Lofsrudhøgda 281, 1281 OSLO



PROPR.NO

Selger
Muhammad Bilal Minhas
48266172

Prisantydning
3 850 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 301 Gnr. 178 Bnr. 20 Snr. 111

Romslig 3-roms selveier toppleilighet med lav felleskost. V.v og fyring inkl. Fjordutsikt og garasjeplass m/EL-lading.

PRISANTYDNING
kr 3 850 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 28 437 kr

TOTALPRIS
kr 3 878 437 kr

FELLESKOST/MND
kr 4 584 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
76kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
5kvm

ANTALL SOVEROM
2

ETASJE
3

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

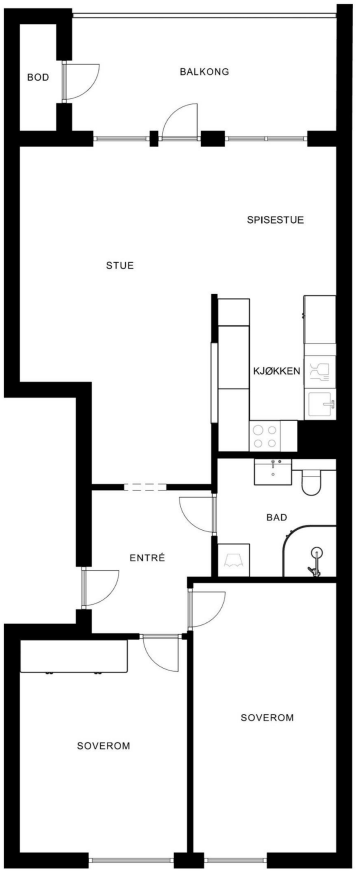
TOMTEAREAL
16 635kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1988



Rudshøgda boligsameie 2 er et veldrevet boligsameie



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Gjennomgående og praktisk planløsning med romslige rom



Stor balkong på 10kvm. God plass til grill og møbelelement.



Delikat bad med bestående av servant, skapinnredning, dusjsone med innfellbare dører og opplegg for vaskemaskin



Stort og luftig soverom. Perfekt som barnerom eller kontor



Romslig soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og skyvedørsgarderobe



Lys og luftig soverom med store vinduer



Kjøkkenet har delvis åpen løsning mot stue



Flott kjøkken med integrert hvitevarer



God plass til kjøkken og spisestue



Flott fjordutsikt! Perfekt til lange dager i solen for store og små.



Her kan man invitere til gode matopplevelser



Stuen har store lyse vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys



Stuen har en god utforming som gir gode møbleringsmuligheter



Entre



Romslig garasjeplass med bod og EL-lading

Om boligen

Velkommen til en lys og romslig 3-roms selveierleillighet på lofsrudhøgda 281!

Svært lave felleskostnader varmtvann, fjernvarme og internett er inkludert.

God utleiemulighet. Leiligheten er i dag utleid for 20500kr

Dette er en toppleilighet med fjordutsikt og hele 10kvm terrasse samt utvendig bod.
Leiligheten inneholder entre, 2 store soverom, flislagt bad med opplegg og plass til vaskemaskin, kjøkken og en luftig stue.

Leiligheten medfølger parkeringsplass i garasjeanlegg under bygningen med EL/lading montert. Det er også privat bod tilknyttet garasjen.

Beliggenhet

Beliggenheten er barnevennlig, trafikkstille og attraktiv, med umiddelbar nærhet til barnehager, barneskole og ungdomsskole, samt kort vei til T-bane, kjøpesenter, treningssenter og populære turområder.
Nabolaget har trygge lekeområder, store grønne friområder og en lekeplass rett foran leiligheten.

Visning

Privatvisning kan gjennomføres før fellesvisning.
Ta gjerne kontakt.

Omkostninger

3 850 000 kr (Prisantydning)
28 437 kr (Andel av fellesgjeld)
---
3 878 437 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
10 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
96 950 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

108 940 kr (Omkostninger totalt)

---

3 987 377 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

6 725 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.
Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som 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 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

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

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

LOFSRUDHØGDA 281, 1281 OSLO

Gnr: 178 Bnr: 20 Seksjon: 111

301 Oslo kommune.

Eierseksjon

Dato befaring:	04/03/2026
Utskriftsdato:	05/03/2026
Oppdragsnummer:	98137
Referansenr:	

HASNAT FAIZ
estatekonsult@gmail.com
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Treroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i garasjeplass.
Leiligheten ligger i 3. etasje med balkong.

Standard
Leilighet med eldre standard, slitasje og etterhengende vedlikehold. Kostnader i forbindelse med oppussing og vedlikehold må påregnes.

