:
Kr 95 711 Dokumentavgift til staten, 2,5%
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 96 801 Sum omkostninger inkl. fellesgjeld

Kr 12 500 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 109 301 Sum omkostninger inkl. boligkjøperforsikring

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøper til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Andel felleskostnader
Kr 4 497,- per måned.

Felleskostnader inkluderer
Fellesutgiftene inkluderer a-konto fyring, bredbånd, betjening av andel fellesgjeld,

bygningsforsikring, forretningsførsel, vaktmestertjenester, renhold samt drift og vedlikehold.

Spesifikasjon av månedlige fellesutgifter:
Felleskostnader: kr 2 729
A-konto fyring: kr 1 170
Avdrag og renter lån: kr 399
Bredbånd: kr 199

Varmtvann og fyring avregnes etter forbruk (a-konto).

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

I sameier må det påregnes fremtidige kostnader til reparasjoner og vedlikehold av større art, for eksempel maling av fasade, utskifting av vinduer, rør el. eller andre vedlikeholdsarbeider på bygningen. Dette vil fordeles på eierseksjonene. Det foreligger ingen konkrete planer for dette på salgstidspunktet, men reparasjoner og større arbeider kan ikke forventes dekkes inn via sameiets egenkapital alene.

Eier må selv dekke kostnader forbundet med eget strømforbruk, forsikring av innbo og løsøre samt andre kostnader som ikke dekkes av felleskostnadene.

Fellesgjeld
Andel fellesgjeld Kr: 28 437
Andel fellesgjeld pr. dato: 31.12.2025

Lånebetingelser fellesgjeld:
Sameiet har følgende lån:

Bank: DNB
Lånenummer: 8398 71 92227
Restsaldo pr. 31.12.2025: kr 2 443 585
Andel av saldo: kr 28 437
Løpetid: 20 år
Innfrielsesdato: 01.01.2040
Rente: 7,64 %

Sikringsordning fellesgjeld
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da sameiet ikke eier bygningen.

Andel Fellesformue
Kr 7 866 datert 31.12.2025.

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er inkludert i oppgitte felleskostnader.

Eiendomsskatt
I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Eiendomsskatten utgjør 1.7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4.9 millioner kroner. Se kommunens nettsider

for mer informasjon.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 1 039 525 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 4 158 099 for år 2024
Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Verdien av primærbolig settes til 25 % av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skatteyter krever det, skal verdien settes ned til 25 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Prosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien som overstiger kr 14 000 000.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Polisenummer
2886731

Forsikringsselskap
Protector Forsikring asa

Eiendommen

Eierform
Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest for nybygg (boligblokk) den 21.11.1988. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/ godkjent.

Det foreligger i tillegg ferdigattest for ventilasjonsanlegg datert 08.06.1988.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 19.09.1984, som stemmer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene, ta kontakt med kommunen.

Reguleringsplan
Eiendommen er regulert til boligformål. Eiendommen omfattes av bebyggelsesplan 26884 (S-2772), «Bebyggelsesplan og endret reguleringsplan for del av gnr. 177 bnr 1 og del av gnr 178 bnr 1 - Klemetsrud syd, Felt A», vedtatt 30.08.1984. Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger innenfor felt A, og fellesareal for parkering.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan V281289, «DEL AV GANG-/SYKKELVEI 9754 - KLEMETSRUD Mindre vesentlig endring av S-2772 på Klemetsrud i Søndre Nordstrand», vedtatt 28.12.1989. Planen er en mindre endring av reguleringsplan S-2772 og berører eiendommens randsone.

Bystyret vedtok den 23.09.2015 kommuneplanen "Kommuneplanen 2015–2030". I kommuneplanens arealdel er eiendommen avsatt til bebyggelse og anlegg (nåværende).

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP-17), vedtatt 22.04.2009.

Kommunen har plikt til å informere om kjente naturfarer. Området der eiendommen ligger, er markert med middels til lav aktsomhet for radon.

Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) og Norges geologiske undersøkelse (NGU), www.dsa.no og www.ngu.no.

Området der eiendommen ligger, er stadig under endring og utvikling. Vi anbefaler derfor alle interessenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Radonmåling
I leiligheter som ligger i tredje etasje eller høyere, er det som hovedregel ikke nødvendig å måle radonverdier da radon ikke strekker seg over tre etasjer.

Heftelser
Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1986/3265-1/105 16.01.1986 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 178 BNR: 20
Erklæring inngått av Oslo kommune vedrørende gnr. 178 bnr. 19 og gnr. 178 bnr. 20. Eiendommene har gjensidig bruksrett til fellesarealene mellom blokkrekkene samt til ballfelt beliggende på bnr. 19. Erklæringen kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

1986/85310-2/105 24.12.1986 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 96

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 78/9123
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 114 SEKSJONER
For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.
Eiendommen er seksjonert i 114 boligseksjoner. Seksjon 96 har en sameiebrøk på 78/9123. Ifølge seksjoneringsbegjæringen har hver seksjon rett til én garasjeplass i fellesanlegget.

1987/67649-2/105 16.10.1987 ERKLÆRING/AVTALE
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER FØRSTE KJØPESUM
Skjøtet etablerer rett og plikt til medlemskap i boligsameiet samt plikt til å overholde de til enhver tid gjeldende vedtekter. Som sikkerhet for dekning av fellesutgifter og særpålegg har boligsameiet en panterett i seksjonen på kr 10 000 uten opptrinnsrett, med prioritet etter første kjøpesum og senere etter 90 % av lånetakst.

Servitutter tinglyst på hovedbølet (gnr. 178, bnr. 1) før eiendommen ble utskilt:

1897/900016-1/105 16.07.1897 SKYLDDELING
Skylddelingsforretning avholdt 15. juni 1897, hvorved det ble fradelt parseller under gnr. 178 bnr. 1. Forretningen inneholder bestemmelser om grenselinjer, gjerdehold og atkomstveier over hovedbølets grunn.

Jordskiftesaker håndteres i jordskifteretten, en særdomstol for tvister og spørsmål relatert til fast eiendom. Hovedformålet med jordskiftesaker er å løse konflikter og skape bedre løsninger for bruk og utnyttelse av fast eiendom, ofte ved å endre eiendomsgrenser eller bruksrettigheter. Jordskifteretten behandler saker som omhandler fastsetting av grenser og rettigheter, avklarer bruksretter og gjennomfører skjønn. Forholdene blir avgjort ved dom eller forlik.

1923/900127-1/105 14.08.1923 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelser om veirett, opparbeidelse og vedlikehold av adkomstvei over eiendommen, samt gjensidig gjerdeplikt og fordeling av gjerdehold langs grensene mot tilstøtende grunn.

1924/900010-1/105 11.01.1924 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
Overenskomst og skjønn med Akers Elektrisitetsverk vedrørende fremføring av elektriske kraftledninger og høyspentlinjer over gnr. 178 bnr. 1 m.fl. Elektrisitetsverket har rett til å plassere master, stolper og luftledninger, samt rett til adkomst over eiendommen for drift, ettersyn, vedlikehold og nødvendig rydding i linjetraseen.

1925/900007-1/105 29.10.1925 VEISKJØNN
Skjønns- og overenskomstforretning vedrørende veiutvidelse og veianlegg langs Enebakkveien over gnr. 178 bnr. 1 og tilgrensende eiendommer. Regulerer rettigheter og plikter for tilstøtende eiendommer til vedlikehold, avkjørsler, oppsetting av gjerder og tilpasning av adkomster.

1930/900010-1/105 30.05.1930 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKKLEDNING
Avtale mellom grunneierne av gnr. 179 bnr. 1 og Lofsrud gnr. 178 bnr. 1–5 og 7 om felles anlegg av sementrørledning for avløpsvann. Partene og etterfølgende eiere har rett til å benytte rørledningen til felles avløp, med tilhørende forpliktelse til felles drift og vedlikehold.

1951/10930/105 19.09.1951 BESTEMMELSE OM VEG
Erklæring om at eiendommen gnr. 169 bnr. 22 har bruksrett til en 4,0 meter bred atkomstvei over gnr. 178 bnr. 1 frem til Enebakkveien. Rettigheten gjelder inntil gnr. 169 bnr. 22 har fått annen regulert og opparbeidet atkomstvei. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo

reguleringsvesen.

1952/11019/105 15.09.1952 ERKLÆRING/AVTALE
Erklæring vedrørende tillatelse til anlegg av kloakk med spredning i grunnen på gnr. 178 bnr. 1. Anlegget bekostes og drives for eiers regning og risiko, og anlegget forpliktes tilknyttet offentlig kloakk når slik legges frem i en avstand av inntil 82 meter fra tomtens grense.

1956/15332/105 15.12.1956 SKJØNN
Ekspropriasjonsskjønn og refusjonsskjønn vedrørende omlegging av Enebakkveien for anlegg av Europaveien. Kommunen har forbeholdt seg fasadefrihet ved full utbygging (24 meters bredde), slik at det ikke kan etableres direkte kjørbar adkomst fra berørte eiendommer ut i veien. Refusjonsplikt for ubebygde tomtearealer forfaller først ved fremtidig bebyggelse.

1964/14051/105 28.10.1964 ERKLÆRING/AVTALE
Midlertidig dispensasjon fra bygningsvedtektene for tilbygg til renseribygning på gnr. 178 bnr. 1. Eier og etterfølgende eiere forplikter seg til å fjerne eller forandre tilbygget uten erstatning dersom bygningsrådet forlanger det. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

1972/14436/105 02.09.1972 JORDSKIFTE
Grensegangssak avholdt ved Akershus og Oslo jordskifterett (sak nr. 2/1969). Rettslig fastsettelse og koordinatfesting av eiendomsgrensen mellom Bjerkli gnr. 169 bnr. 6 og Lofsrud gnr. 178 bnr. 1.

Ved utforming av denne salgsoppgaven er AI brukt til å lese grunnbok og servitutter, herunder tyde eldre, håndskrevne servitutter samt generere tekstforslag.

Servitutter hovedbøl kan fås tilsendt ved henvendelse til megler.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant
Sameierne er solidarisk ansvarlig for sameiets økonomi. Andre seksjonseierne har lovbestemt panterett (utinglyst pant) i seksjonen for krav mot eieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan, opphør av avdragsfri periode, investeringer, vedlikehold, rehabilitering, inngåelse av nye tjenesteavtaler og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

TV/Internett/Bredbånd
Global Connect AS er oppgitt som sameiets leverandør av fibernett. Det pågår en oppgradering til fiber, men fremdriften er forsinket og leverandøren vurderer alternative løsninger. Sameiet har budsjettert kr 300 300 til TV og bredbånd for 2026.

Sameiet

Sameie
Rudshøgda Boligsameie II

Om sameiet
Rudshøgda Boligsameie II er et eierseksjonssameie bestående av 114 boligseksjoner tilknyttet gnr. 178, bnr. 20 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 24.12.1986. Forretningsførsel utføres av PHM Forvaltning AS.

Hovedpunkter fra ordinært årsmøte avholdt mai 2026:
- Styrets årsberetning og regnskap for 2025 ble godkjent.
- Styrehonorar på kr 200 000,- ble vedtatt for fordeling internt i styret.
- Vedtatt sak om at styret bes vurdere tiltak for å redusere ulemper ved røyking fra leiligheter/ balkonger.
- Vedtatt at fartshumpene i garasjeanlegget repareres og utbedres til en standard og mer skånsom utforming. Styret opplyste at det tas inn anbud på hele kjørebanen neste år.
- BDO ble formelt valgt som revisor for registrering i Brønnøysundregistrene.

Planlagte og pågående vedlikeholdsprosjekter:
- Planer for 2026 omfatter maling av tak på boder på blokk 12 (LH 261–265), asfaltering foran enkelte oppganger, montering av flere lamper i oppganger, samt oppgradering av samtlige røykluker.
- Oppgradering til fiber har blitt forsinket på grunn av traséavklaring mot nabosameiet, og alternative løsninger vurderes av leverandør.
- Utførte arbeider i 2025/2026 inkluderer blant annet bytte av sirkulasjonspumpe i teknisk rom, fasadevask, kontroll av radiatorrør, ny bom ved LH 283, fugleskremsler på gavl ved LH 265, trefelling, utskifting av lamper i trappeganger, reparasjon av fasader, steinheller ved søppelbod og utbedring av gulvbelegg i trappeganger.

Fasiliteter og fellesløsninger:
- Sameiet har sportsboder til oppbevaring av sykler og sportsutstyr. Barnevogner kan parkeres i vindfanget.
- Garasjeanlegg med tilhørende boder.
- Trappevask er satt ut til et eksternt firma.
- Sameiet har felles søppelrom med containere.
- Garasjer, oppganger og deler av uteområdet er kameraovervåket i henhold til Datatilsynets regelverk.

Viktige bruksregler og begrensninger:
- Ro og orden: Det skal være ro på fellesområder kl. 22.00–06.00 og i leilighetene kl. 23.00–06.00. Bruk av vaske- og oppvaskmaskiner er ikke tillatt kl. 23.00–06.00. Bygningsmessig støy er ikke tillatt etter kl. 20.00 på virkedager, og forbudt på søn- og helligdager (fra kl. 18.00 dagen før). Stereohøyttalere på balkonger/terrasser er ikke tillatt.
- Grilling og fyrverkeri: Det er ikke tillatt med grill oppfyrt med tennvæske eller trekull på terrasse. Elektrisk- eller gassgrill er tillatt. All bruk av raketter og fyrverkeri på sameiets eiendom er strengt forbudt.
- Bygningsmessige endringer: Utskifting av vinduer/ytterdører, markiser, endring av fasadekledning eller utvendige farger skal følge samlet plan eller forhåndsgodkjennes av styret. Inngrep i bærende konstruksjoner må ikke foretas. Kjøkkenventilator skal ikke kobles direkte til felles luftesystem.
- Parabolantenner: Montering krever styregodkjenning for plassering og skal monteres i flukt med innerkant av blomstertrau uten å være til sjenanse for omkringliggende seksjoner.
- Fellesarealer og fasade: Forbudt å banke eller riste tepper/tøy fra balkong eller vindu, lufte gjennom entrédør til oppgang, eller tørke tøy på balkong på lørdager etter kl. 17.00 samt søn-

og helligdager. Fuglemating på fellesarealer/terrasse og alt ballspill på eiendommen er forbudt. Musikk- og sangundervisning krever skriftlig avtale med styret og godkjenning fra naboer.

Sameiet deltar i områdesatsingen «Rudshøgda i endring – Sammen for et bedre bomiljø» med seminarer og dialogmøter med Oslo kommune vedrørende bomiljø og trafikksituasjonen i området.

Organisasjonsnummer
971268220

Eierbrøk
78/9123

Forretningsfører
PHM Forvaltning AS

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse
Kjøper skal godkjennes av styret. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny eier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk. Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av eiendommen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Vedtekter/husordensregler
Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Lufting av hunder må skje utenom gangveiene, garasjen, baksiden av blokkene og barnas lekeplasser, og må skje under kontroll. Alle hunder skal holdes i bånd på sameiets område. Hundeekskrementer skal fjernes. Katter skal holdes i bånd eller være innendørs.

Beboernes forpliktelser
Det arrangeres felles vårdugnad med utplassering av container for avfall. Alle beboere plikter å ha forskriftsmessig merking av ringeklokke og postkasse etter styrets standard. Inngangsdører skal holdes lukket og låst, og trappeoppganger og ganger skal holdes fri for personlige gjenstander av hensyn til renhold og brannvern. Seksjonseier plikter å sørge for godkjent brannvernutstyr i egen bolig, holde egne sluk og avløp åpne og renset, samt varsle styret og benytte sertifiserte fagfolk ved rehabilitering av våtrom.

Regnskap/budsjett
Årsregnskap og budsjett foreligger hos megler og kan oversendes ved forespørsel.
- Årsresultat for 2025: overskudd kr 484 872 (driftsinntekter kr 4 901 706, mot et overskudd på kr 214 757 i 2024)
- Budsjettert resultat for 2026: overskudd kr 355 300
- Egenkapital pr. 31.12.2025: kr -2 205 849
- Omløpsmidler pr. 31.12.2025: kr 1 124 089 (hvorav bankinnskudd kr 294 961) og kortsiktig gjeld kr 886 354, som gir disponible midler (arbeidskapital) på kr 237 735

Forretningsfører opplyser at eierskiftegebyret vil bli regulert pr. 01.01.2027, gjeldende for alle pågående eierskifter.

Styret informerer per 18.09.2026:

- Ingen store prosjekter er planlagt, kun nødvendig vedlikehold.
- Evt. økning av fellesutgifter vurderes hvert år ved budsjettering og i samråd med forr. fører. Budsjett møte avholdes nov./des.
- Varmtvann/fjernvarme. Her er det individuelle målinger og a-konto løsning.
- Ingen offentlige pålegg.
- Hver seksjonseier disponerer en biloppstillingsplass med infrastruktur for el-bil ladning. Lade boks må evt. bestilles ved via styret og for seksjonseiers regning.

Energi

Oppvarming

Fjernvarme. Radiatorer tilkoblet felles fjernvarmeanlegg.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Energikarakter

Ikke angitt .

Utleie

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensingene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger.

Sameiets vedtekter har begrensninger i forhold til utleie. Utleie kan først skje etter forutgående samtykke fra styret. Styret skal underrettes skriftlig om alle leieforhold og fremleie. Leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret, og godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Utleier er ansvarlig for at leietaker videreformidler informasjon fra sameiet, og skal påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter og vedtak. Utleie av biloppstillingsplass er kun tillatt mellom seksjonseiere og beboere i sameiet.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig

Pål Henry Tronsen
mail@tronsen.com
900 82 008

Type takst

Tilstandsrapport. Befaringsdato 09.09.2026

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Eier
Eier
Muhammad Arfan

Alia Noureen

Vilkår og bestemmelser
Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven
Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Diverse

Diverse

Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og annet fellesareal.

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

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og kr 12 500.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Søderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6 856 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for seksjonert eiendom/aksjebolig. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Overtakelse

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:

Provisjon kr 40 000
Tilstandsrapport fra kr 9 000
Kommunale opplysninger og kart fra kr 2 900
Opplysninger fra forretningsfører fra kr 4 725
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1950
Tilretteleggingsgebyr kr 15 900
Markedspakke kr 22 900
Honorar for visning/overtakelse kr 3 500
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545
Samlede utlegg er estimert til ca. kr 19 455
Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 112 717, og inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.
Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden. Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf
- Stylist

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en

beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig
Arsalan Syed
avdelingsleder/eiendomsmegler
arsalan.syed@em1ostlandet.no
Tlf: 466 32 727

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.