Oppgraderinger i sameiet

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå
Bygningen er oppført i 1987, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger
Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Ytterdører
- Innvendige dører
- Etasjeskiller
- Balkonger, terrasser ol.
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Elektrisk oppvarming
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv
- Overflater på innvendige vegger
- Fast inventar

Tilstandsgrad 3:

- Generelle opplysninger (Bad / 3. etasje) – *utbedring estimert til kr. 200 000 – 500 000,-*
- Vinduer – *utbedring estimert til kr. 10 000 – 15 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 210 000 – 515 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Muhammad Bilal Minhas
Takstmenn:	Hasnat Faiz
Befaring/tilstede:	Eier: Muhammad Bilal Minhas, Takstmann: Hasnat Faiz

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 178 Bnr: 20 Seksjon: 111
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	16626.8 m²
Eierbrøk seksjon:	78 / 9123
Hjemmelshaver:	Muhammad Bilal Minhas
Adresse:	Lofsrudhøgda 281, 1281 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	04/03/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	04/03/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1987

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Garasjeplass	0	3	0	0
3. etasje	76	2	0	10
Sum bolig:	76	5	0	10
Sum BRA:	81			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Garasjeplass		Ekstern bod	
3. etasje	Bad, Entré, Stue, Kjøkken, To soverom	Bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med fasadeplater og trepanel.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betongelementer.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da det ifølge eier ikke er utført oppgraderingsarbeider i løpet av de siste fem år.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2018.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Vinduer

Beskrivelse: Vindu med tolags isolerglass i stue, produsert i 2018.

Tilstandsvurdering: Vindu i stue har påvist sprekk i glassfeltet. Forholdet vurderes som avvik fra forventet tilstand og funksjon, og medfører svekket sikkerhet, redusert isolasjonsevne og økt risiko for videre skadeutvikling. Utskifting av glass/vindu anbefales. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Estimatet omfatter utskifting av glass. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 10 000-15 000,-

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: Entrédør er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og bruksslitasje.

TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2018.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

TG 2 er gitt på grunn av alder og slitasje.

TG: 2

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue og kjøkken.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 17 mm i stue og 16 mm i kjøkken. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 10 m². Rekkverkshøyden er målt til 56 cm.
Fliser på dekke og rekkverk i blomsterkasse med betongkonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.

Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter. Ved høydeforskjell til underliggende terreng på mer enn 10 m, skal rekkverk være 1,2 m over gulv iht. gjeldende forskrifter. Dette medfører noe økt risiko for fall med personskade.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og på grunn av slitasje.

TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert under kjøkkeninnredning.
Hovedstoppekran, vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

Tilstandsvurdering: Avløpsrør:
I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer.

Kobberrør:
I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røroppleggene har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid.

Nevnte forholdet gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk. TG: 2

Varme generelt

Beskrivelse: Radiatorer tilknyttet felles anlegg.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluft via spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil på yttervegg i kjøkken. Mekanisk avtrekk med ventil i kjøkken og bad. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, med papir.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger skjult/åpent i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anleggets alder er ukjent.
- Løses sikringene ofte ut? Ja.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: Sikringer løser ifølge eier ut ved overbelastning. Elektriske anlegget har sannsynligvis overgått forventet levetid.

Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfellet mangler samsvarserklæring for hele anlegget. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingslova.

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Enkelte glassfronter i overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn er integrert i innredningen. Opplegg for oppvaskmaskin.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG 2 er gitt på grunn av alder og bruksslitasje. TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med laminat.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Overflatene på innvendige vegger er dekket med veggfornyer og tapet.

Tilstandsvurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og bruksslitasje. TG: 2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Trepanel på kjøkkenet. Pusset og malte overflater for øvrig.
Himlingshøyde ca. 2.40 m målt i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med speil- og glatte fronter.

Tilstandsvurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Badet er av eldre dato.

Himling med trepanel. Vegger med fliser. Gulv med fliser, med gulv varme. Dusj med dører i herdet glass, servant, klosett og opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med profilerte og speil fronter. Speil og belysning over servant. Hjelpesluk i metall i dusjsonen og hovedsluk i plast. Utførelse på membran/tettesjikt er ukjent, da dette ikke var mulig å se under befaringen og det ikke foreligger dokumentasjon for dette.

Tilstandsvurdering:
Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen forøvrig er i hovedsak av eldre dato, og slitasje må på regnes p.g.a. alder. Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm. Det er registrert noe svakt fall mot sluk i dusjsonen, dette medfører risiko for vannansamling.

Det er registrert slitasje i fugemassen, og det er observert sort fugemasse. Deler av innredningen har stor slitasje. Slitasje i fugemassen kan medføre redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrengning over tid. Dette kan igjen føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner dersom forholdet ikke utbedres. Betydelig slitasje på innredningen kan påvirke både funksjon og levetid, og kan medføre behov for utskifting.

Det er funnet bom under fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Tilfellet har medført sprekkdannelser i flis/fug i nevnte område.

Badet er av eldre dato og har oppnådd mer enn forventet levetid. Det er ikke påvist symptomer på lekkasjer under befaringen, men badets alder gir økt risiko for utettheter og lekkasjer. Badets konstruksjon er ikke beregnet til dusjing direkte, da eventuelt tettesjikt ikke er tilfredsstillende eller til stede. Det anbefales oppgradering til dagens forskriftskrav.

TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Estimert arbeid omfatter rehabilitering av våtrom. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.

Tilstandsvurdering: TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 200 000-500 000,-

Hulltaking – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra soverom. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Estate Konsult As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Estate Konsult As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: 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.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Estate Konsult As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under

befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Estate Konsult As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Estate Konsult As. Estate Konsult As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Estate Konsult As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Egenerklæring

Lofsrudhøgda 281, 1281 OSLO

02 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Lofsrudhøgda 281	Lofsrudhøgda 281	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juli 2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

4 år

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Minhas, Muhammad Bilal

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Muhammad Bilal Minhas	**2026-03-02**

Identification

Muhammad Bilal Minhas

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Muhammad Bilal Minhas	02/03-2026 13:30:23	BankID OIDC High

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

Protokoll

Årsmøte 2025

Rudshøgda Boligsameie II

Tidsrom	28. mar. 18:00 - 01. apr. 18:00
Invitasjon sendt	20. mar. 16:10
Møteform	Digitalt
Møteleder	Imer Qerkinaj
Referent	Imer Qerkinaj
Protokollvitner	Khizar Hayat Svein Pedersen

Kommentar
Digital avstemming



Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Innkalling ble godkjent ved simpelt flertall

1.2. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Dagsorden ble med simpelt flertall godkjent

1.3. Møteleder

Imer Qerkinaj

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Møteleder ble valgt med 100% flertall

1.4. Referent

Imer Qerkinaj

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Referent ble valgt med simpelt flertall

1.5. Protokollvitner

Khizar Hayat, Svein Pedersen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Innkallingen ble godkjent

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

2. Årsrapport/Årsberetning

Beskrivelse
Styrets årsberetning følger vedlagt og anbefales godkjent

Vedlegg
Styrets årsberetning 2024.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Styrets årsberetning ble godkjent

3. Regnskap

Beskrivelse
Årsregnskapet følger vedlagt og anbefales godkjent. Budsjettet tas til orientering.

Revisjonsberetning vedlegges protokoll.

Vedlegg
Årsoppgjørspakke 2024 - signert.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Regnskapet ble godkjent

4. Honorar til styret

Beskrivelse
Styret foreslår 200.000kr + arbeidsgiveravgift i styrehonorar for inneværende periode.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Styrehonoraret ble godkjent

5. Innkommende saker

5.1. Søppel i garasjen

Beskrivelse
Søppel skal ikke oppbevares i garasjen, da det verken ser bra ut eller er ryddig. Se vedleggene.

Vedlegg
a.jpg
b.jpg

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Det bør sendes en melding om dette til beboerne i sameiet, og søppelet må fjernes.

Styret varsler beboere

Forslag 2
Mot

Vedtak
Innkommende saker ble tatt til etterretning

5.2. Rengjøring av bygningen utenfra

Beskrivelse
Det er viktig å vaske Sopp og alger som spredning.

Den var ikke gjort fra 2023 og det kan være skadelig for lungene.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Fasadevask av bygninger.
Styret gis mandat til å engasjere et vaskefirma

Forslag 2
Mot

Vedtak
Innkommende saker ble tatt til etterretning

6. Valg

Styreleder

Imer Qerkinaj (Ikke på valg)

Vedtak
Ikke på valg

Styremedlem (2 til valg)

Ermira Halimi Qerkinaj (For 2 år)
Mohammad Saqib Aslam (For 2 år)

Vedtak
Ermira H. Qerkinaj og Mohammad Saqib Aslam ble valgt for 2 år.

Varamedlem

Mohammad Faisal Rauf (For 1 år)

Vedtak
Mohammad Faisal Rauf ble valgt som vara for 1 år.

Signaturer

Imer Qerkinaj /sign	04.04.2025 10:35
Khizar Hayat /sign	04.04.2025 11:38
Svein Pedersen /sign	04.04.2025 10:37

S:010267, A:005453, 1/2, K:0003873, B:0000

Handelsbanken

Retur: Handelsbanken, Bryn,
Østensjøveien 39-41, PB 6 309 ETTERSTAD 0604 OSLO

Dato 09.07.2025

Sidenr. 1 00971268220

9057

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 22626400

Rudshøgda Boligsameie Ii
c/o Sefbo Forvaltning AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

00003873

Varsel om ny rente på lån nr. 8398.71.92227

Vi vil informere om at rentebetingelsene for lånet deres endres.
Dette skjer med bakgrunn i at rentenivået i markedet har endret seg.

Med virkning fra 24.07.25 vil nominell rente bli 7,390 % p.a.
Ny effektiv rente på lånet vil bli 7,680 % p.a.

Vedlagt følger ny nedbetalingsplan.

I forbindelse med renteendringer er vi pålagt av myndighetene å opplyse om retten til førtidig innfrielse av lånet uten ekstra kostnader.

Om det er spørsmål, er dere velkomne til å ta kontakt med oss.

Med vennlig hilsen
Handelsbanken

S:010269, A:005454, 2/2, K:003873, B:0000

Handelsbanken

Retur: Handelsbanken, Bryn,
Østensjøveien 39-41, PB 6 309 ETTERSTAD 0604 OSLO

Dato 09.07.2025

Sidenr. 1 00971268220

9057

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 22626400

Rudshøgda Boligsameie Ii
c/o Sefbo Forvaltning AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

NEDBETALINGSPLAN

Lån nr. 8398.71.92227

LÅNEVILKÅR

00545 - 27028180100388402100009

Lånebeløp	kr 2.623.603,00
Låneform	Annuitet
Nominell rente f.t.	7,640 %
Ny rente fra 24.07.2025	7,390 %
Ny eff. rente 24.07.2025	7,680 %
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Løpetid	5 år og 11 mnd
Innfrielsesdato	28.05.2031
Første forfall	28.07.2025
Terminlengde	1 mnd
Terminbeløp	kr 46.058 frem til 24.07.2025
Terminomkostninger	kr 35
Utbetalingsdato	06.07.2020

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

Fortsetter på neste side

LÅNEFORLØP

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall.
Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter,
purreomkostninger o.a., samt eventuelle restanser.

Dato	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
24.07.2025	NY ORDINÆR RENTESATS			: 7,390 %		
24.07.2025	ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR			45.738	(RENTER OG AVDRAG)	
28.07.2025	46.093	16.475	35		29.583	2.594.020
28.08.2025	45.701	16.209	35		29.457	2.564.563
28.09.2025	45.773	16.096	35		29.642	2.534.921
28.10.2025	45.773	15.397	35		30.341	2.504.580
28.11.2025	45.773	15.720	35		30.018	2.474.562
28.12.2025	45.773	15.031	35		30.707	2.443.855
SUM 2025	274.886	94.928	210		179.748	2.443.855
28.01.2026	45.773	15.338	35		30.400	2.413.455
28.02.2026	45.773	15.148	35		30.590	2.382.865
28.03.2026	45.773	13.509	35		32.229	2.350.636
28.04.2026	45.773	14.753	35		30.985	2.319.651
28.05.2026	45.773	14.090	35		31.648	2.288.003
28.06.2026	45.773	14.360	35		31.378	2.256.625
28.07.2026	45.773	13.707	35		32.031	2.224.594
28.08.2026	45.773	13.963	35		31.775	2.192.819
28.09.2026	45.773	13.763	35		31.975	2.160.844
28.10.2026	45.773	13.125	35		32.613	2.128.231
28.11.2026	45.773	13.357	35		32.381	2.095.850
28.12.2026	45.773	12.730	35		33.008	2.062.842
SUM 2026	549.276	167.843	420		381.013	2.062.842
SUM 2027	549.276	138.714	420		410.142	1.652.700
SUM 2028	549.276	107.394	420		441.462	1.211.238
SUM 2029	549.276	73.601	420		475.255	735.983
SUM 2030	549.276	37.269	420		511.587	224.396
SUM 2031	228.720	4.149	175		224.396	0
TOTAL	3.249.986	623.898	2.485		2.623.603	0

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 uteareale ne. 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

Innkalling

Årsmøte 2025

Rudshøgda Boligsameie II

Tidsrom	28. mar. 18:00 - 01. apr. 18:00
Invitasjon sendt	20. mar. 16:10
Møteform	Digitalt
Møteleder	Imer Qerkinaj
Referent	Imer Qerkinaj
Protokollvitner	Khizar Hayat Svein Pedersen

Kommentar
Digital avstemming

Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.2. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.3. Møteleder

Imer Qerkinaj

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.4. Referent

Imer Qerkinaj

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

Vedlegg
Styrets årsberetning 2024.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

3. Regnskap

Beskrivelse
Årsregnskapet følger vedlagt og anbefales godkjent. Budsjettet tas til orientering.

Revisjonsberetning vedlegges protokoll.

Vedlegg
Årsoppgjørspakke 2024 - signert.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

ÅRSBERETNING 2024.

Utført arbeid.

- 5 nye kameraer i garasjen.
- Parqio, digital port åpner løsning.
- Årlig brannkontroll og HMS.
- Rettet lekkasje i garasje himling blokk 13.
- Ny garasje port m/motor (forsikringssak).
- Utført normalt vedlikehold på takvifter.
- Renset sandkummer og aquadren.
- Nytt aquadren foran garasjeport.
- Malt i alle oppganger.
- Utbedret lekkasjer i teknisk rom.
- Kjøpt ny varehenger.
- 3 Forsikringssaker.
- Byttet garasjepanel blokk 13.
- Malt 3 inngangspartier utvendig.
- Bonet gulv i alle oppganger.
- Fjernet gamle stråleovner i oppgangene.
- Skiftet defekte nedløp på baksiden av blokkene.
- Beplantet med hekker i hele sameiet. (Bomiljøtilskudd 50 %)
- Nye lys i garasjeanlegget (Bomiljøtilskudd 50 %)
- Fjernet og ryddet en del busker og trær (Bomiljøtilskudd 50%)
- Dugnad (Bomiljøtilskudd 50%)
- Nabolagsfest (Bomiljøtilskudd 50%)
- Det er avholdt 7 styremøter.

Planer for 2025.

- Vasking av fasader.
- Felling av gamle trær som tilgriser fasadene.
- Skifte ut Oslo nøkkel til Bommene.
- Befaring i samtlige seksjoner for inspeksjon av innvendig synlige rør for evt. rustdannelser lekkasjer. Befaringen blir gjort i samarbeid med fagperson.
- Vår dugnad og med noggo attåt til alle fremmøtte.

Avtaler.

- Akershus Miljø AS, vask av søppelcontainere 3 ganger pr. år.
- Eiendomssikring AS, låser/nøkler
- VVS Gruppen, teknisk overvåking fyrrom
- Forsikring, Protector Forsikring AS.
- Oslo Veggdyrkontroll, bekjempelse av skadedyr
- Hørmann AS, service garasjeport
- P- Service AS, håndheving av parkeringsbestemmelser.

Dugnad.

- Gledelig oppmøte på vårdugnaden, både av barn og voksne.

Handlevogner.

- Det er skuffende å se at det fortsatt hensettes handlevogner fra Mortensrud Senter på sameiets fellesområder.

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.

Forretningsfører.

Sefbo AS har byttet navn til PHM AS og er vår totalleverandør av forretningsførsel, vaktmestertjenester, brannkontroll og Lettstyrt portalen. Dette gir oss bedre betingelser, totalt sett, på disse tjenester.

Vedr. A-Konto beløpet for 2025.

Basert på forbruket for 2024, ble det for 2025 estimert et A-Konto beløp på kr.1 6000 000,- til fjernvarmen/varmtvann. Det samme som foregående år.
For de som måtte betale for forbruket for 2024, kan det derfor være lurt å sette av litt ekstra til neste avregning februar/mars neste år.

Forsikring

Det ble inngått ny forsikringsavtale med Protector Forsikring AS.

Oslo Sør-Satsingen.

Satsingen skal fortsette å bidra til å styrke nærmiljøene i bydelens utsatte områder og det skal fortsatt utvikles bedre tjenester innen oppvekst, utdanning og sysselsetting.
Skillepaddeparken og parselparken, er bla. noen prosjekter som er kommet i satsingens kjølevann.
Sameieforum (styrene i området) har jevnlig møter. Forumet jobber for tiden med, for om mulig, å oppnå stordriftsfordeler med å forene vaktmestertjenestene.
Forumet har også opprettet god kontakt med bydels politiet.

Nærmiljøkontoret har etablert kontor hos oss i LH 263. Her kan alle ta en tur innom og prate med Jenny og Ida og gjerne ha ideer for satsingen videre.
Styret har fortsatt et nært samarbeid med satsingen og vi har i 2024 «forsynt» oss godt av satsingens midler, takket være godt styrearbeid med behandling av søknader osv.

HMS

Det er utarbeidet en egen fremdriftsplan for dette via en tilpasset HMS modul i Lettstyrt portalen.
Dette har blitt et godt verktøy for videre HMS arbeid.
HMS ansvarlig er Saqib A.

Hagelaget.

Styret samarbeider nært med hagelaget i parselparken, en driftig gjeng med mange fremtidige planer.

Unødvendig kjøring.

Det er skuffende å se at det fortsatt foregår unødvendig kjøring i sameiet.
Det er derfor all mulig grunn til å minne om at det er kun nødvendig kjøring som er tillatt. Kjøretøyet må fjernes etter av og pålessing og ikke hensettes.

Fellesutgifter.

Som man ser av budsjettet for inneværende år, så har beløpet vi har igjen til generelt vedlikehold, dramatisk krympet. Vi har sakket akterut i forhold til prisene generelt i samfunnet..
Det ble dermed i år, en økning av fellesutgiftene med 5 %.
Vi varsler samtidig om, at det blir en tilsvarende økning, for neste år.

Valg.

Det er Ermira og Saqib 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 en vara.

Generelt.

Som man kan se av oversikten fra i fjor, så hadde vi mange gjøremål som ble utført.
I år gjenspeiles det av at vedlikeholds pengene har krympet og at omfanget blir følgelig deretter.
Det er viktig at man følger med på innvendig synlige rør for rustdannelser, for å hindre lekkasjer med følgeskader.

Styret

BankID Signing
Imer Qerkinaj
2025-03-18
BankID Signing
Mohammad Saqib Aslam
2025-03-18
BankID Signing
Ermira Halimi Qerkinaj
2025-03-18
BankID Signing
Svein Pedersen
2025-03-20

Rudshøgda Boligsameie Ii

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Rudshøgda Boligsameie Ii Org.nr. 971268220

Utarbeidet av PHM Forvaltning AS

Rudshøgda Boligsameie Ii

Resultatregnskap år 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Fellesinntekter		3 573 465	3 603 054	3 427 980	3 919 320
Inntekter kabel-TV/ bredbånd		560 160	524 556	515 640	560 160
Andre inntekter	1	1 243 599	573 194	258 416	259 600
Sum inntekter		**5 377 224**	**4 700 804**	**4 202 036**	**4 739 080**
Kostnader					
Varekjøp		274 890	0	0	0
Lønn	2	198 200	208 080	205 380	228 200
Kommunale avgifter		1 334 687	1 157 793	1 395 192	1 674 230
Strøm og varme	3	130 114	796 519	343 798	110 000
TV og bredbånd		264 232	272 269	272 400	273 000
Andre driftskostnader	4	220 015	204 752	220 000	137 000
Vaktmester og renhold	5	770 333	643 131	595 000	724 600
Reparasjon og vedlikehold	6	1 114 908	635 909	365 000	372 000
Honorarer	7	166 014	170 843	164 558	121 500
Forsikring		460 334	674 410	690 000	476 232
Andre kostnader	8	20 083	24 801	11 650	21 200
Sum kostnader		**4 953 810**	**4 788 507**	**4 262 978**	**4 137 962**
Driftsresultat		**423 414**	**-87 703**	**-60 942**	**601 118**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		20 692	77 552	80 000	0
Finanskostnader		229 348	215 022	219 756	223 500
Sum finans	9	**-208 657**	**-137 470**	**-139 756**	**-223 500**
Resultat		**214 757**	**-225 173**	**-200 698**	**377 618**

Rudshøgda Boligsameie Ii

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		13 287	39 214
Andre fordringer		168 613	-511 607
Forskuddsbetalte kostnader		141 927	35 815
Sum fordringer	**10**	**323 827**	**-436 578**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol		**397 174**	**1 041 750**
Sum omløpsmidler		**721 001**	**605 173**
Sum eiendeler		**721 001**	**605 173**

Rudshøgda Boligsameie Ii

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-2 905 478	-2 905 478
Årets resultat		214 757	0
Sum egenkapital	**11**	**-2 690 721**	**-2 905 478**
Gjeld			
Gjeld kredittinstitusjoner	12	2 796 156	3 121 964
Sum langsiktig gjeld		**2 796 156**	**3 121 964**
Leverandørgjeld		262 094	4 625
Forskudd fra kunder	13	120 122	52 648
Påløpte renter	13	2 334	2 528
Påløpte kostnader	13	231 016	328 886
Sum kortsiktig gjeld		**615 566**	**388 687**
Sum egenkapital og gjeld		**721 001**	**605 173**

STABEKK, 13.02.2025
Rudshøgda Boligsameie Ii

Imer Qerkinaj
Styrets leder

Muhammad Saqib Aslam
Styremedlem

Ermira Halimi Qerkinaj
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.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Fyringssinntekter a-konto	1 600 560	350 610	0	0
Fellesinntekter gebyr ISTA	119 016	89 262	119 016	125 000
Fellesinntekter parkering	23 500	19 100	20 400	24 000
Refusjon Elbil-lading	128 572	89 922	104 000	100 000
Spes.Offentlig Tilskudd Oslo	257 470	0	0	0
Utleiegebyr	0	3 300	2 500	2 500
Flyttegebyr	0	10 500	6 000	6 000
Postkasseskilt	0	5 400	1 500	1 500
Annen driftsrelatert inntekt	322 450	5 100	5 000	600
Avregning fyring	-1 719 576	0	0	0
Inntektsført avregning 2023	511 607	0	0	0
Sum andre inntekter	**1 243 599**	**573 194**	**258 416**	**259 600**

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Påløpt, ikke utbetalt lønn	-30 000	0	0	0
Godtgjørelse til styre	200 000	180 000	180 000	200 000
Arbeidsgiveravgift	28 200	25 380	25 380	28 200
Annen personalkostnad	0	2 700	0	0
Sum lønnskostnader	**198 200**	**208 080**	**205 380**	**228 200**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.
Styrehonorar til fordeling for 2024 er kr. 200 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 3 Strøm og varme

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Gårds-Strøm	130 114	108 551	100 000	110 000
Strøm-Fjernvarme	1 643 272	673 237	243 798	0
Ista - fjernvarme	244 917	14 730	0	0
Avregning fyring	-1 888 189	0	0	0
Sum strøm og varme	**130 114**	**796 519**	**343 798**	**110 000**

Note 4 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Skadedyr sanering	20 870	27 621	33 000	33 000
Kameraovervåkning	24 497	96 687	97 000	0
Brannsentral	38 988	33 725	40 000	40 000
Alarm, kameraovervåkning	43 612	0	0	20 000
Dugnader og tilstilninger	56 274	0	1 000	5 000
Vaktmester tillegg	5 063	38 622	0	0
Vaktmestertj. ekstra arbeid	12 586	0	35 000	25 000
Driftsmateriale	846	0	0	0
Programvare	4 006	8 097	14 000	14 000
Telefon	3 207	0	0	0
Periodiseringskonto	10 067	0	0	0
Sum andre kostnader	**220 015**	**204 752**	**220 000**	**137 000**

Note 5 Vaktmester og renhold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renhold + matter	275 548	188 267	180 000	215 400
Renhold søppelkasser	16 918	24 904	25 000	26 200
Renhold matter	13 295	0	0	0
Vaktmestertjenester	464 573	429 960	390 000	483 000
Sum vaktmester og renhold	**770 333**	**643 131**	**595 000**	**724 600**

Note 6 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold	177 577	0	0	22 000
Vedlikehold VVS	36 179	190 441	30 000	25 000
Vedlikehold elektro	85 250	21 128	20 000	25 000
Reparasjon og vedlikehold	378 452	126 168	205 000	100 000
Vedlikehold bomiljø	-37 600	128 638	0	0
Vedlikehold uteareal	432 475	12 000	100 000	200 000
Vedlikehold ventilasjon	0	86 363	0	0
Garasjeport/inngangsdører	30 745	7 125	0	0
Vedlikehold bygning innv.	11 831	5 004	10 000	0
Vedl nøkler, låser, skilt m.m	0	59 043	0	0
Sum vedlikehold	**1 114 908**	**635 909**	**365 000**	**372 000**

Note 7 Honorarer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	14 163	14 420	13 000	13 500
Regnskapshonorar	52 851	2 600	0	0
Forretningsførsel	99 000	146 558	146 558	103 000
Andre forvaltningstjn.	0	7 265	0	0
Honorar juridisk bistand	0	0	5 000	5 000
Sum honorar	**166 014**	**170 843**	**164 558**	**121 500**

Note 8 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kontorrekvisita	1 530	0	1 000	1 000
Datakostnader	3 514	0	0	0
Porto	173	3 561	0	0
Kontingent, fradragsberettiget	3 100	2 900	2 650	3 200
Styre og årsmøter	0	1 029	2 000	2 000
Styre	0	2 340	0	0
Dugnader og tilstilninger	0	3 303	0	0
Øreavrunding	0	70	0	0
Bank	8 949	9 910	1 000	10 000
Annen kostnad,	2 816	1 689	5 000	5 000
Sum andre kostnader	**20 083**	**24 801**	**11 650**	**21 200**

Note 9 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Annen renteinntekt	10 702	3 880	0	0
Annen renteinntekt 1	0	6 400	0	0
Renter og purregebyr kunder	986	0	0	0
Renteinntekt eier	690	0	0	0
Annen finansinntekt	0	67 272	80 000	0
Aksjeutbytte	8 313	0	0	0
Sum finansinntekter	**20 692**	**77 552**	**80 000**	**0**
Rentekostnad lån 92227	226 839	215 022	219 756	221 500
Morarente og purregebyr	2 509	0	0	2 000
Sum finanskostnader	**229 348**	**215 022**	**219 756**	**223 500**
Sum finans	**-208 657**	**-137 470**	**-139 756**	**-223 500**

Note 10 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer	-96 721	29 100
Forskudd kunder	110 008	10 114
Sum kundefordringer	**13 287**	**39 214**
Akonto fyring	0	-1 577 745
Fjernvarme avregning	168 613	1 066 138
Sum andre kortsiktige fordringer	**168 613**	**-511 607**
Forskuddsbetalte kostnader	24 411	35 815
Forskuddsbetalt forsikring	117 516	0
Sum andre fordringer	**141 927**	**35 815**
Sum fordringer	**323 827**	**-436 578**

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 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01	-2 905 478	-2 680 305
Årets resultat	214 757	-225 173
Egenkapital 31.12	**-2 690 721**	**-2 905 478**

Note 12 Langsiktig gjeld

DNB - 8398 71 92227		
Renter 31.12.24: 7,64%, løpetid 20 år		
Opprinnelig 2020	5 061 000	
Nedbetalt tidligere	1 939 036	
Nedbetalt i år	325 808	
Lånesaldo 31.12		2 796 156
Beregnet innfrielsesdato: 01.01.2040		
Sum langsiktig gjeld		**2 796 156**

Note 13 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskudd fra kunder	120 122	52 648
Påløpt rente	2 334	2 528
Annen påløpt kostnad	0	298 886
Påløpne kostnader(periodisert)	231 016	0
Avsetning styrehonorar	0	30 000
Sum annen kortsiktig gjeld	**353 472**	**384 062**

Annen påløpt kostnad er strøm desember.

4. Honorar til styret

Beskrivelse
Styret foreslår 200.000kr + arbeidsgiveravgift i styrehonorar for inneværende periode.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

5. Innkommende saker

5.1. Søppel i garasjen

Beskrivelse
Søppel skal ikke oppbevares i garasjen, da det verken ser bra ut eller er ryddig. Se vedleggene.

Vedlegg
a.jpg
b.jpg

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Det bør sendes en melding om dette til beboerne i sameiet, og søppelet må fjernes.

Styret varsler beboere

Forslag 2
Mot

5.2. Rengjøring av bygningen utenfra

Beskrivelse
Det er viktig å vaske Sopp og alger som spredning.

Den var ikke gjort fra 2023 og det kan være skadelig for lungene.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Fasadevask av bygninger.
Styret gis mandat til å engasjere et vaskefirma

Forslag 2
Mot

6. Valg

Styreleder

Imer Qerkinaj (Ikke på valg)

Styremedlem (2 til valg)

Ermira Halimi Qerkinaj (For 2 år)
Mohammad Saqib Aslam (For 2 år)

Varamedlem

Mohammad Faisal Rauf (For 1 år)

Proptech Group Holding AS
Hovfaret 4
0275 OSLO

Att.: Propr AS

Deres ref.: Lofsrudhøgda 281 1281 OSLO
Vår ref.: 086-1-111 Sjur Mollestad 10.03.2026

Seksjon 111 i Rudshøgda Boligsameie II

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag på ovennevnte bolig er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Rudshøgda Boligsameie Ii
Org.nr.:	971268220
Seksjonsnr. / leilighetsnr.:	111
Forsikringsselskap:	Protector Forsikring asa
Polisenr.:	2886731
Eier:	Minhas, Bilal
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
GEBYR ISTA	87,00
AVDRAG OG RENTER LÅN	399,00
FELLESKOSTNADER	2 729,00
BREDBÅND	199,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 4 584,00

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

Langsiktig gjeld: Se tilleggsopplysninger

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

Andre opplysninger

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

Sjur Mollestad /S/

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 178, Bruksnummer 20, Seksjonsnummer 111 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	10.03.2026 kl. 10.39
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	10.03.2026 kl. 10.38

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/883754-1/200 16.07.2021 21:00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 3 450 000
Omsetningstype: Fritt salg
MINHAS MUHAMMAD BILAL
FØDT: 23.01.1997

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

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

1987/77736-2/105 23.11.1987

ERKLÆRING/AVTALE
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET
ETTER FØRSTE OVERDRAGELSESSUM, SENERE ETTER 90% AV LÅNETAKST
AVHOLDT ETTER FORSIKRINGSRÅDETS REGLER

2025/591914-1/200 27.05.2025 11:54

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 1 000 000
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
Panthaver: SPAREBANK 1 NORDMØRE
ORG.NR: 937 899 408
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1986/85310-2/105 24.12.1986 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 111
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 78/9123
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 114 SEKSJONER

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Propr AS
LOFSRUDHØGDA 281

Dato: 02.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527758
9027552

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.178 BNR. 20

Vi viser til bestilling av 20260302 for LOFSRUDHØGDA 281.

GNR. 178 BNR. 20

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.01.1986.

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

16635 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 2 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten