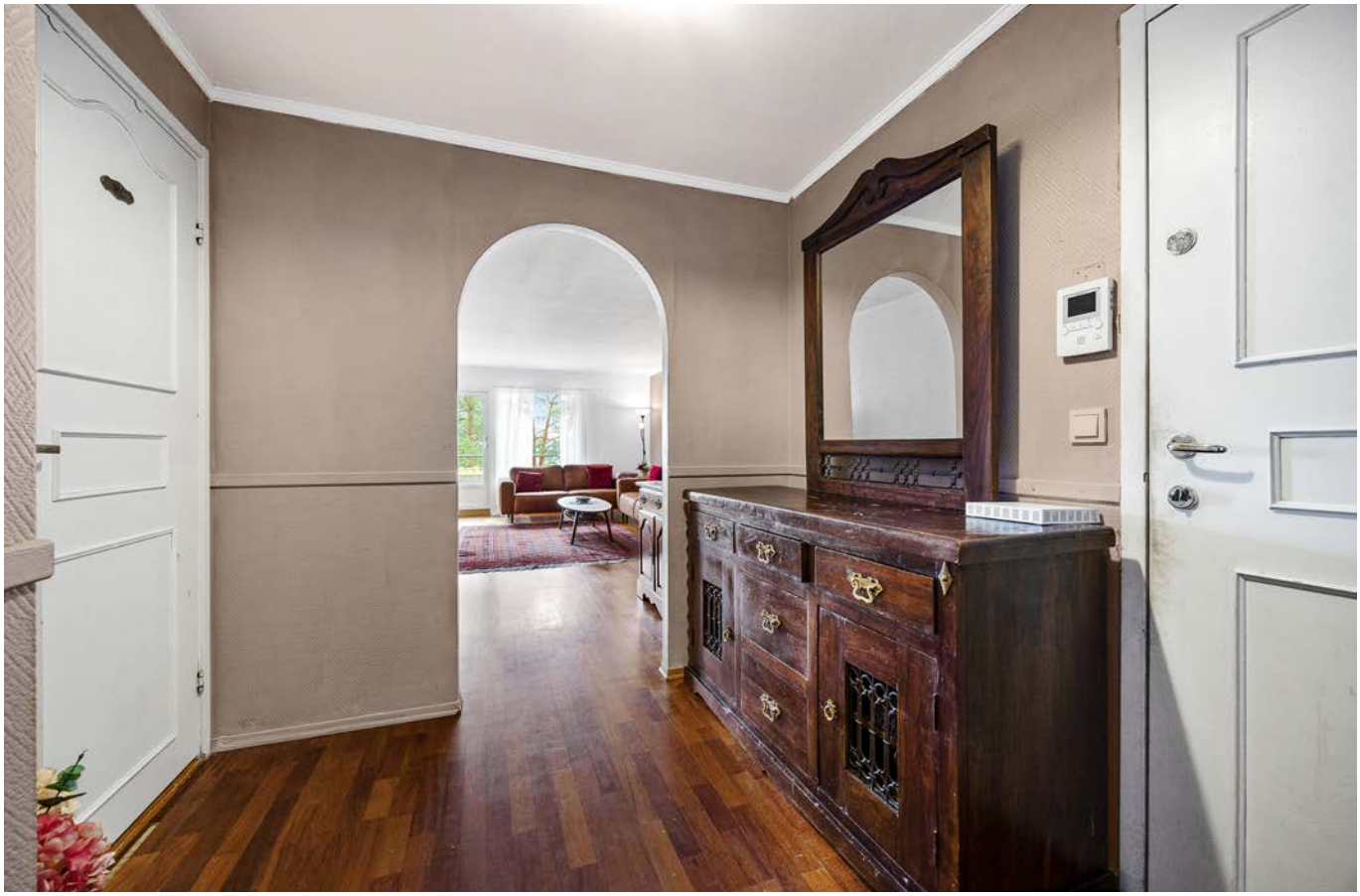




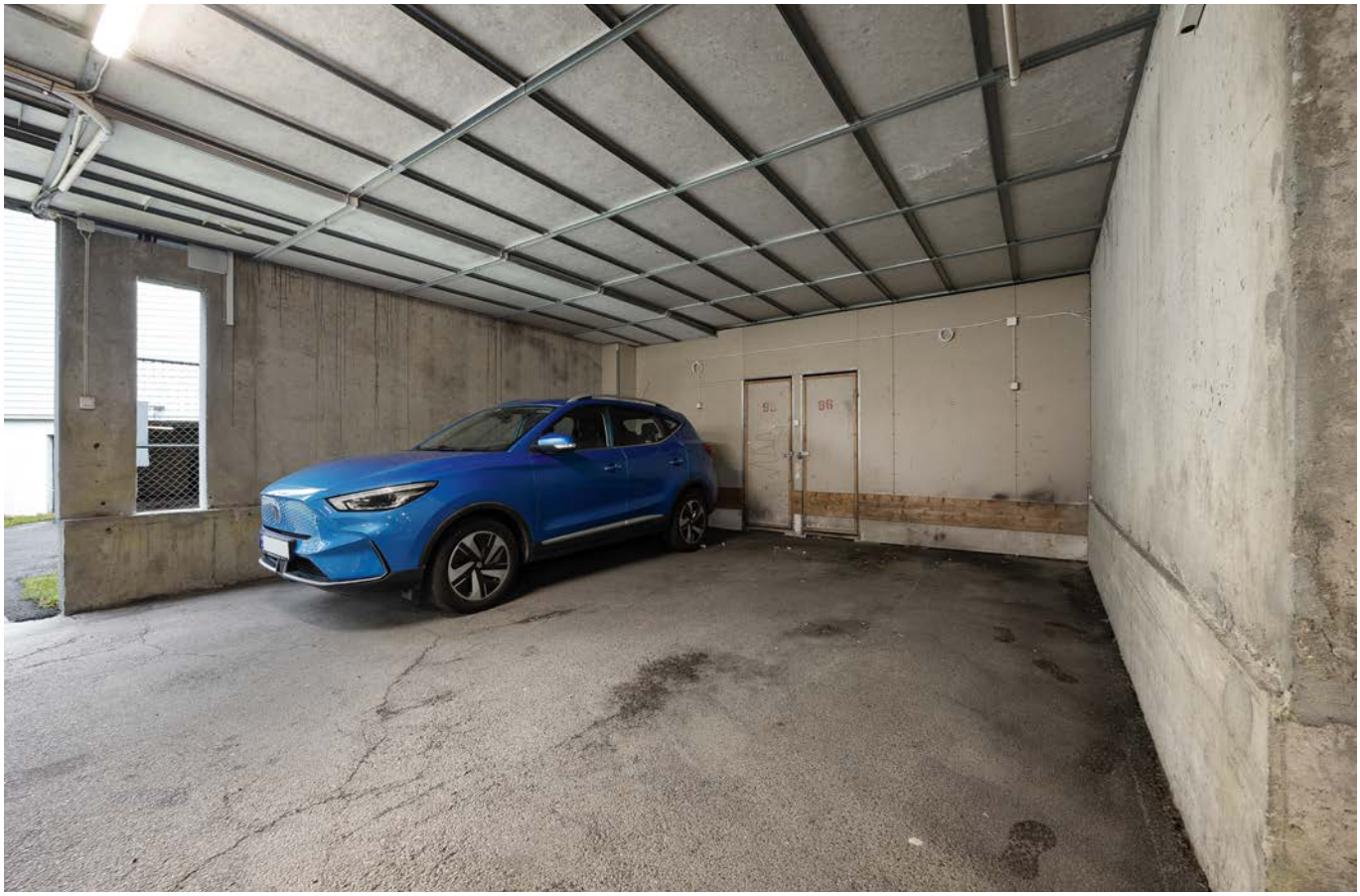

SAMSUNG



















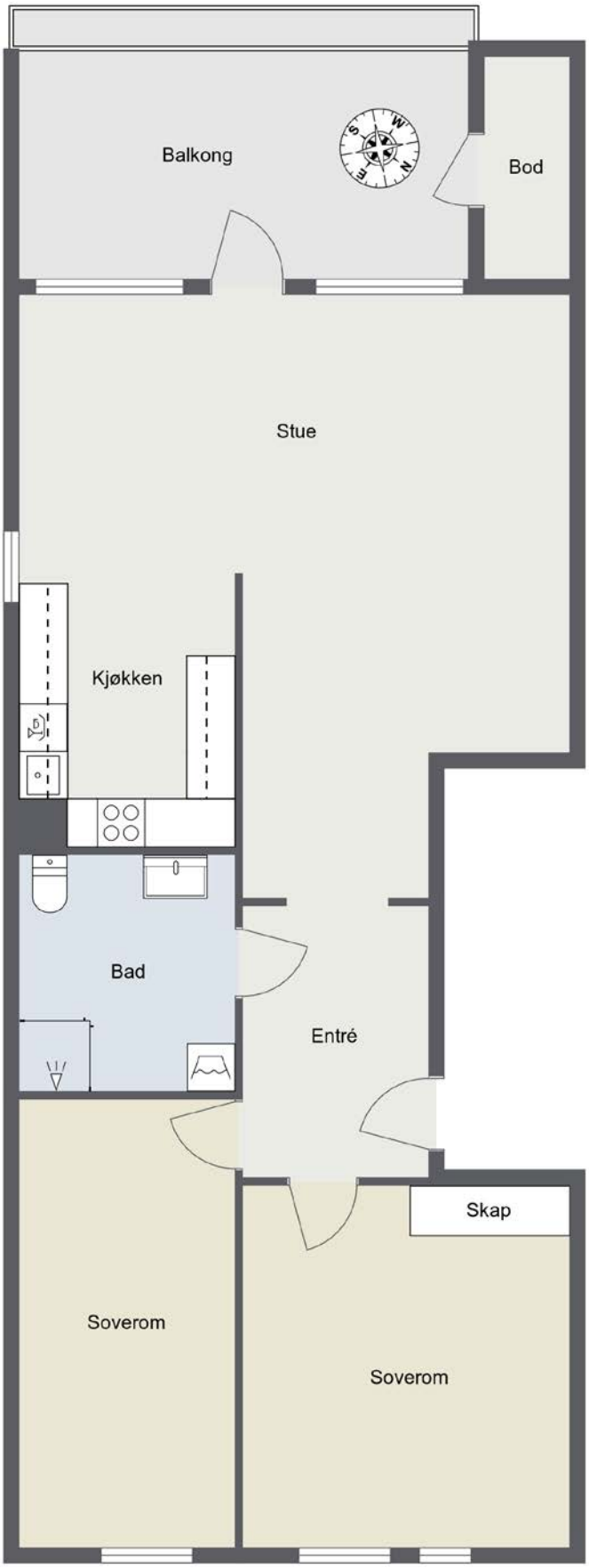

Anleggsområdet
Senk fart


MORTENSRUD TORG
KIWI
7-23
Kid
Europris




SENTER
SYD
SENTER SYD
7-23

Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
3. **VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **POSTKASSE** medfølger.
15. **UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Oppdatert 10.12.19

LOFSRUDHØGDA 277

Nabolaget Mortensrud/Loftsrud - vurdert av 173 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Lofsrudhøgda Linje 70N, 71, 72	**5 min** 0.4 km
Mortensrud Linje 2, 3	**8 min** 0.7 km
Hauketo stasjon Linje L2, L2x	**7 min** 3.4 km
Ljabru Linje 13, 19	**7 min** 4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**15 min** 11.3 km

SKOLER

Mortensrud skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	**4 min** 0.3 km
Stenbråten skole (1-7 kl.) 472 elever, 22 klasser	**12 min** 1 km
Klemetsrud skole (1-7 kl.) 164 elever, 11 klasser	**5 min** 1.9 km
Lofsrud skole (8-10 kl.) 432 elever, 32 klasser	**3 min** 0.2 km
Bjørnholt ungdomsskole (8-10 kl.) 313 elever, 30 klasser	**23 min** 2 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	**23 min** 2 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	**9 min** 6 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 79/100

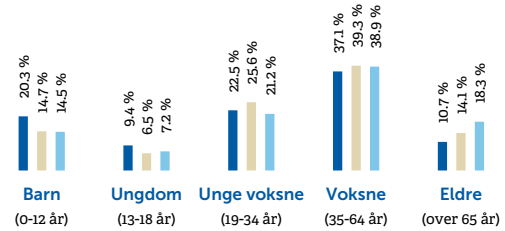
NABOSKAPET

Høflige 64/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 58/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Mortensrud/Loftsrud	4 053	1 524
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Lofsrud barnehage (1-5 år) 52 barn	**4 min** 0.3 km
Rudshøgda Kanvas-naturbarnehage (0-... 45 barn	**4 min** 0.3 km
Mortensrud barnehage (0-5 år) 64 barn	**7 min** 0.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Mortensrud Post i butikk	**7 min** 0.5 km
Rema 1000 Mortensrud PostNord	**7 min** 0.5 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Tog/t-bane
2. Egen bil

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 91/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 88/100

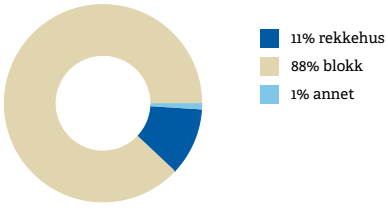
STØYNIVÅET

Lite støynivå 79/100

SPORT

Mortensrud idrettsanlegg Ballspill, fotball	**7 min** 0.5 km
Klemetsrudhallen Aktivitetshall	**7 min** 0.5 km
Sport og Mosjon	**7 min**
Fitness24Seven Mortensrud Torg	**8 min**

BOLIGMASSE



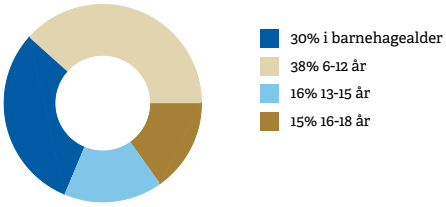
«Fint nabolag med lite støy og gode naboer. Mange tilbud i nærheten»

Sitat fra en lokalkjent

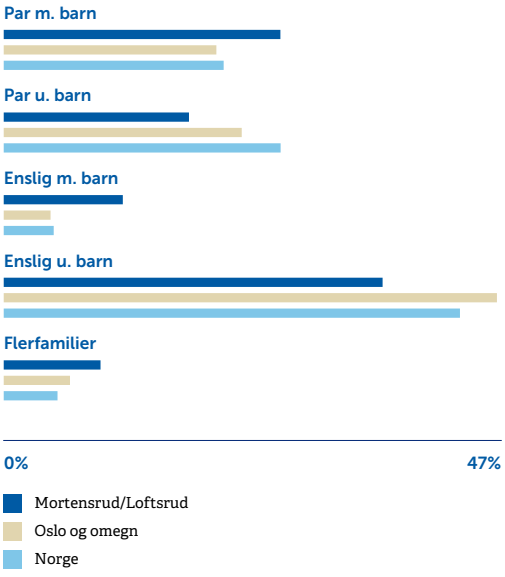
VARER/TJENESTER

Senter Syd Mortensrud	**7 min**
Vitusapotek Mortensrud	**7 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



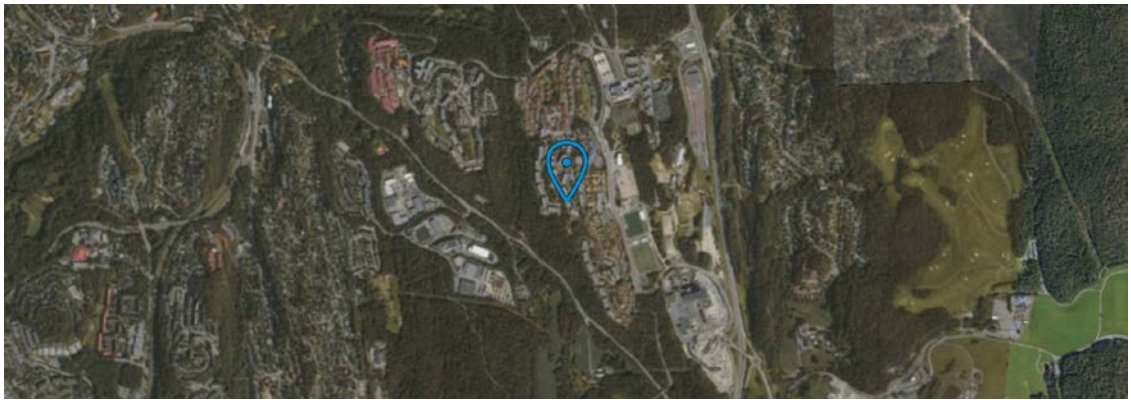
FAMILIESAMMENSETNING

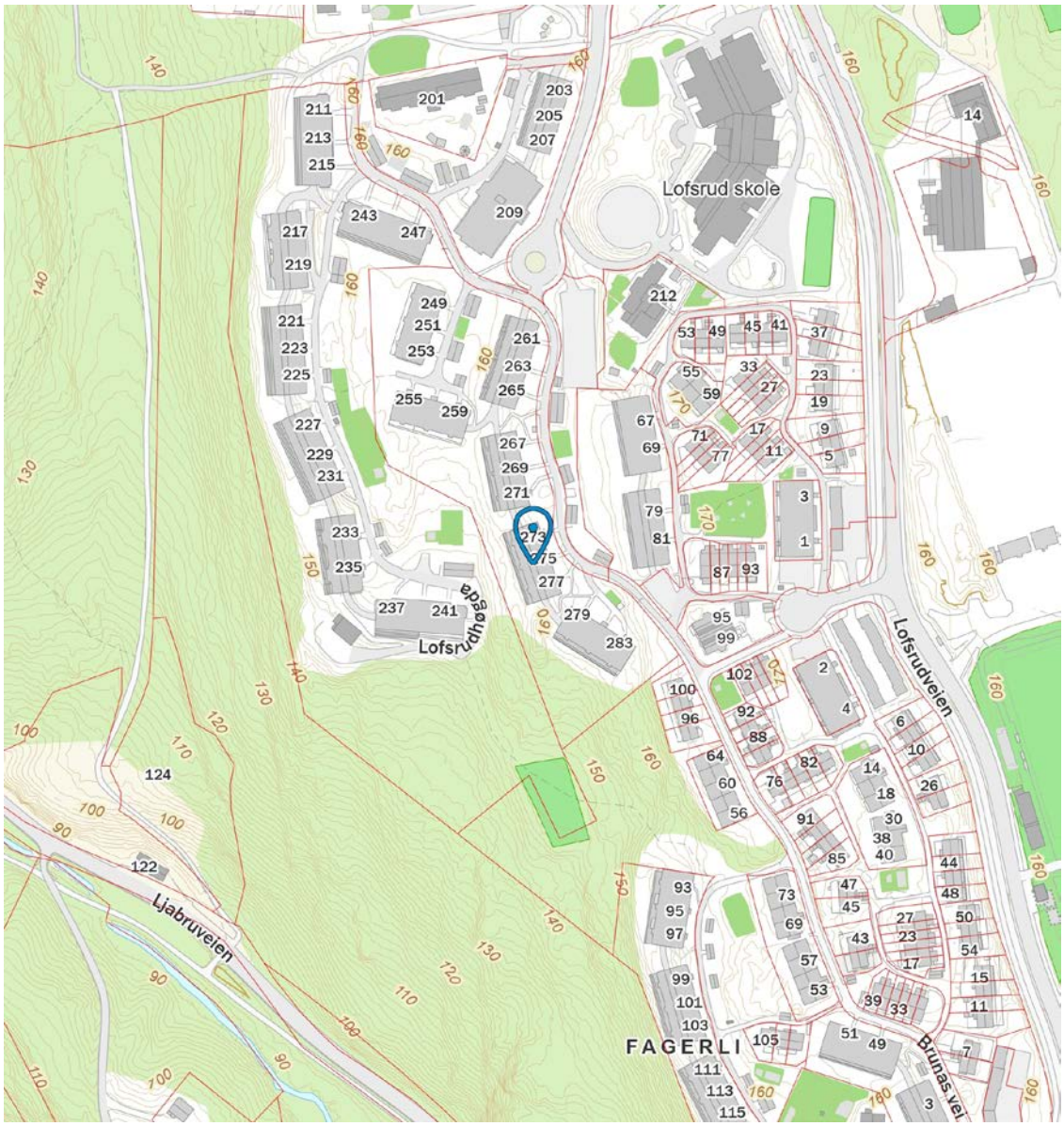


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**36%**	**33%**
Ikke gift	**51%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

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





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

Tilstandsrapport

Lofsrudhøgda 277 , 1281 OSLO

OSLO kommune

gnr. 178, bnr. 20, snr. 96

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 09.09.2026 **Rapportdato:** 18.09.2026 **Oppdragsnr.:** 11819-3187 **Eiendomsverdi ref nr:** ID2557

Autorisert foretak: HT KRAFT AS **Sertifisert Takstingeniør:** Pål Henry Tronsen

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.

HT Kraft AS

Rapportansvarlig

Pål Henry Tronsen

mail@tronsen.com
900 82 008

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (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

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Lofsrudhøgda 277 , 1281 OSLO
Gnr 178 - Bnr 20
0301 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1987

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm.
Leilighetsdør med brann-/lydmotstand, sikkerhetslås og kikkehull.
Balkongdør med isolerglass(TG1).
Sydvestvendt balkong på 12 m2 med bod.

INNVENDIG Gå til side

GULV - Laminat, parkett og fliser.
VEGGER - Malte flater og fliser.
HIMLING - Malte flater.
Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i betongkonstruksjon.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
Malte tredører med profilert overflate.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad uten varmekabler i gulv, inneholdende;
- Servantseksjon med skap.
- Dusjhjørne med kabinettdører på gulv.
- Gulvmontert toalett.
- Speil.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Mekanisk avtrekk styrt sentralt i bygget.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette fronter, inneholdende:
- Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum.
- Fliser på vegg over benkeplate.
- Integrert oppvaskmaskin.
- Nisjer for komfyr og kjøl-/fryseskap.
- Ventilator med kullfilter over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i kobber og metall.
Avløpsrør i plast.
Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og veggventiler.
Varmtvann fra fellesanlegg.
Radiatorer tilkoblet felles fjernvarmeanlegg.
Elanlegg med automatsikringer.
Brann- og røykvarslere.
Pulver slokkingsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

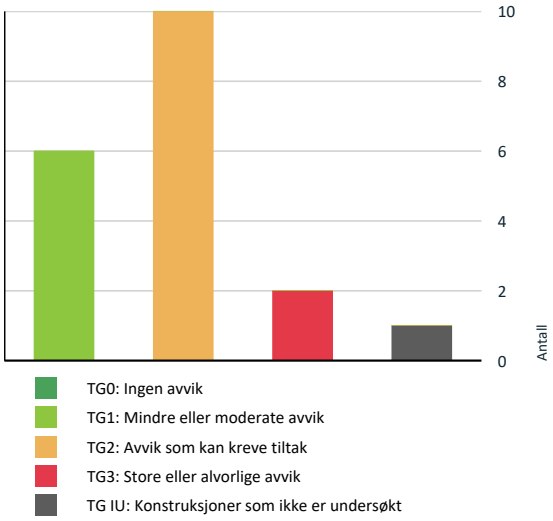
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

HT KRAFT AS
Heggelibakken 2
0375 OSLO

Lofsrudhøgda 277 , 1281 OSLO
Gnr 178 - Bnr 20
0301 OSLO

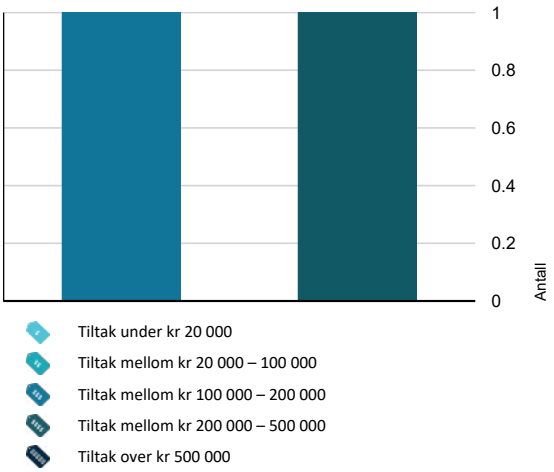
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Generell** — Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Ytterdører** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — Gå til side
- **Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** — Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. — Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1987

Kommentar

Anvendelse
Bolig.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Leilighetsdør med brann-/lydmotstand, sikkerhetslås og kikkehull.
Balkongdør med isolerglass(TG1).

Vurdering av avvik:
• Noe sår og slitasjemerker er påvist på karm og dørblad.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Sydvestvendt balkong på 12 m2 med bod.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskrift.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

GULV - Laminat, parkett og fliser.

Vurdering av avvik:
• Overflater bærer preg av elde.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

VEGGER - Malte flater og fliser.
HIMLING - Malte flater.

Vurdering av avvik:
• Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påvist på alle overflater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i betongkonstruksjon.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte tredører med profilert overflate.

Vurdering av avvik:
• Noe sår på karmer og dørblader er observert.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Flislagt bad uten varmekabler i gulv, inneholdende;
- Servantseksjon med skap.
- Dusjhjørne med kabinettdører på gulv.
- Gulvmontert toalett.
- Speil.
- Opplegg for vaskemaskin.

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

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

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

3. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk styrt sentralt i bygget.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da det allerede er påvist avvik på våtrommet.
Ingen unormale forhold observert ved bruk av fuktsøker.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette fronter, inneholdende:
- Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum.
- Fliser på vegg over benkeplate.
- Integrert oppvaskmaskin.
- Nisjer for komfyr og kjøl-/fryseskap.

Vurdering av avvik:
• Det er observert noe sår og slitasjemerker på innredningen.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter over kokesone.

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

Konsekvens/tiltak
• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger i kobber og metall.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Seksjonens innvendig avløpsrør er vurdert basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov utbedringstiltak da anlegget fungerer idag, men vær oppmerksom på at skader plutselig kan oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og veggventiler.

Vurdering av avvik:
• Naturlig ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav til luftmengder og energibesparelse i boligen.
NS3600 angir at TG0 og TG1 kun kan benyttes der det er balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann fra fellesanlegg.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Radiatorer tilkoblet felles fjernvarmeanlegg.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elanlegg med automatsikringer.



Brannteknisk forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Brann- og røykvarslere.
Pulver slokkingsapparat.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskrift.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

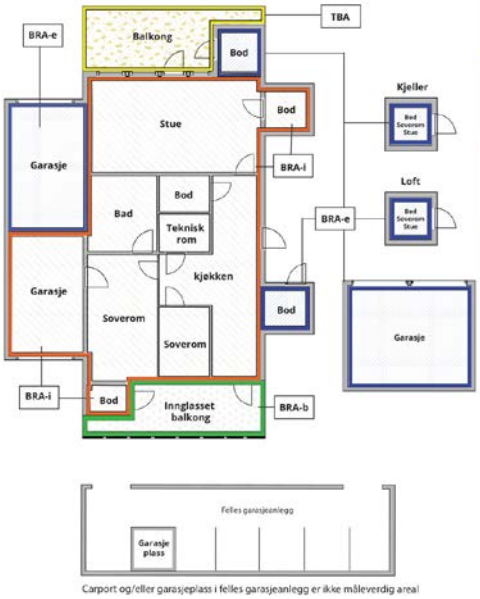
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	75	1		76	12
Kjeller					
SUM	**75**	**1**			**12**
SUM BRA	**76**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Stue/kjøkken, bad, entré, soverom, soverom 2	Bod	
Kjeller		Garasje	

Kommentar

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligens areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendigslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova. Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2026	Pål Henry Tronsen	Takstingeniør
	Muhammad Arfan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	178	20		96	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Lofsrudhøgda 277

Hjemmelshaver
Noureen Alia, Arfan Muhammad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Søndre Nordstrand i Oslo kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Sameie:
Boligen er en del av et boligsameie. Dette innebærer at tomtegrunn er felleseie, men at det kan være tinglyst eksklusiv bruksrett. I et sameie betaler man felleskostnader og noen ganger innebærer dette at man har felles ansvar for vedlikehold av tak, vegger, vinduer, grunnmur, balkonger, snørydding osv. Dette varierer med vedtektene i sameiet. Kjøper du bolig i et sameie med bygningsdeler som er gamle og har ekstra vedlikeholdsbehov, vil felleskostnadene øke. Når sameiet vedtar at f.eks bygget skal ha nytt tak eller etterisoleres, så øker felleskostnader.

Nyere bygningsmasse krever mindre vedlikehold og har lavere kostnader til oppvarming og vedlikehold enn eldre bygninger.

Kjøper oppfordres til å lese vedtekter for sameiet. Noen ganger disponerer man andel av garasje, boder og tomteareal utenfor hver enkelt seksjon. Dette kan være rettigheter som er tinglyst. Hver enkelt seksjonseier har eksklusiv bruksrett på sin seksjon.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	10.09.2026		Gjennomgått		Ja
Egenerklæringsskjema	17.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	09.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	09.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.09.2026	

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 3600:2025 (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.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de 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.

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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 hammerelektrode 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).

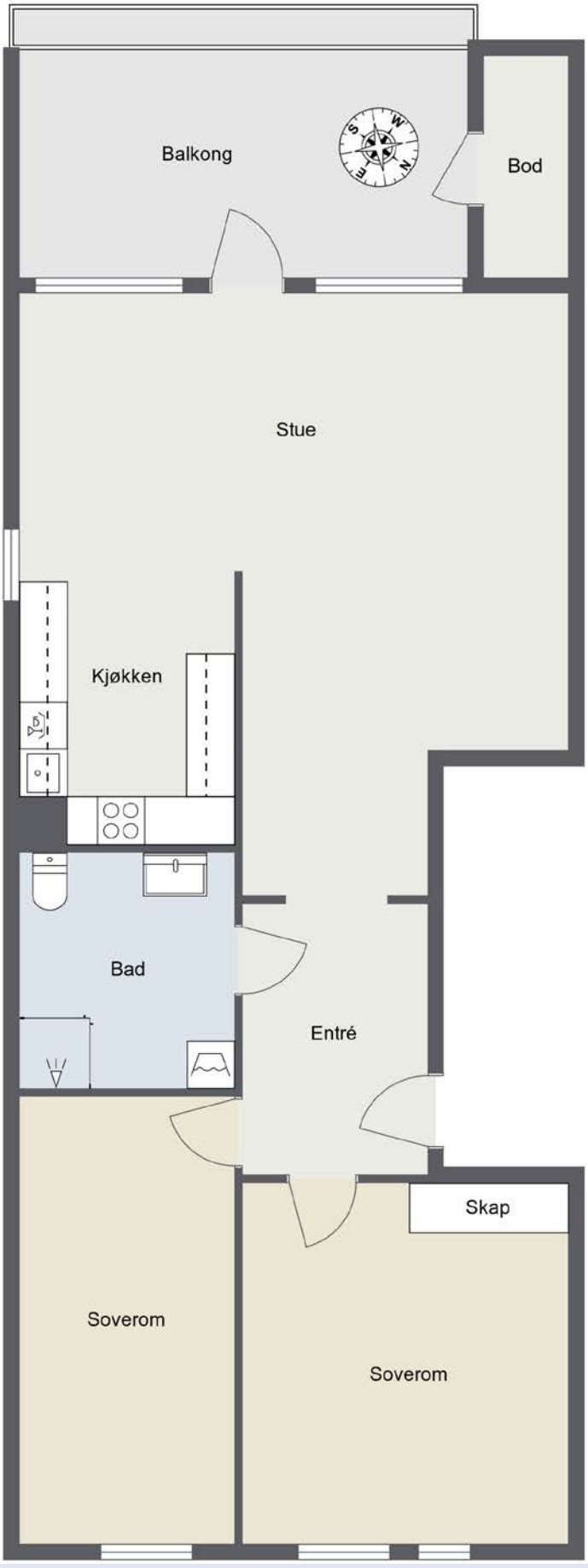
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer,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

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.


Balkong
Bod
Stue
Kjøkken
Bad
Entré
Skap
Soverom
Soverom



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Arfan, Muhammad
17.09.2026
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

Muhammad Arfan

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Lofsrudhøgda 277
1281 Oslo

0301-178/20/0/96

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **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

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?
• **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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe 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?

- **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?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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**

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?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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?

- **Nei**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligen 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.

Eiendomsmegler 1 Østlandet AS
Youngstorget 5
0181 OSLO

Deres ref.: 6042260205
Vår ref.: 086-1-096 28.09.2026

Rudshøgda Boligsameie Ii
Vi viser til deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag, og kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Rudshøgda Boligsameie Ii
Org.nr.:	971268220
Seksjonsnr. / leilighetsnr.:	096
Forsikringsselskap:	Protector Forsikring asa
Polisenr.:	2886731
Eier:	Arfan, Muhammad Noureen, Alia
Adresse:	Lofsrudhøgda , 1281 OSLO

Ligningsmessig fordeling

Andel fellesgjeld pr 31.12.2025	28 437
Andel formue pr 31.12.2025	7 866

Felleskostnader pr måned

A-KONTO FYRING	1 170,00
AVDRAG OG RENTER LÅN	399,00
FELLESKOSTNADER	2 729,00
BREDBÅND	199,00

Totale felleskostnader pr. mnd.: 4 497,00

Vennligst sjekk evt. restanse ved oppgjør. Eventuelt forfalte, ikke betalte krav på eierseksjonen pr. dags dato: 0,00

Kontaktinformasjon
Styreleder: Imer Qerkinaj,
Mobil: 46468083
E-post: imer@live.no

Andre opplysninger
Sjekk vedtektene angående eventuell forkjøpsrett og styregodkjennelse. Dette må avklares direkte med styret.

Viktig informasjon til megler
PHM Forvaltning AS er kun forretningsfører for dette boligselskapet. For øvrige opplysninger vedrørende boligselskapet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må boligselskapets styre kontaktes. Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter eller informasjon selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter/opplysninger det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

Melding fra megler ved salg
Salgsmeldingen må inneholde fødsels- og personnummer, overtagelsesdato, e-postadresse og mobilnummer til kjøper(e). Vi må også få oppgitt selgers nye adresse.

Det er viktig å oppgi e-postadresser til alle nye eiere.
Vi må ha dette for utsending av ligningsoppgaver og for tilgang til boligselskapets portalløsning.

Eierskiftemelding må sendes til forvaltning@phm.no

NB! Ny eier får tilsendt fakturaer for felleskostnader fra og med påfølgende måned etter overtagelse, og skal ikke bruke selgers fakturaer/KID-nummer.

Omkostninger
Vårt eierskiftegebyr er p.t. kr. 6.725,- inkl. mva., og ettersendes når melding om salg er mottatt. Pr. 01.01.2027 vil det bli foretatt en regulering av eierskiftegebyr og reguleringen vil være gjeldende for alle pågående eierskifter.

Med hilsen
PHM Forvaltning AS

Innkalling

Årsmøte 2026

Rudshøgda Boligsameie II

Tidsrom	28. mai. 2025 18:00 - 31. mai. 2026 18:00
Invitasjon sendt	20. mai. 15:18
Møteform	Digitalt
Møteleder	Imer Qerkinaj
Referent	Sjur Mollestad
Protokollvitner	Khizar Hayat Svein Pedersen

Kommentar
Digital avstemming



Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Møteleder

Imer Qerkinaj

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.2. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.3. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.4. Referent

Sjur Mollestad

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.5. Protokollvitner

Khizar Hayat, Svein Pedersen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

2. Årsrapport/Årsberetning

Beskrivelse
Styrets årsberetning følger vedlagt og anbefales godkjent.

Forslag til vedtak
Styrets årsberetning godkjennes

Vedlegg
086 Styrets årsberetning.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

3. Regnskap 2025

Beskrivelse
Årsoppgjør 2025 med budsjett følger vedlagt.

Forslag til vedtak
Årsoppgjør 2025 godkjennes. Budsjettet tas til orientering

Vedlegg
Årsoppgjør med noter 2025 (3) (1) (1).pdf
Revisjonsberetning_2025_Rudshøgda_Boligsameie_II.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

4. Honorar til styret

Beskrivelse
Styret foreslår et styrehonorar på 200 000kr + arbeidsgiveravgift.

Forslag til vedtak
Styrehonoraret godkjennes og fordeles internt av styret.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

5. Innkommende saker

5.1. Røyking fra naboleiligheten under vår - sak til årsmøtet

Beskrivelse
Vi ønsker å melde inn en sak til årsmøtet angående røyking fra leiligheten under oss (leilighet nr. H0201, seksnr. 70).

Dette har pågått over flere år og medfører betydelige ulemper for oss, spesielt i den varme årstiden når balkongdører og vinduer er åpne. Røyken trekker inn i leiligheten vår, inkludert soverommet til vår sønn, som er allergisk.

Vi opplever situasjonen som belastende og ber om at saken behandles av styret og årsmøtet.

Forslag til vedtak
Styret bes vurdere tiltak for å redusere ulemper for beboere.

Styrets innstilling
Styret stiller seg bak vedtaket fattet av årsmøtet og vil eventuelt behandle dette i styremøte.

Vedlegg
Sak til årsmøtet.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

5.2. Garasjeanleget.

Beskrivelse
Hei! Jeg har tidligere (noen år tilbake) snakket med et av styremedlemmene angående garasjeanlegget vårt. Kjøreforholdene på veien fra hovedporten og helt til enden er ubehagelige. Spesielt fartshumpene er veldig skarpe og kan være skadelige for bilene våre. Vi ønsker at det skal være trygt og hyggelig å kjøre her, og de av oss som kjører helt til enden av kvartalet, merker stor forskjell på underlaget.

Forslag til vedtak
Vi vil derfor foreslå at fartshumpene repareres og utbedres til en standard og mer skånsom utforming.
Mvh Molalign Hailu,
283 seksjon 114.

Styrets innstilling
Styret jobber allerede med vedlikeholdstiltak i forbindelse med garasjeanlegget. Det jobbes med å sette av penger i budsjettet. Det vil neste år bli tatt inn anbud på hele kjørebanen.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

6. Saker fra styret

6.1. Valg av revisor

Beskrivelse
Sameiets revisor må formeldt stemmes over i forbindelse med registrering i Brønnøysundregisteret. BDO er allerede sameiets revisor og har vært dette i flere år, men må nå registreres i Brønnøysund da dette er et nytt formkrav.

Forslag til vedtak
BDO velges som sameiets revisor og registreres formelt i Brønnøysund av forretningsfører.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

7. Valg

Styreleder

Imer Qerkinaj (For 2 år)

Styremedlem

Ermira Halimi Qerkinaj (Ikke på valg)
Mohammad Saqib Aslam (Ikke på valg)
Svein Pedersen (For 2 år)

Varamedlem (2 til valg)

Zaib Un Nisa (For 1 år)
Valle Mamhassan (For 1 år)

ÅRSBERETNING 2026.

Utført arbeid.

• Byttet sirkulasjonspumpe i teknisk rom.

• Fasadevask.

• Kontroll av radiatorrør i samtlige seksjoner.

• Ny bom i bakken ved LH 283.

• Montert fugleskremsler på gavl ved LH 265.

• Felling av problem trær.

• 2 forsikringssaker/vannskader.

• Reparasjon av fasade ved LH 271 og 263.

• Oppgradering til fiber, forventes ferdigstilles i år.

• Byttet defekte lamper i trappeganger.

• Montert steinheller på platting ved søppel bod tilhørende LH 271.

• Reparasjon av skadet gulvbelegg i trappegang LH 249,251 og 265

• Ny parkeringsløsning for all kjøring i sameiet.

Planer for 2026.

- Maling av tak på boder på blokk 12, LH 261 -265
- Asfaltering foran enkelte oppganger.
- Utøke med flere lamper i oppganger.
- Oppgradere samtlige røykluker.

Avtaler.

- Akershus Miljø AS, vask av søppelcontainere 4 ganger pr. år.
- Eiendomssikring AS, låser/nøkler.
- VVS Gruppen, teknisk overvåking fyrrom.
- Forsikring, Protector Forsikring AS.
- Oslo Veggdyrkontroll, bekjempelse av skadedyr.

Vedlegg: Årsrapport/Årsberetning - 086 Styrets årsberetning.pdf

- Hørmann AS, service garasjeport.
- Istad AS avlesing av fjernvarme.
- Vest Park AS – UNUM, Bergen. Ny parkeringsløsning.
- Global Connect AS, leverandør fibernett.
- Cloud Charge AS, påkobling på nett, ladebokser.
- Gardermoen Elektro AS, montering/service ladebokser.

Dugnad.

- Det var blandet oppmøte på vårdugnaden, både av barn og voksne.

Forsøpling.

- Baksiden på noen av blokkene er fortsatt et problemområde for forsøpling. Dette tiltrekkes av mus og rotter og annet udyr i bomiljøet vårt. Vi har alle her et felles ansvar om, at denne forsøpling må opphøre.
- Det er skuffende å se at det fortsatt hensettes handlevogner fra Mortensrud Senter på sameiets fellesområder.

Forsikring

Vi fortsetter vår forsikringsavtale med Protector Forsikring AS, egenandeler for 2026 er utøkt med kr.25.000,- for vannskader og kr.12.000,- for andre skader.

Oslo Sør-Satsingen.

Foruten de ukentlige aktiviteter, ble i desember avholdt sameieseminar på Sør-Marka konferanse senter i regi av sør-satsingen. Til stede var 25 representanter for styrene i sameiene rundt oss.
Tema var: Rudshøgda i endring – Sammen for et bedre bomiljø.
Felles problemstillinger med innspill ble drøftet og den nye eierseksjonsloven ble gjennomgått.

Ut fra dette møtet ble det enighet om å invitere representanter for Oslo kommune vedr. den nye trafikksituasjonen i området vårt og problemstillinger rundt dette. Møte ble så avholdt i januar i år med representanter fra de involverte etatene. Kontakter ble knyttet og innspill ble avklart.

Vedlegg: Årsrapport/Årsberetning - 086 Styrets årsberetning.pdf

Hva som videre skjer med sør-satsingen, er avhengig av fortsatt bevilgninger fra bydelens politikere. Om sør-satsingen blir avviklet i år, er det fra brukerne, interesse for videre drift. Dette vil styret kartlegge muligheter for. Så langt har jo sør-satsingen hvert et etterlengtet og populært innslag i bomiljø vårt.

HMS
Det er avsatt et beløp til HMS på årets budsjett.

Økonomi.
Det er for inneværende år budsjettert med et overskudd, dette for å dekke opp evt. uforutsette utgifter. Evt. overskudd av etter endt år, går inn på bufferkontoen.
For øvrig så er økonomien bra. Viser til regnskapet og planer for i år.

Valg.
Det er Imer og Svein som er på valg i år.
De ønsker å fortsette i styret, og stiller derfor til gjenvalg. Dette bør være en styrke for sameie, med deres etter hvert brede erfaring og kompetanse.
I tillegg skal det velges to vara.
Valle Mamhassan og Zaib Un Nisa stiller til valg på ett år.

Kommentar.
Det er med skuffelse å melde at vi ikke fikk fullført med fiber inn til vårt sameie. Alt var klart for installasjon til leilighetene. Det gjenstående var bare å trekke fiberkabelen fra innslagspunktet ved barneskolen, via himling i nabosameiets garasjeanlegg, for så å grave den ned en meter inn på deres tomt. Paradoksalt nok handler dette kun i all hovedsak å bytte ut vår eksisterende kabel i eksisterende rørføring.
Så dette til tross og uvisst av hvilken grunn, er det i skrivende stund trenert av vårt nabostyre. Dypt beklagelig.
Alternative løsninger vurderes av vår leverandør.

Styret

Vedlegg: Årsrapport/Årsberetning - 086 Styrets årsberetning.pdf

BankID Qualified Signing
Halimi, Elmira
2026-05-18

BankID Qualified Signing
Qerkinaj, Imer
2026-05-18

BankID Qualified Signing
Aslam, Muhammad Saqib
2026-05-18

BankID Qualified Signing
Pedersen, Svein
2026-05-18

Rudshøgda Boligsameie Ii

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Rudshøgda Boligsameie Ii Org.nr. 971268220

Utarbeidet av PHM Forvaltning AS

Vedlegg: Regnskap 2025 - Årsoppgjør med noter 2025 (3) (1) (1).pdf

Rudshøgda Boligsameie Ii

Resultatregnskap år 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felles inntekter		3 919 320	3 573 465	3 919 320	4 101 674
Inntekter kabel tv/ bredbånd		560 160	560 160	560 160	560 160
Andre inntekter	1	422 226	1 243 599	259 600	1 928 947
Sum inntekter		**4 901 706**	**5 377 224**	**4 739 080**	**6 590 781**
Kostnader					
Viderefakturerte kostnader		0	274 890	0	0
Lønn	2	228 200	198 200	228 200	228 200
Kommunale avgifter		1 445 950	1 334 687	1 674 230	1 674 230
Strøm og varme	3	211 030	130 114	110 000	1 575 119
TV og bredbånd		272 232	264 232	273 000	300 300
Andre driftskostnader	4	134 882	220 015	137 000	177 000
Vaktmester og renhold	5	728 356	770 333	724 600	766 400
Reparasjon og vedlikehold	6	545 485	1 114 908	372 000	547 000
Honorarer	7	139 864	166 014	121 500	131 000
Forsikring		476 232	460 334	476 232	581 232
Andre kostnader	8	40 187	20 083	21 200	33 500
Sum kostnader		**4 222 419**	**4 953 810**	**4 137 962**	**6 013 981**
Driftsresultat		**679 287**	**423 414**	**601 118**	**576 800**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		8 737	20 692	0	0
Finanskostnader		203 153	229 348	223 500	221 500
Sum finans	**9**	**-194 415**	**-208 657**	**-223 500**	**-221 500**
Resultat		**484 872**	**214 757**	**377 618**	**355 300**

Rudshøgda Boligsameie Ii

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		36 595	13 287
Andre fordringer		204 026	168 613
Forskuddsbetalte kostnader		588 507	141 927
Sum fordringer	**10**	**829 128**	**323 827**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol		**294 961**	**397 174**
Sum omløpsmidler		**1 124 089**	**721 001**
Sum eiendeler		**1 124 089**	**721 001**

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-2 690 721	-2 690 721
Årets resultat		484 872	0
Sum egenkapital	**11**	**-2 205 849**	**-2 690 721**
Gjeld			
Gjeld kredittinstitusjoner	12	2 443 585	2 796 156
Sum langsiktig gjeld		**2 443 585**	**2 796 156**
Leverandørgjeld		563 913	262 094
Forskudd fra kunder	13	151 258	120 122
Påløpte renter	13	1 912	2 334
Påløpte kostnader	13	169 270	231 016
Sum kortsiktig gjeld		**886 354**	**615 566**
Sum egenkapital og gjeld		**1 124 089**	**721 001**

STABEKK,
Rudshøgda Boligsameie Ii

Imer Oerkinai
Styrets leder

Muhammad Saqib Aslam
Styremedlem

Ermira Halimi Oerkinai
Styremedlem

Svein Pedersen
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.
Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.
Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Foretaket er et Boligsameie i kommune 0301-Oslo .

Boligsameiet har til formål og eie og forvalte eiendommen, herunder bygningen og fellesareal til boligformål til seksjonseierne. Det består i hovedsak av forvaltning, drift og vedlikehold.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Fyringssinntekter a-konto	0	1 600 560	0	1 669 347
Fellesinntekter gebyr ISTA	136 405	119 016	125 000	125 000
Fellesinntekter parkering	24 000	23 500	24 000	24 000
Refusjon Elbil-lading	185 493	128 572	100 000	100 000
Spes.Offentlig Tilskudd Oslo	29 344	257 470	0	0
Utleiegebyr	0	0	2 500	2 500
Flyttegebyr	0	0	6 000	6 000
Postkasseskilt	0	0	1 500	1 500
Annen driftsrelatert inntekt	46 985	322 450	600	600
Avregning fyring	0	-1 719 576	0	0
Inntektsført avregning 2023	0	511 607	0	0
Sum andre inntekter	**422 226**	**1 243 599**	**259 600**	**1 928 947**

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Påløpt, ikke utbetalt lønn	0	-30 000	0	0
Godtgjørelse til styre	200 000	200 000	200 000	200 000
Arbeidsgiveravgift	28 200	28 200	28 200	28 200
Sum lønnskostnader	**228 200**	**198 200**	**228 200**	**228 200**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.
Styrehonorar til fordeling for 2025 er kr. 200 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg.

Note 3 Strøm og varme

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Gårds-Strøm	111 204	130 114	110 000	110 000
Strøm-Fjernvarme	0	1 643 272	0	1 315 119
Ista - fjernvarme	0	244 917	0	150 000
Avregning fyring	0	-1 888 189	0	0
Strøm	99 827	0	0	0
Sum strøm og varme	**211 030**	**130 114**	**110 000**	**1 575 119**

Note 4 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Skadedyr sanering	27 747	20 870	33 000	34 500
CloudCharge avtale elbil.	18 081	0	0	18 500
Kameraovervåkning	0	24 497	0	0
Brannsentral	0	38 988	40 000	40 000
Alarm, kameraovervåkning	8 369	43 612	20 000	20 000
Termofotografering	3 538	0	0	5 000
Dugnader og tilstilninger	5 166	56 274	5 000	5 000
Vaktmester tillegg	0	5 063	0	0
Vaktmestertj. ekstra arbeid	49 464	12 586	25 000	40 000
Driftsmateriale	7 249	846	0	0
Datautstyr	11 758	0	0	0
Programvare	0	4 006	14 000	14 000
Telefon	3 511	3 207	0	0
Periodiseringskonto	0	10 067	0	0
Sum andre kostnader	**134 882**	**220 015**	**137 000**	**177 000**

Note 5 Vaktmester og renhold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renhold + matter	212 010	275 548	215 400	221 600
Renhold søppelkasser	32 471	16 918	26 200	40 000
Renhold matter	0	13 295	0	0
Vaktmestertjenester	483 875	464 573	483 000	504 800
Sum vaktmester og renhold	**728 356**	**770 333**	**724 600**	**766 400**

Note 6 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold	5 658	177 577	22 000	22 000
Vedlikehold VVS	95 785	36 179	25 000	25 000
Vedlikehold elektro	0	85 250	25 000	25 000
Reparasjon og vedlikehold	256 752	378 452	100 000	100 000
Vedlikehold bomiljø	0	-37 600	0	50 000
Vedlikehold uteareal	121 988	432 475	200 000	200 000
Vedlikehold VVS	0	0	0	30 000
Vedlikehold Elektro	0	0	0	30 000
Vedlikehold ventilasjon	0	0	0	25 000
Vedlikehold	55 696	30 745	0	20 000
Vedlikehold bygning innv.	9 607	11 831	0	10 000
Vedl nøkler, låser, skilt m.m	0	0	0	10 000
Sum vedlikehold	**545 485**	**1 114 908**	**372 000**	**547 000**

Note 7 Honorarer

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	33 976	14 163	13 500	15 000
Regnskapshonorar	0	52 851	0	0
Forretningsførsel	101 576	99 000	103 000	106 000
Andre forvaltningstjn.	4 313	0	0	5 000
Honorar juridisk bistand	0	0	5 000	5 000
Sum honorar	**139 864**	**166 014**	**121 500**	**131 000**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.
Revisjonsselskapet er BDO AS
Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Note 8 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kontorrekvisita	0	1 530	1 000	1 000
Datakostnader	5 170	3 514	0	0
Porto	0	173	0	0
Kontingent,	3 200	3 100	3 200	3 500
Gave, ikke fradragsberettiget	1 253	0	0	0
Styre og årsmøter	0	0	2 000	2 000
Styre	0	0	0	2 000
Dugnader og tilstilninger	0	0	0	10 000
Øreavrunding	0	0	0	0
Bank	17 000	8 949	10 000	10 000
Annen kostnad,	13 564	2 816	5 000	5 000
Sum andre kostnader	**40 187**	**20 083**	**21 200**	**33 500**

Note 9 Finans

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteinntekt bank	7 247	10 702	0	0
Renter og purregebyr kunder	1 490	986	0	0
Renteinntekt eier	0	690	0	0
Aksjeutbytte	0	8 313	0	0
Sum finansinntekter	**8 737**	**20 692**	**0**	**0**
Rentekostnad lån 92227	197 577	226 839	221 500	221 500
Morarente og purregebyr	5 576	2 509	2 000	0
Sum finanskostnader	**203 153**	**229 348**	**223 500**	**221 500**
Sum finans	**-194 415**	**-208 657**	**-223 500**	**-221 500**

Note 10 Fordringer
Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av;

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Kundefordringer	-104 549	-96 721
Forskudd kunder	141 144	110 008
Sum kundefordringer	**36 595**	**13 287**
Fjernvarme avregning	204 026	168 613
Sum andre kortsiktige fordringer	**204 026**	**168 613**
Forskuddsbetaling til	5 549	0
Forskuddsbetalte kostnader	24 411	24 411
Forskuddsbetalt forsikring	907 263	117 516
Forskuddsbetalt kabelTV og	-348 716	0
Sum andre fordringer	**588 507**	**141 927**
Sum fordringer	**829 128**	**323 827**

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Egenkapital 01.01	-2 690 721	-2 905 478
Årets resultat	484 872	214 757
Egenkapital 31.12	**-2 205 849**	**-2 690 721**

Note 12 Langsiktig gjeld

DNB - 8398 71 92227		
Renter 31.12.25: 7,64%, løpetid 20 år		
Opprinnelig 2020	5 061 000	
Nedbetalt tidligere	2 264 844	
Nedbetalt i år	352 571	
Lånesaldo 31.12		2 443 585
Beregnet innfrielsesdato: 01.01.2040		
Sum langsiktig gjeld		**2 443 585**

Note 13 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Forskudd fra kunder	151 258	120 122
Påløpt rente	1 912	2 334
Gebyrer til forretningsfører	5 035	0
Påløpne	164 235	231 016
Sum annen kortsiktig gjeld	**322 440**	**353 472**

Annen påløpt kostnad er strøm desember.

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøte i Rudshøgda Bolisameie II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Rudshøgda Bolisameie II.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember2025 • Resultatregnskap 2025 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 sameiet 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: HDAU8-JTJXF-6LOGW-DT5UX-Q1HE4-OZ2N3

forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HDAU8-JTJXF-6LOGW-DT5UX-Q1HE4-OZ2N3

PENNEO

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

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

Bente Hodne
Partner
På vegne av: BDO AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5995-4-175318
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-05-20 09:19:29 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: HDAU8-JTJXF-6LOGW-DT5UX-Q1HE4-OZ2N3

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

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

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

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

Vedlegg: Regnskap 2025 - Revisjonsberetning_2025_Rudshøgda_Boligsameie_II.pdf

Dato: 17. mai 2026

Sak til årsmøtet: Røyking fra naboleiligheten under vår

Vi ønsker å melde inn en sak til årsmøtet angående røyking fra leiligheten under oss (leilighet nr. H0201, seksjon 70).

Dette har pågått over flere år og medfører betydelige ulemper for oss, spesielt i den varme årstiden når balkongdører og vinduer er åpne. Røyken trekker inn i leiligheten vår, inkludert soverommet til vår sønn, som er allergisk.

Vi opplever situasjonen som belastende og ber om at saken behandles av styret og årsmøtet.

Forslag til vedtak:

Styret bes vurdere saken og foreslå eventuelle tiltak.

Med vennlig hilsen,

Neringa Krasauskiene

Evaldas Krasauskas

Lofsrudhøgda 269, Leilighet H0301, seksjon 76

Vedlegg: Røyking fra naboleiligheten under vår - sak til årsmøtet - Sak til årsmøtet.pdf

Protokoll

Årsmøte 2026

Rudshøgda Boligsameie II

Tidsrom	28. mai. 18:00 - 31. mai. 18:00
Invitasjon sendt	20. mai. 15:18
Møteform	Digitalt
Møteleder	Imer Qerkinaj
Referent	Sjur Mollestad
Protokollvitner	Zaib Un Nisa Svein Pedersen

Kommentar
Digital avstemming



Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Møteleder

Imer Qerkinaj

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Møteleder ble valgt ved full oppslutning

1.2. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Innkallingen ble godkjent ved full oppslutning

1.3. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Dagsorden ble godkjent ved full oppslutning

1.4. Referent

Sjur Mollestad

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Referent ble godkjent ved full oppslutning

1.5. Protokollvitner

Zaib Un Nisa, Svein Pedersen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Protokollvitnene ble godkjent ved full oppslutning

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
Det var 30 stemmeberettigede som stemte på årsmøtet.

2. Årsrapport/Årsberetning

Beskrivelse
Styrets årsberetning følger vedlagt og anbefales godkjent.

Forslag til vedtak
Styrets årsberetning godkjennes

Vedlegg
086 Styrets årsberetning.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Årsberetningen ble godkjent.

3. Regnskap 2025

Beskrivelse
Årsoppgjør 2025 med budsjett følger vedlagt.

Forslag til vedtak
Årsoppgjør 2025 godkjennes. Budsjettet tas til orientering

Vedlegg
Årsoppgjør med noter 2025 (3) (1) (1).pdf
Revisjonsberetning_2025_Rudshøgda_Boligsameie_II.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Årsoppgjøret ble godkjent.

4. Honorar til styret

Beskrivelse
Styret foreslår et styrehonorar på 200 000kr + arbeidsgiveravgift.

Forslag til vedtak
Styrehonoraret godkjennes og fordeles internt av styret.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Styrehonoraret ble godkjent med 22 stemmer for, fem mot og 3 blank.

5. Innkommende saker

5.1. Røyking fra naboleiligheten under vår - sak til årsmøtet

Beskrivelse
Vi ønsker å melde inn en sak til årsmøtet angående røyking fra leiligheten under oss (leilighet nr. H0201, seksnr. 70).

Dette har pågått over flere år og medfører betydelige ulemper for oss, spesielt i den varme årstiden når balkongdører og vinduer er åpne. Røyken trekker inn i leiligheten vår, inkludert soverommet til vår sønn, som er allergisk.

Vi opplever situasjonen som belastende og ber om at saken behandles av styret og årsmøtet.

Forslag til vedtak
Styret bes vurdere tiltak for å redusere ulemper for beboere.

Styrets innstilling
Styret stiller seg bak vedtaket fattet av årsmøtet og vil eventuelt behandle dette i styremøte.

Vedlegg
Sak til årsmøtet.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Forslaget ble godkjent med 26 for og 6 mot.

5.2. Garasjeanleget.

Beskrivelse
Hei! Jeg har tidligere (noen år tilbake) snakket med et av styremedlemmene angående garasjeanlegget vårt. Kjøreforholdene på veien fra hovedporten og helt til enden er ubehagelige. Spesielt fartshumpene er veldig skarpe og kan være skadelige for bilene våre. Vi ønsker at det skal være trygt og hyggelig å kjøre her, og de av oss som kjører helt til enden av kvartalet, merker stor forskjell på underlaget.

Forslag til vedtak
Vi vil derfor foreslå at fartshumpene repareres og utbedres til en standard og mer skånsom utforming.
Mvh Molalign Hailu,
283 seksjon 114.

Styrets innstilling
Styret jobber allerede med vedlikeholdstiltak i forbindelse med garasjeanlegget. Det jobbes med å sette av penger i budsjettet. Det vil neste år bli tatt inn anbud på hele kjørebanen.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Forslaget ble godkjent med 20 for og 10 mot.

6. Saker fra styret

6.1. Valg av revisor

Beskrivelse
Sameiets revisor må formeldt stemmes over i forbindelse med registrering i Brønnøysundregisteret. BDO er allerede sameiets revisor og har vært dette i flere år, men må nå registreres i Brønnøysund da dette er et nytt formkrav.

Forslag til vedtak
BDO velges som sameiets revisor og registreres formelt i Brønnøysund av forretningsfører.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
BDO ble formelt valg og vil bli registrert i Brønnøysund.
Det var 27 som stemte for og tre som stemte mot.

7. Valg

Styreleder

Imer Qerkinaj (For 2 år)

Vedtak
Styreleder ble valgt med 100% av stemmene.

Styremedlem

Ermira Halimi Qerkinaj (Ikke på valg)
Mohammad Saqib Aslam (Ikke på valg)
Svein Pedersen (For 2 år)

Vedtak
Svein Pedersen ble valgt med 100% stemmene.
Ermira og Mohammad var ikke på valg.

Varamedlem (2 til valg)

Zaib Un Nisa (For 1 år)
Valle Mamhassan (For 1 år)

Vedtak
Varamedlemmene ble valgt.

Signaturer

Imer Qerkinaj /sign	02.06.2026 10:39
Svein Pedersen /sign	02.06.2026 11:16
Zaib Un Nisa /sign	02.06.2026 13:03

VEDTEKTER
FOR RUDSHØGDA BOLIGSAMEIE II

Vedtatt i årsmøte
Den 3. april 2019
Siste endret på ordinært årsmøte 25.02.22
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Rudshøgda boligsameie II, og har gårdsnummer 178 og bruksnummer 20 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 24.12.1986.

Sameiet består av 114 boligseksjoner i henhold til kommunens seksjoneringsvedtak tinglyst den 24.12.1986.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Utleier er selv ansvarlig for at leietaker videreformidler informasjon fra sameiet. Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Utleie av biloppstillingsplass er kun tillatt mellom seksjonseier/beboere i sameiet.

2.4. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.5. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. All rehabilitering av våtrom skal varsles til styret og utføres av fagpersonell med våtromsertifisering.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

5.6. Fellesregler om forsikringsskader

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg.

Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

a) styrets årsrapport
b) regnskap for foregående kalenderår
c) fastsettelse av styret honorar for foregående kalenderår
d) Godkjenning av budsjett for kommende år
e) velge styre- og varamedlemmer
f) valg av revisor når det er nødvendig
g) Andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles og fullmektigen må være myndig. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde opplysninger om hvor mange som er tilstede, fullmakter, og andre som er til stede. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 4 medlemmer og 2 varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen. Forretningsfører skal ha kopi av styrets protokoll.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsrapport i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

13. ØVRIGE BESTEMMELSER

Garasjer, oppganger og deler av uteområdet er kameraovervåket. Kameraovervåkingen skal virke preventivt og være til hjelp for å oppklare uønskede hendelser. Kameraovervåkingen kan kun benyttes i tråd med Datatilsynet sine bestemmelser og veiledere.

HUSORDENSREGLER for RUDSHØGDA BOLIGSAMEIE II

Generelt
Den enkelte sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir fulgt. Leilighetene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Husordensreglene er ment å skulle sikre sameierne ro, orden og harmoni i hjemmene.
For øvrig henvises til paragraf 15 i sameiets vedtekter som lyder: "**Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor boligsameiet."**

Paragraf 1.
Alle henvendelser til styret vedrørende klager på husorden **må skje skriftlig.** Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes løst internt.

Paragraf 2.
Bil- og motorsykkelkjøring på gangveiene er ikke tillatt, med unntak av nødvendig vare-, syke- og renovasjonstransport. **Parkering er kun tillatt på registrerte plasser.** All kjøring i garasjene må skje med stor aktsomhet. Det skal nyttes lys og farten må ikke overstige 15 km/t av hensyn til barn og voksnes sikkerhet. Unødvendig gang av motor på tomgang i garasjen er ikke tillatt. Gjesteparkeringsplasser skal kun brukes av besøkende. De som har gjester med bil, må gjøre disse oppmerksom på parkeringsbestemmelsene, da biler som er ulovlig parkert vil bli fjernet (borttauet).

Paragraf 3.
Søppel må pakkes godt inn for å hindre lukt og tilgrising av søppelrommet forøvrig. Det må ikke kastes brennende, lett antennelige og lett knuselig avfall i kassene. Større kolli, som store kartonger, møbler og lignende må ikke kastes i søppelkassene eller hensettes i søppelrommet eller på utearealene. Slike kolli må fjernes av den enkelte beboer, ev. oppbevares og kastes i utplassert container i forbindelse med dugnader. Se oppslag på tavlen i oppgangen. Midlertidig hensetning av husholdningsavfall på terrassen eller i trappegang er ikke tillatt.

Små barn har ikke adgang til søppelrommene.

Paragraf 3b.
I sameiets garasjeanlegg og utenfor den enkelte seksjonseiers bod, skal det kun stå **registrerte** motorkjøretøyer.
Styret kan i spesielle tilfeller **og** etter søknad, gi tillatelse til parkering av uregistrerte motorkjøretøyer.
All lagring av brannfarlig materiale i garasjeanlegget er strengt forbudt.
Dersom styret ved befaring finner uregistrerte motorkjøretøyer hvor tillatelse til parkering ikke er gitt eller at det lagres andre gjenstander i garasjeanlegget, vil dette bli fjernet for seksjonseiers regning og risiko.

Paragraf 4.
Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. I WC må det bare kastes toalettpapir. Det er ikke tillatt å tømme oljer eller andre væsker i WC.

Paragraf 5.
Det er ikke tillatt å holde dyr som kan være til ulempe for andre beboere. Lufting av hunder skal skje utenom gangveiene, garasjene og barnas lekeplasser. Lufting av hund må skje under kontroll. **Hundeekskrementer skal fjernes.**

Paragraf 6.
Musikk- og sangundervisning er ikke tillatt uten etter skriftlig avtale med styret og eventuell godkjenning fra tilgrensende naboer.

Paragraf 7.
Beboerne plikter å sørge for ro og orden på fellesområder fra kl. 22.00 til 06.00, samt ro og orden i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 06.00.
Bruk av vaskemaskiner, oppvaskmaskiner mv er ikke tillatt mellom kl. 23.00 og kl. 06.00
Ved større festlige anledninger, jubileer og lignende skal naboene varsles i god tid. Banking og boring og annen bygningsmessig støy må ikke forekomme etter kl. 20.00 på vanlige virkedager, og er ikke tillatt på søn- og helligdager, gjeldende fra kl. 18.00 dagen før slike dager. Stereoanlegg må ikke brukes på en slik måte at naboene sjeneres. Stereohøytalere på terrasser og balkonger er ikke tillatt.

Paragraf 8.
Det er ikke tillatt å banke eller riste tepper/ryer, sengeklær og lignende på terrasse og balkong. Heller ikke er det lov til å bruke vinduene til lufting av tepper eller sengeklær. Det er ikke tillatt å foreta utlufting av leiligheten gjennom entrèdøren og ut til trappeoppgangen. Nødvendig utlufting skal skje via vindu, balkong- eller terrassedør. Tørking av tøy på terrassene og balkongene må skje på en slik måte at naboer ikke sjeneres av det. På lørdager etter kl. 17.00 og på søn- og helligdager er det ikke tillatt å tørke tøy på terrasse og balkong. Det er ikke tillatt å bruke vann til renhold av terrassene i den forstand at det kan skade bygningen. Det er ikke tillatt å mate fugler fra terrassene eller legge ut mat på sameiets fellesområder.

Paragraf 9.
I medhold av helseforskriftene for Oslo By, paragraf 25, er det ikke tillatt å bruke grill oppfyrt med tennvæske og med trekull som forbrenningsmateriale på terrasse. Denne type grilling kan være brannfarlig og er en helsemessig belastning for enkelte beboere. Det er intet forbud mot å anvende elektrisk- eller gassdrevet grill.
Det er strengt forbudt å benytte raketter eller annet fyrverkeri på sameiets eiendom. Brudd på dette forbudet vil bli anmeldt og vil få konsekvenser for boforholdet i sameiet. Utbedring av eventuelle skader i forbindelse med overtredelse av dette forbudet vil bli belastet seksjonseier.

Paragraf 10.
Trappevask er for tiden satt ut og blir inntil videre utført av et eksternt firma.

Paragraf 11.
Av hensyn til trappevask og generell atkomst til oppgangene, er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene. Sykler, sportsutstyr og lignende skal plasseres i respektive sportsboder. Med hjemmel i brannforskriftene og av hensyn til sameiets krav til generell orden er det ikke tillatt å plassere skotøy, klær eller andre personlige eiendeler utenfor entredøren. Det er tillatt å parkere barnevogner i vindfanget.

Paragraf 12.
Beboerne plikter å holde inngangsdørene lukket og låst til enhver tid. Lyset utenfor inngangsdørene skal være slukket om dagen. Beboerne har en felles plikt til å verne om beplantninger, trær, plener og ellers andre ytre anlegg.
For ikke å skade beplantning og ytre anlegg og for å ta vare på beboernes sikkerhet, er alt ballspill på sameiets eiendom forbudt.

Paragraf 13.
Det må innhentes godkjenning fra styret for alle forandringer som har innvirkning på eiendommens naturlige karakter og på bebyggelsens utseende, så som for eksempel felling av busker og trær, montering av radio- og TV-antenner, maling, montering av skilt, flaggstenger eller andre utvendige faste innretninger. Montasje av parabolantenner og lignende skal monteres slik at tallerken og lignende flukter med innerkant av blomstertrau, og antennen og lignende skal ikke monteres så høyt at den kommer i konflikt med gulvet til naboens terrasse over eller over taket på bygningen. Styret skal godkjenne plasseringen av hver enkelt parabolantenne og lignende.
Innvendige endringer i leilighetene, som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, **må ikke foretas.**
Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.
Kjøkkenventilatorer skal **ikke** kobles direkte til de bygningsmessige luftesystemer.
Brudd på denne bestemmelse kan medføre at styret **krever forholdene tilbakeført til det opprinnelige.**

Paragraf 14.
Alle beboere, herunder leietakere, plikter å ha merkede ringeklokker og postkasser. Styret fastsetter hva slags merking som kan benyttes. Styret skaffer de nødvendige bestillingsskjemaer. Dersom merking ikke foretas senest 2 måneder etter at styret har fremmet krav om dette ovenfor seksjonseier, kan styret selv bestille den merking som antas å inneholde korrekt navn. Styrets utlegg i den forbindelse belastes seksjonseier. Det er ikke tillatt å lime/feste egenprodusert postkasseskilt/lapp eller på annen måte merke med tusj ol.

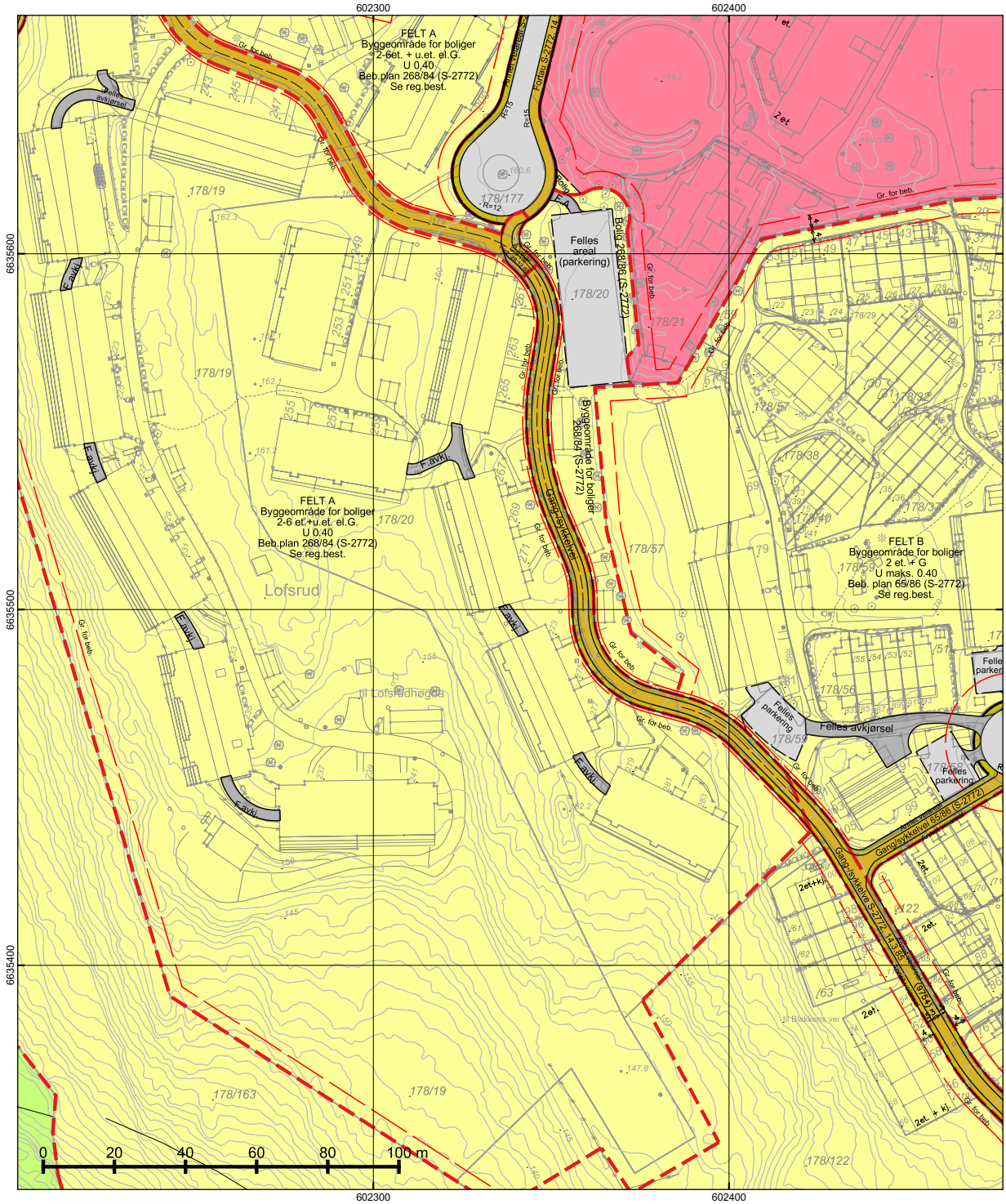
Paragraf 15.
Alle som eier/disponerer el-bil må melde fra til styret. Alle nødvendige kostnader til installasjon og drift for ladning av el-bil, skal bekostes av den enkelte eier av garasjeplass. På det tidspunkt når elektrisk anlegg ikke er tilstrekkelig dimensjonert for dem som ønsker ladepunkt, må alle nødvendige tilleggs installasjoner betales av eier av garasjeplass med ladepunkt. Forsterkning av el-anlegg fordeles likt mellom disse plassene.

Paragraf 16.
Ved salg og fremleie skal styret skriftlig underrettes. Dersom en sameier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, vedtak av sameiermøter og styret.

Ved eierskifte må eier betale et gebyr vedr overdragelse av sin seksjon som skal dekke skilter og andre innflytningskostnader. Styret fastsetter gebyret for hvert år. Faktura blir tilsendt så snart vi har mottatt eierskiftemelding fra megler.

Dersom leiligheten skal leies ut tar sameiet et «utleiegebyr» på kr 500,- pr. utleieforhold.

Husordensreglene er gyldig fra April 2017.
Styret



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 163193/ 86540063
Deres ref.:
Adresse: Lofsrudhøgda 277
Kommentar:
Gnr/Bnr: 178/20

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

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

GV/lw

Oslo, den 21.11.1988

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.178, bnr.1, Klemetsrud, felt A, blokk 14.

Journalnr. 84/4028

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
16.11.1988

Bygningens art
Boligblokk.

Byggherre
AS Selvaagbygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3.

Byggemelder
Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3.

Ansvarshavende
Sjefing. John Mejlænder-Larsen, c/o AS Selvaagbygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

.....
Overingeniør

A. Sundt

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skj. c-14. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII • 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Ventilasjonsanlegg (84/4028)

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Klemetsrud, felt A	Gnr.178, bnr.1	86/45

Byggherre

AS Selvaagbygg
Holmenv. 19

0374 OSLO 3

AS/lw

xxxxxxxx Anmelder

Alfsen og Gunderson AS
Stålverksvn. 1

0661 OSLO 6

Dato
8.6.1988

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

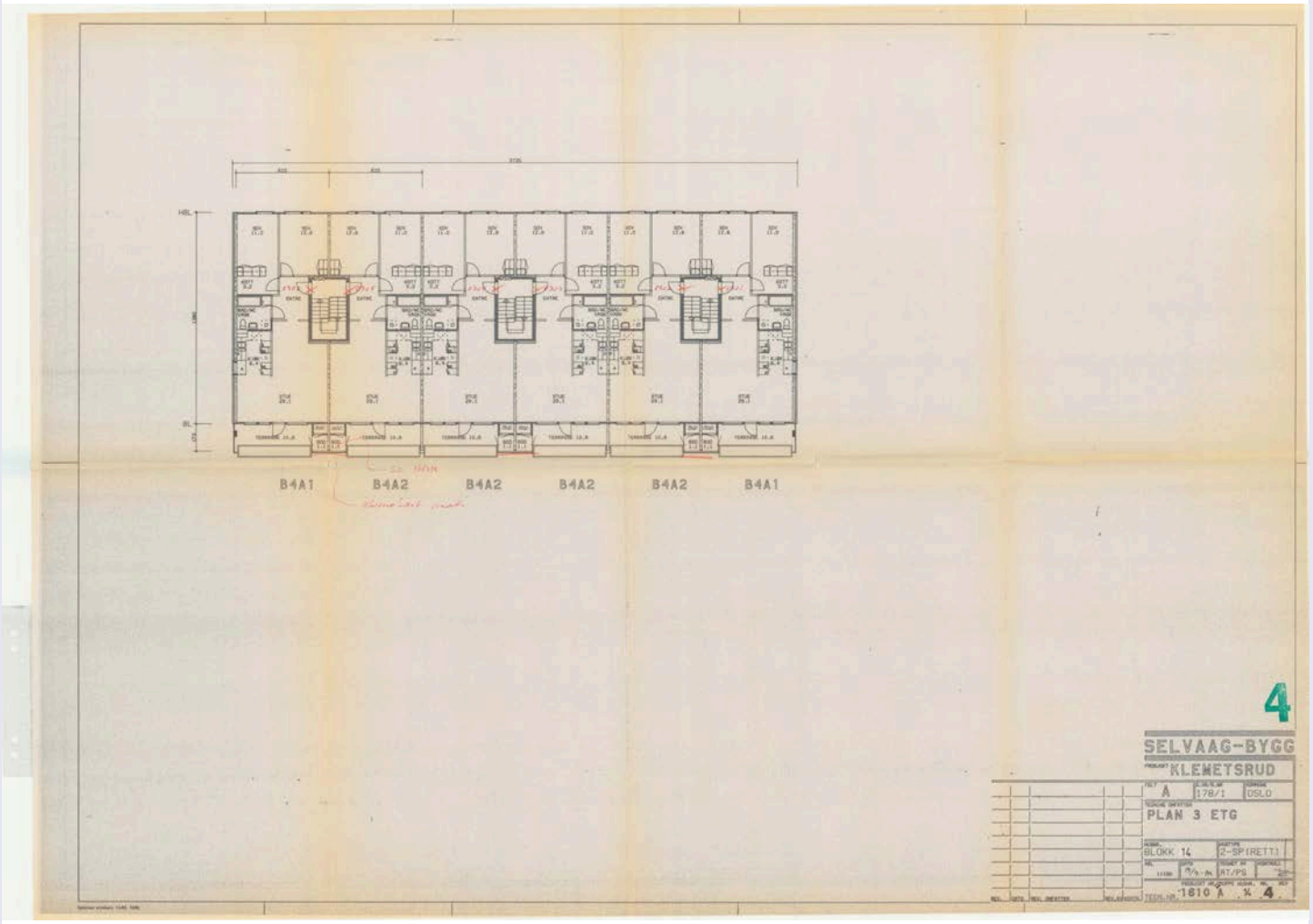
For bygningssjefen

.....
Bygningsinspektør

A. Sundt

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

SKI. C-16. ANDVORD.


B4A1
B4A2
B4A2
B4A2
B4A2
B4A1
4
SELVAAG-BYGG
KLEMETSRUD
A
178/1
OSLO
PLAN 3 ETG
BLOKK 14
2-SPI(RETT)
AT/PS
1610 A 4

ERKLÆRING Eiendomsetaten. R.A. 4.0161 Oslo 1.

BALLFELT

Gnr. 178 bnr. 19 og bnr. 20
skal ha gjensidig bruksrett
til ballfeltet i syd
på gnr. 178 bnr. 19
som vist med gul farge på kart på baksiden.

FELLESAREAL

Gnr. 178 bnr. 19 og bnr. 20
skal ha gjensidig bruksrett til
fellesarealene mellom de to
blokkrekker på gnr. 178 bnr. 19 og bnr. 20
som vist med rød farge på kart på baksiden.

Denne erklæring tinglyses på egne og
fremtidige eieres vegne
som heftelse på gnr. 178 bnr. 19 og bnr.20
og kan ikke endres eller slettes uten
samtykke fra Oslo bygningsråd.

Oslo, den.....

For gnr. 178 bnr. 19 og bnr. 20.....
(Hjemmelsinnehaver)

Oslo, den 2. januar 1986

Oslo Kommune
Eiendomsetaten

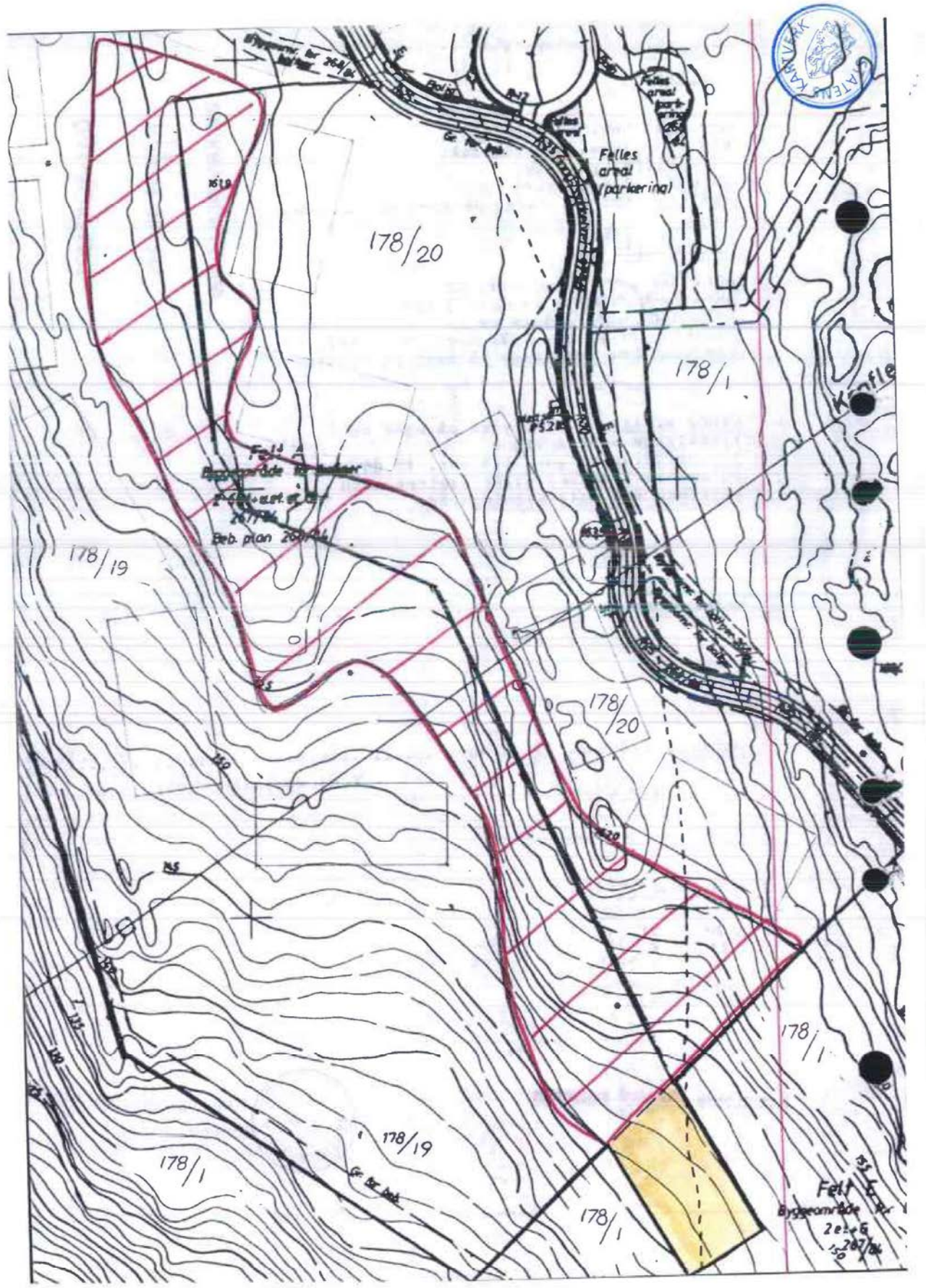
Asbjørn Schei
eiendomssjef

OSLO KOMMUNE EIENDOMSSJEFEN

DAGBOKFØRT
16. JAN. 86 003265
BYSKRIVEREN I OSLO

Avskriftens riktighet bekreftes

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes
Grethe Larsen


Felles areal (parkering)
178/20
178/1
178/19
Beb. plan 200/dk
Felt
Byggeområde
2etg
150
200/dk

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner.

1.	Eiendom	gnr. 178 bnr. 20 i Oslo Kommune
2.	Eiere	Oslo Kommune
3.	Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.
4.	Egenerklæring	Undertegnede erklærer at

Eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter etter det formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten.

Fastsettelsen av sameiebrøken bygger på bruksenhetens areal.

Seksjoneringen gjelder bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse, og Kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffelovens § 189 og § 190).

DAGBOKFØRT

24.DEC.86 085310

BYSKRIVEREN I OSLO

5.	Tegninger m.v.	Vedlegg: Situasjonsplan

Plantegninger over garasjekjeller og alle etasjene i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt.

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes
Grethe Larsen

6. Fordelingsliste

Sameiebrøken er angitt i

Seksjons-nummer	Sameie-brøk	Seksjons-nummer	Sameie-brøk	Seksjons-nummer	Sameie-brøk
1	77	52	87	103	78
2	74	53	87	104	78
3	77	54	87	105	78
4	74	55	87	106	78
5	74	56	87	107	78
6	77	57	87	108	78
7	78	58	87	109	78
8	78	59	87	110	78
9	78	60	87	111	78
10	78	61	77	112	78
11	78	62	74	113	78
12	78	63	77	114	78
13	78	64	74		
14	78	65	74	Tilsammen:9123-dele	
15	78	66	77		
16	78	67	78		
17	78	68	78		
18	78	69	78		
19	77	70	78		
20	74	71	78		
21	77	72	78		
22	74	73	78		
23	74	74	78		
24	74	75	78		
25	78	76	78		
26	78	77	78		
27	78	78	78		
28	78	79	78		
29	78	80	74		
30	78	81	77		
31	78	82	74		
32	78	83	74		
33	78	84	77		
34	78	85	78		
35	78	86	78		
36	78	87	78		
37	100	88	78		
38	90	89	78		
39	100	90	78		
40	90	91	78		
41	90	92	78		
42	100	93	78		
43	94	94	78		
44	94	95	78		
45	94	96	78		
46	94	97	77		
47	94	98	74		
48	94	99	77		
49	87	100	74		
50	87	101	74		
51	87	102	77		

STATENS KARTVERK

7. Supplerende tekst

Samtlige seksjoner er boligseksjoner. Hver seksjon har rett til én garasjeplass i fellesanlegget. Bebyggelsen har ikke loft eller kjeller. Terrasse/balkongareal er ikke medregnet i bruksarealet ~~og skravert ut av tegningene med rødt~~.

Dato, 12. desember 1986

Hjemmelsinnehavernes underskrift e. spes. fullmakt.

Oslo Kommune

Eiendomssjefen

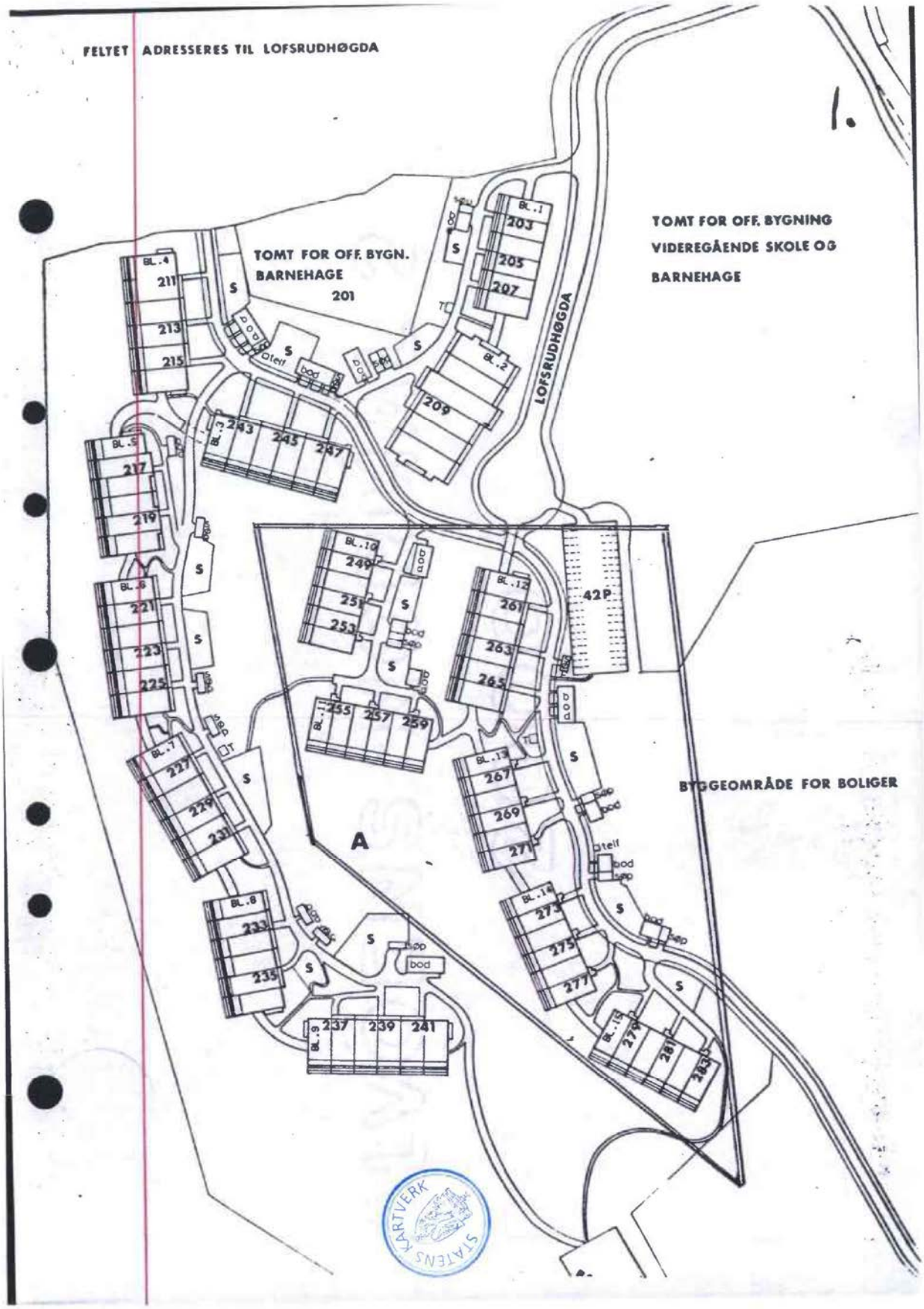
Asbjørn Schei

Sted Oslo

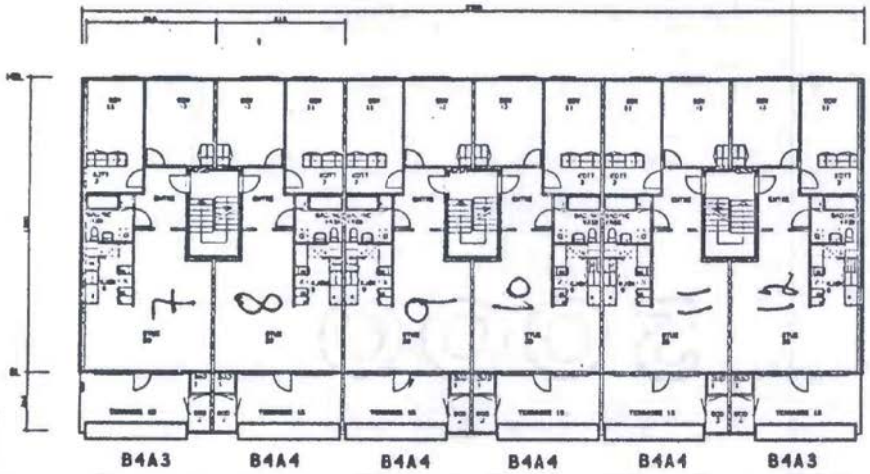
Dokumentet returneres til:

A/S Selvaagbygg v/advokat Hans P. Arnessen
Holemnveien 19, 0374 Oslo 3.

KARTVERK STATENS


FELTET ADRESSERES TIL LOFSRUDHØGDA
TOMT FOR OFF. BYGN.
BARNEHAGE
201
TOMT FOR OFF. BYGNING
VIDEREGÅENDE SKOLE OG
BARNEHAGE
LOFSRUDHØGDA
BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER
A
42P
BL.1
BL.2
BL.3
BL.4
BL.5
BL.6
BL.7
BL.8
BL.9
BL.10
BL.11
BL.12
BL.13
BL.14
BL.15
203
205
207
209
211
213
215
217
219
221
223
225
227
229
231
233
235
237
239
241
243
245
247
249
251
253
255
257
259
261
263
265
267
269
271
273
275
277
279
281
283
S
bod
tell
KARTVERK
STATENS

2.
B4A5
B4A6
B4A7
B4A6
B4A6
B4A5
SELVAAG-BYGG
RUDSHØGDA
PLAN 1 ETG
KARTVERK



SELVAAG-BYGG

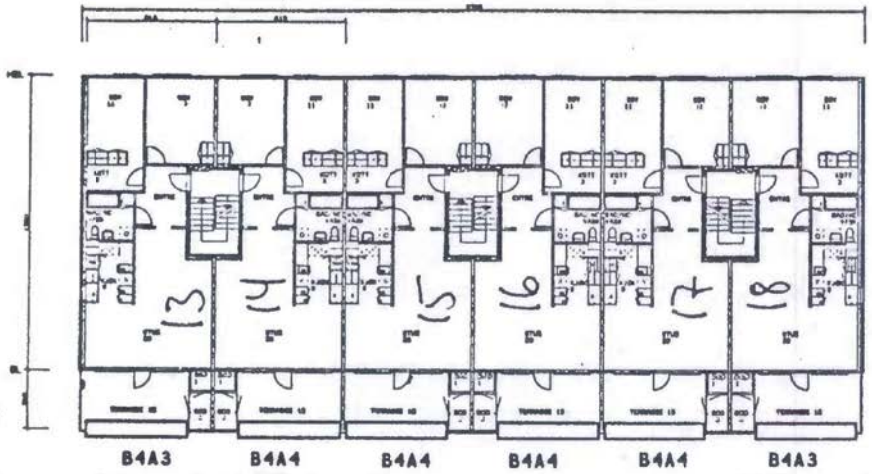
RUDSHØGDA

A 178/20 OSLO

PLAN 2 ETG

BLOKK 10 2-SPIRETT

1818 A 10 2



STATENS KARTVERK

SELVAAG-BYGG

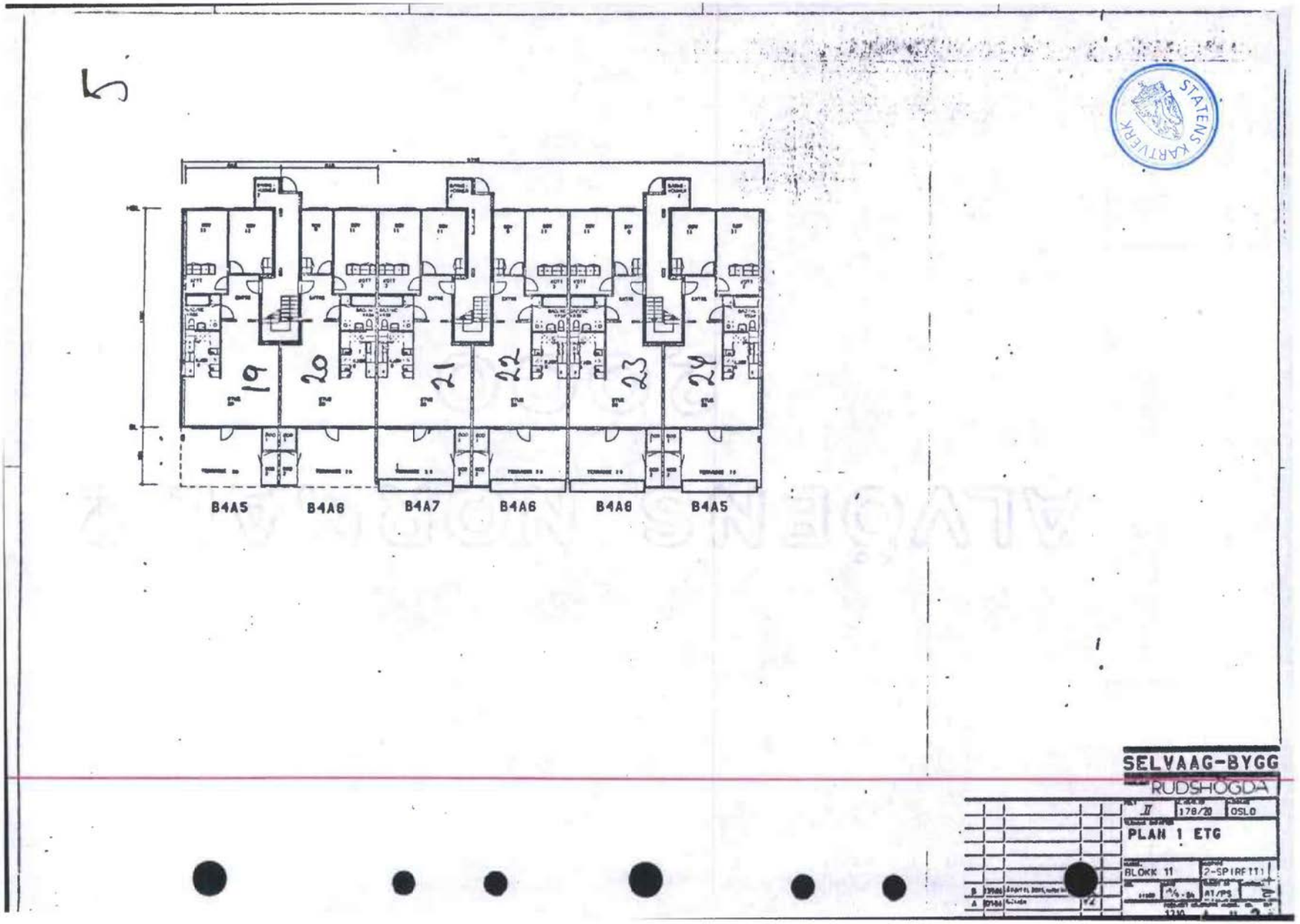
RUDSHØGDA

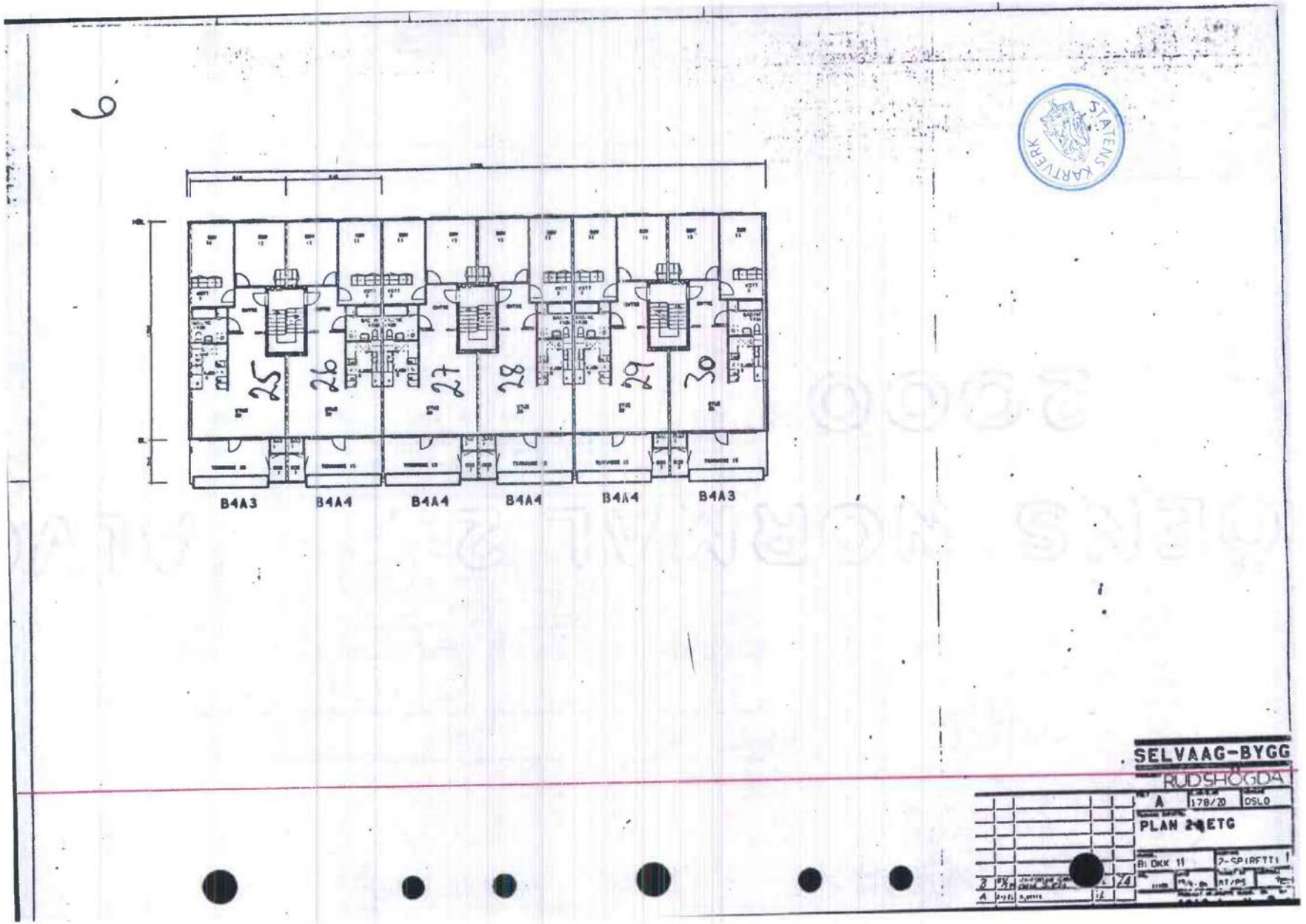
A | 178/20 | OSLO

PLAN 3.ETG

BLOKK 10 | 2-SPRÅFTI

1810 A 10 2


5
STATENS KARTVERK
19
20
21
22
23
24
B4A5
B4A6
B4A7
B4A6
B4A6
B4A5
SELVAAG-BYGG
RUDSHØGDA
II
178/20
OSLO
PLAN 1 ETG
BLOKK 11
2-SPIRET


6.
STATENS KARTVERK
25
26
27
28
29
30
B4A3
B4A4
B4A4
B4A4
B4A4
B4A3
SELVAAG-BYGG
RUDSHØGDA
A
178/20
OSLO
PLAN 2. ETG
BLOKK 11
2-SPIRETTS

7.

SELVAAG-BYGG

RUDSHØGDA

A

178/20

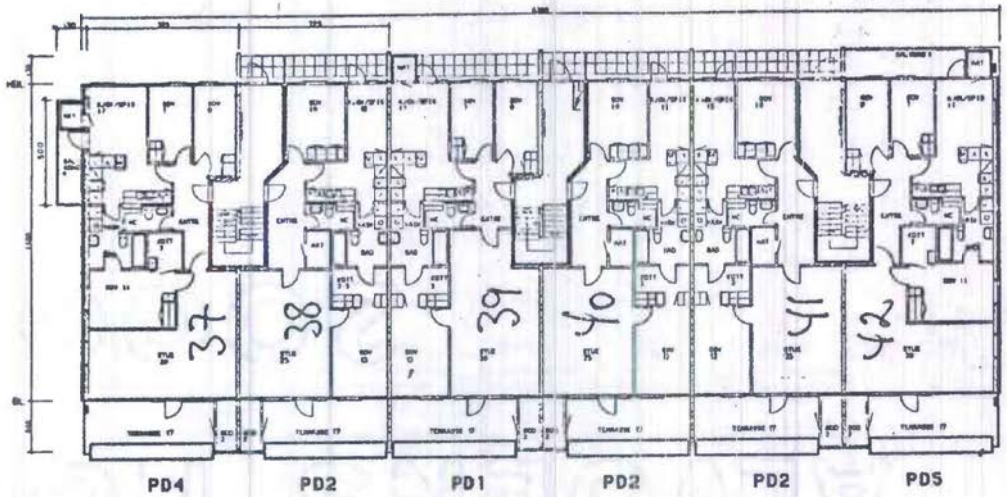
OSLO

PLAN 3 ETG

BLOKK 11

KARTVERK STATENS

8.



STATENS KARTVERK

SELVAAG-BYGG

RUDSHØGDA

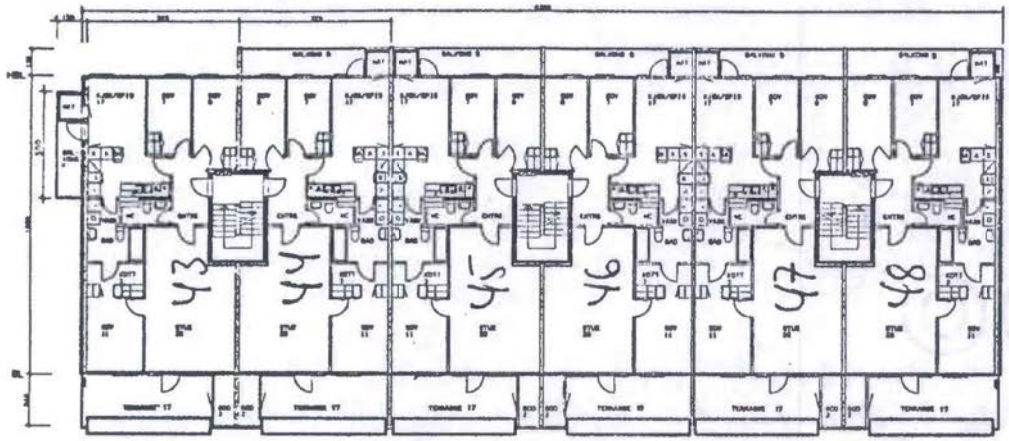
A | 178/1 | OSLO

PLAN 1 ETG

BLOKK 12 | 2-SP

A1/P5

9.



STATENS KARTVERK

SELVAAG-BYGG

RUDSHØGDA

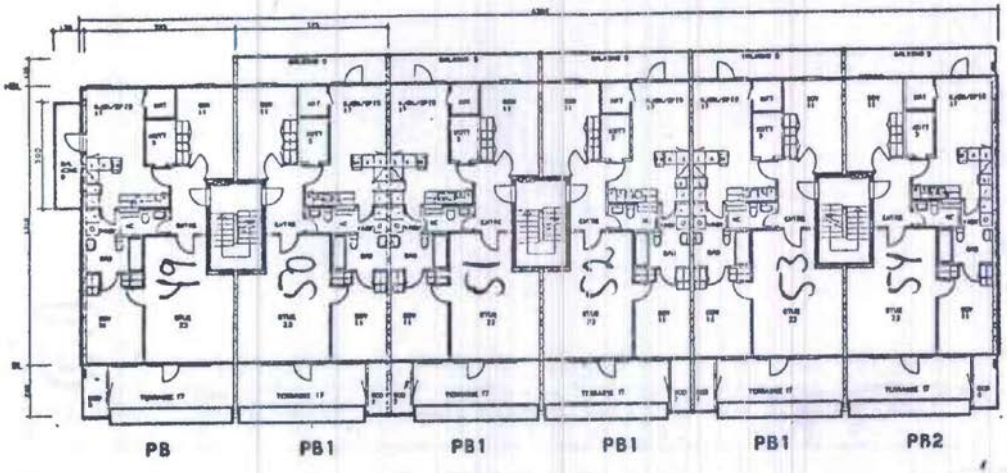
A	170/1	OSLO

PLAN 2 ETG

BLOKK 12	2-SP

AT/MS

10.



STATENS KARTVERK

SELVAAG-BYG

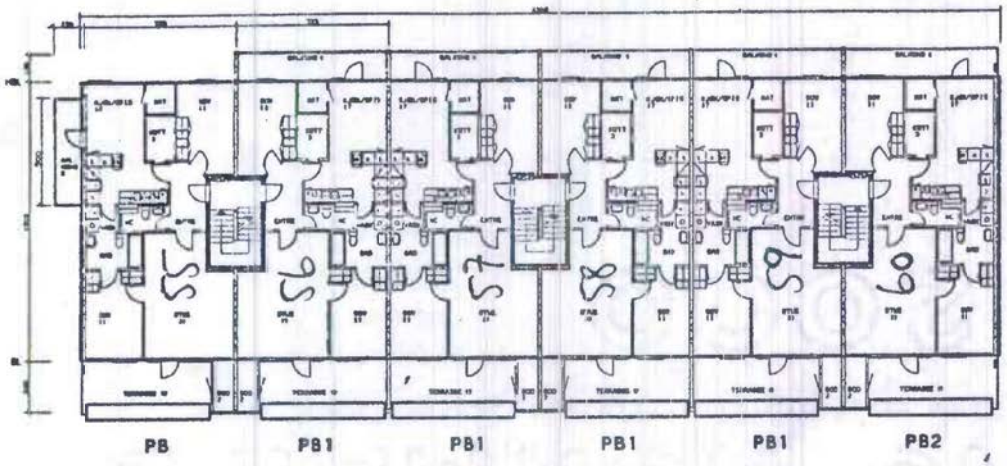
RUDSHØGDA

A | 178/1 | OSLO

PLAN 3 ETG

BLOKK I: | 2-SP

A1/P5



SELVAAG-BYGG

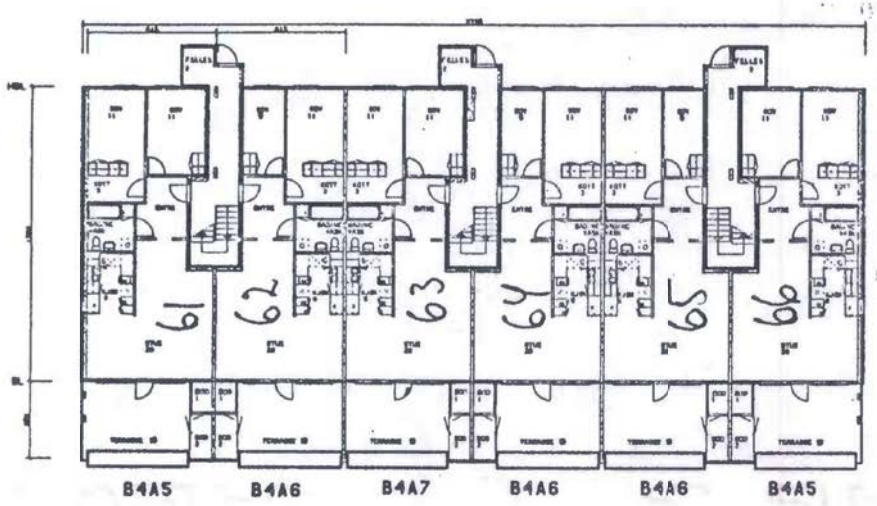
RUDSHØGDA

A | 178/1 | OSLO

PLAN 4 ETG

BLOKK 12 | 2-SP

12.



STATENS KARTVERK

SELVAAG-BYGG

RUDSHØGDA

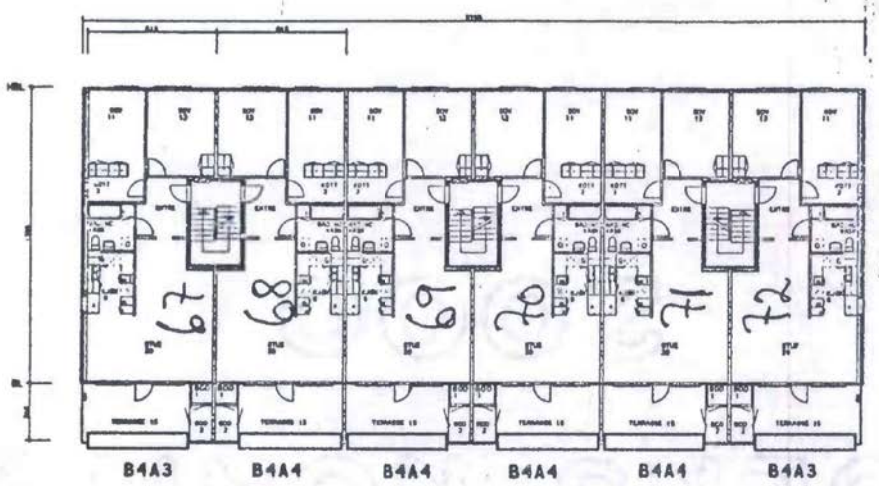
REV II	178/20	OSLO

PLAN 1 ETG

BLOKK 13	2-SP (RETT)
	AT/PS

TEGN NO 1710 A 13.2

13



STATENS KARTVERK

SELVAAG-BYGG

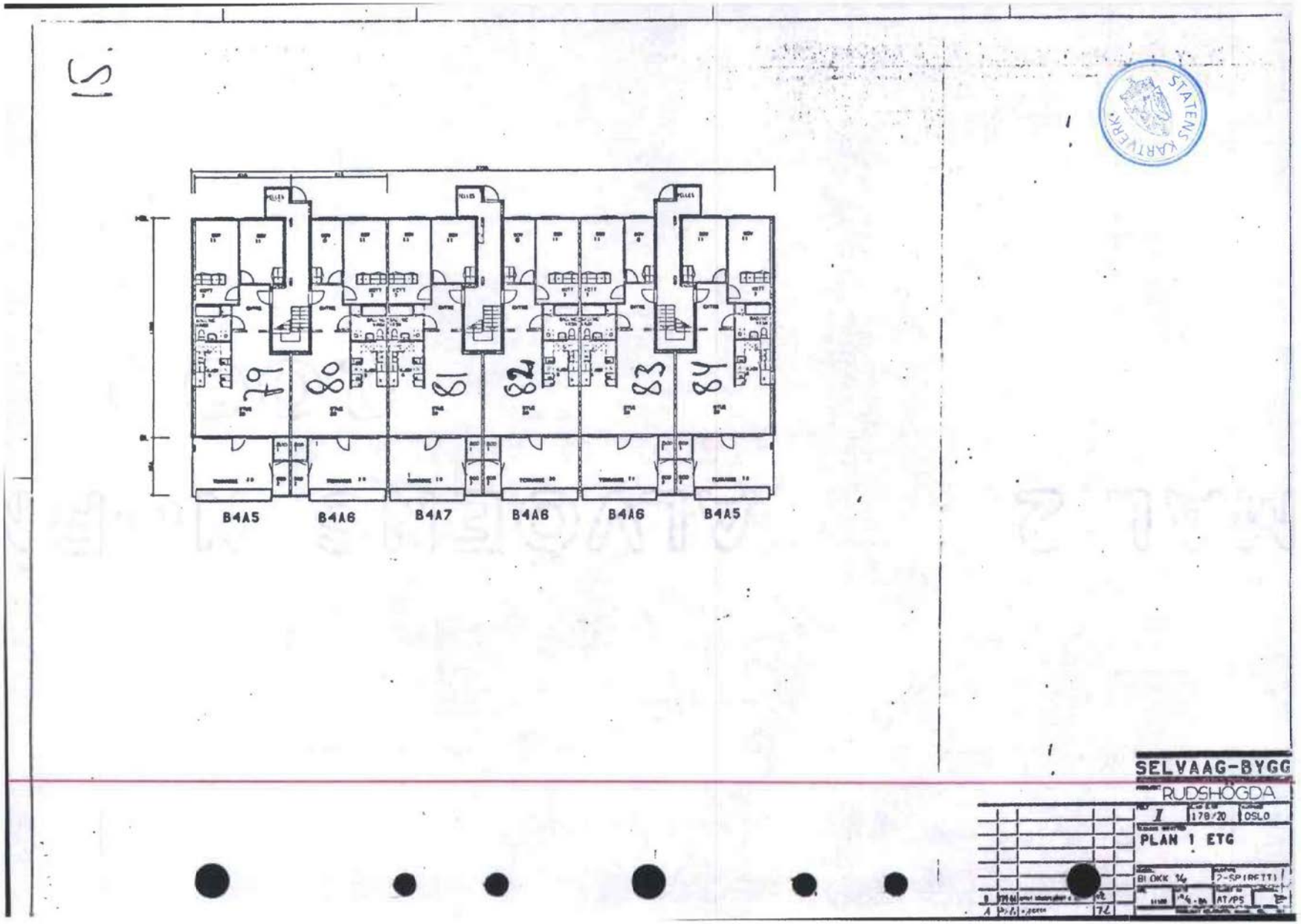
RUDSHØGDA

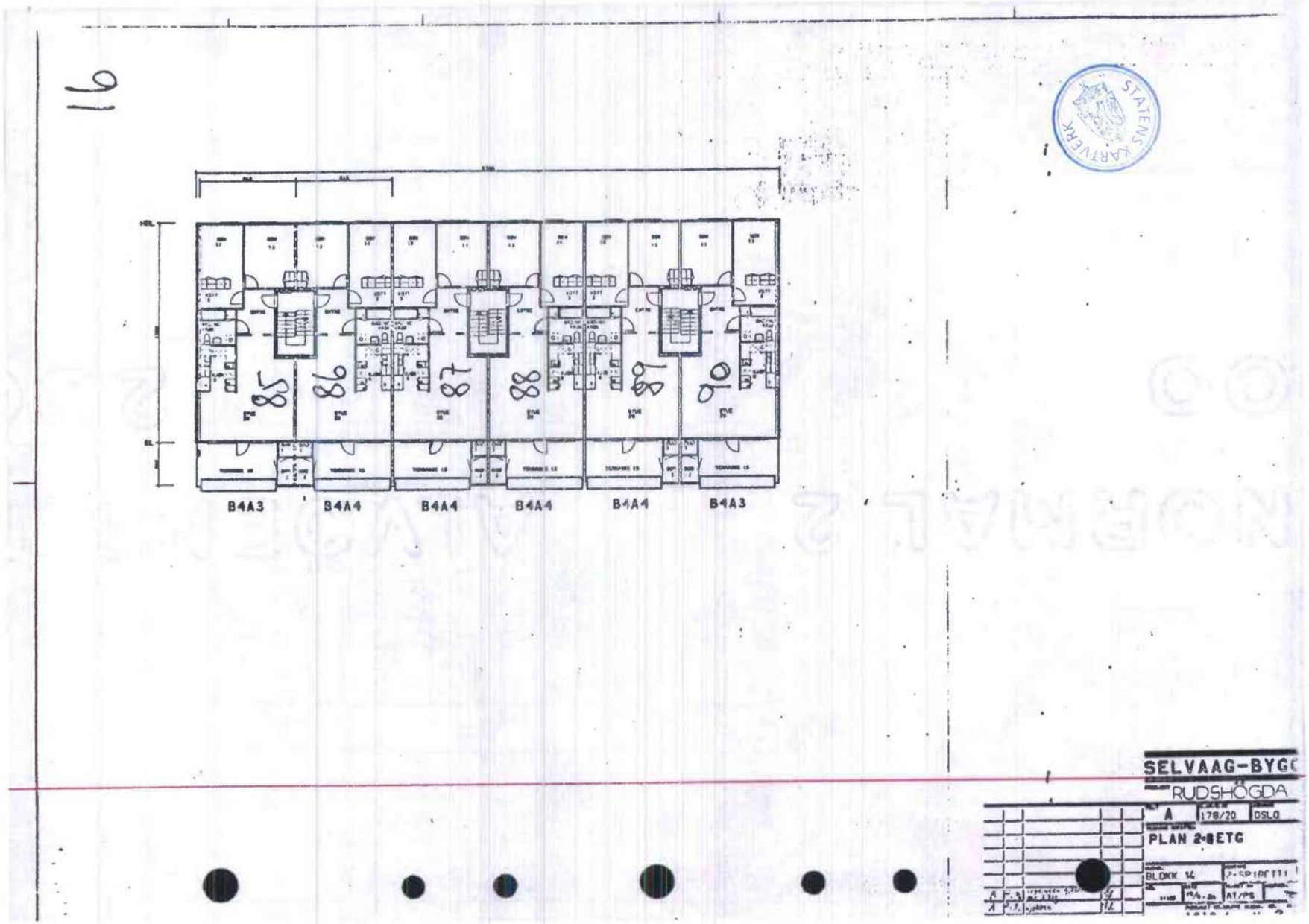
A | 178/20 | OSLO

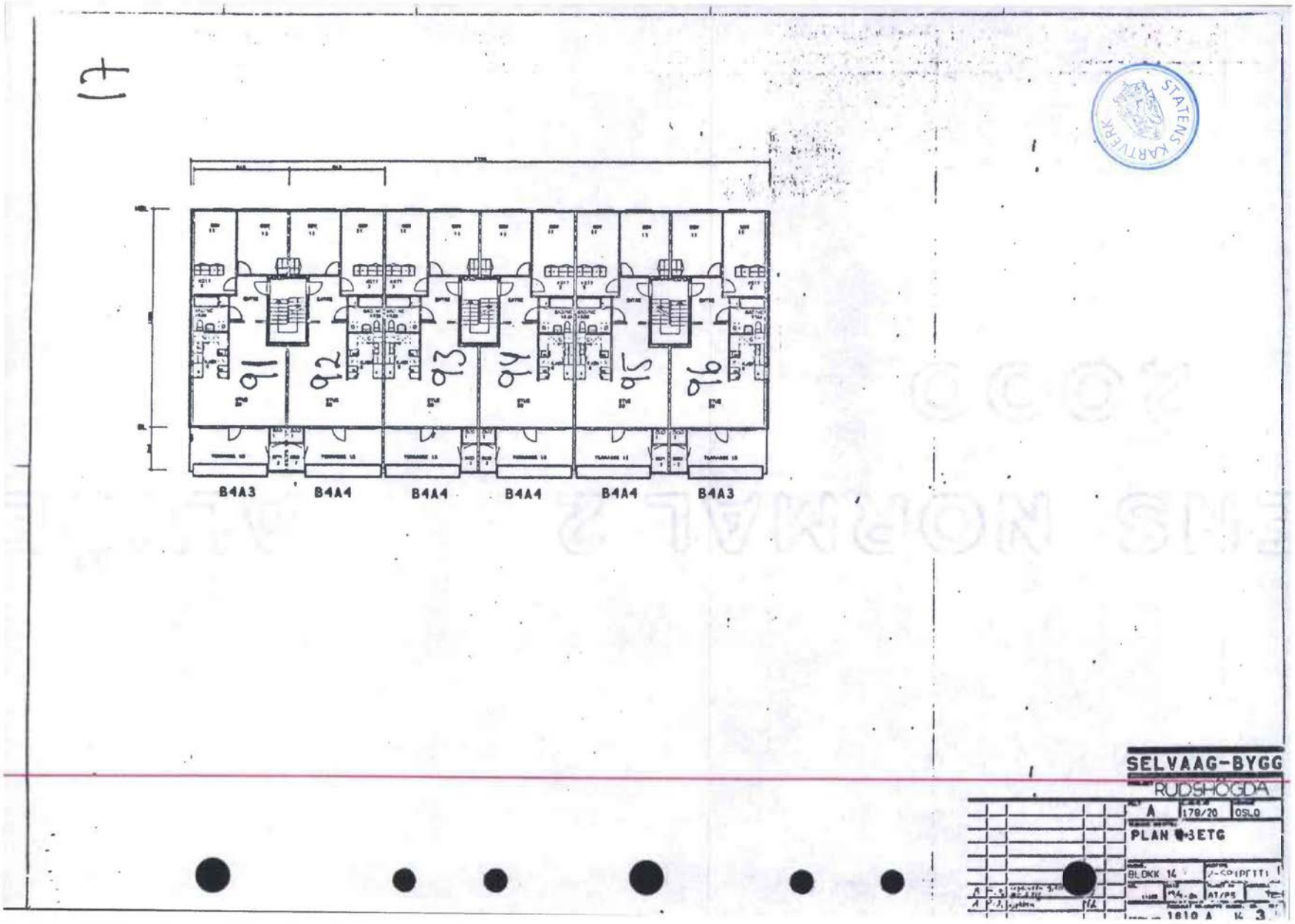
PLAN 2. ETG

BLOKK 13 | 7-SP (AFTT)

14
B4A3
B4A4
B4A4
B4A4
B4A4
B4A3
73
74
75
76
77
78
SELVAAG-BYGG
RUDSHØGDA
A
1:100
PLAN 3.ETG
BLOKK 13
2-SP (RETT)
STATENS KARTVERK


15
STATENS KARTVERK
79
80
81
82
83
84
B4A5
B4A6
B4A7
B4A6
B4A6
B4A5
SELVAAG-BYGG
RUDSHØGDA
I
170/20
OSLO
PLAN 1 ETG
BI ØKK
2-SP (RETT)
AT/PS


16
STATENS KARTVERK
85
86
87
88
89
90
B4A3
B4A4
B4A4
B4A4
B4A4
B4A3
SELVAAG-BYGG
RUDSHÖGDA
A
178/20
OSLO
PLAN 2-ETG
BLOKK 14
2-SPRÅFTI
1/4
A1/PS

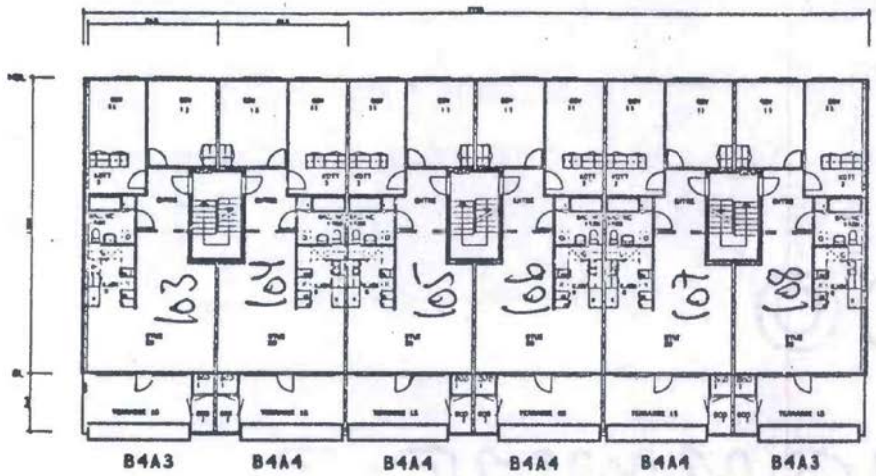

17
STATENS KARTVERK
91
92
93
94
95
96
B4A3
B4A4
B4A4
B4A4
B4A4
B4A3
SELVAAG-BYGG
RUDSHÖGDA
A
179/20
OSLO
PLAN 1-3 ETG
BLOKK 14
1810 A 14 3

18

SELVAAG-BYGG
RUDSHØGDA
PLAN 1 ETG
BLOKK 15
1:100
1:50
1:20
DSLO

STATENS KARTVERK

19



STATENS KARTVERK

SELVAAG-BYGG

RUDSHØGDA

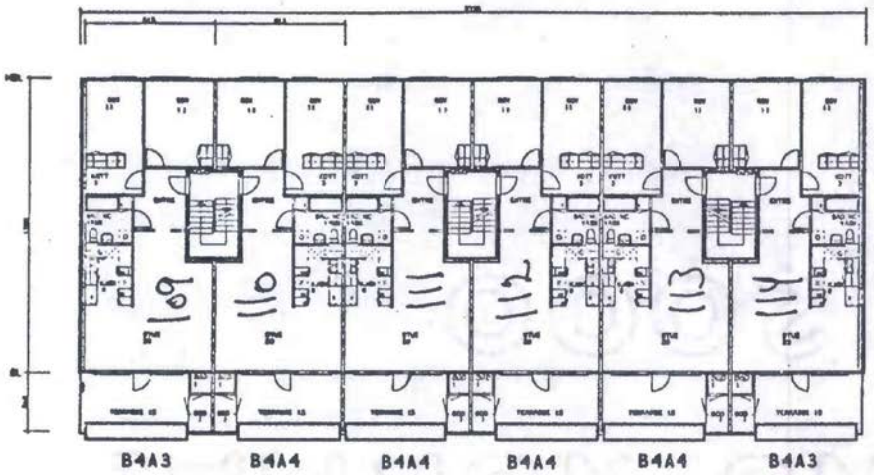
A | 170/20 | OSLO

PLAN 2 ETG

BLOKK 15 | 3-SPIPETTI

AT/PS

20.



STATENS KARTVERK

SELVAAG-BYGG
RUDSHØGDA

A	178/20	OSLO

PLAN 2+1 ETG

BLOKK 15 | 2-SPIPETT1

AT/PS

1810 A 15 3

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Lofsrudhøgda 277, 1281 OSLO
Gnr 178, bnr 20, snr 96, , i Rudshøgda Boligsameie II med orgnr.: 971268220 i Oslo kommune.
Oppdragsnr. 6042260205

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6042260205
Sist oppdatert 01.10.2026

Arsalan Syed
avdelingsleder/eiendomsmegler

Telefon: 466 32 727
E-post: arsalan.syed@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet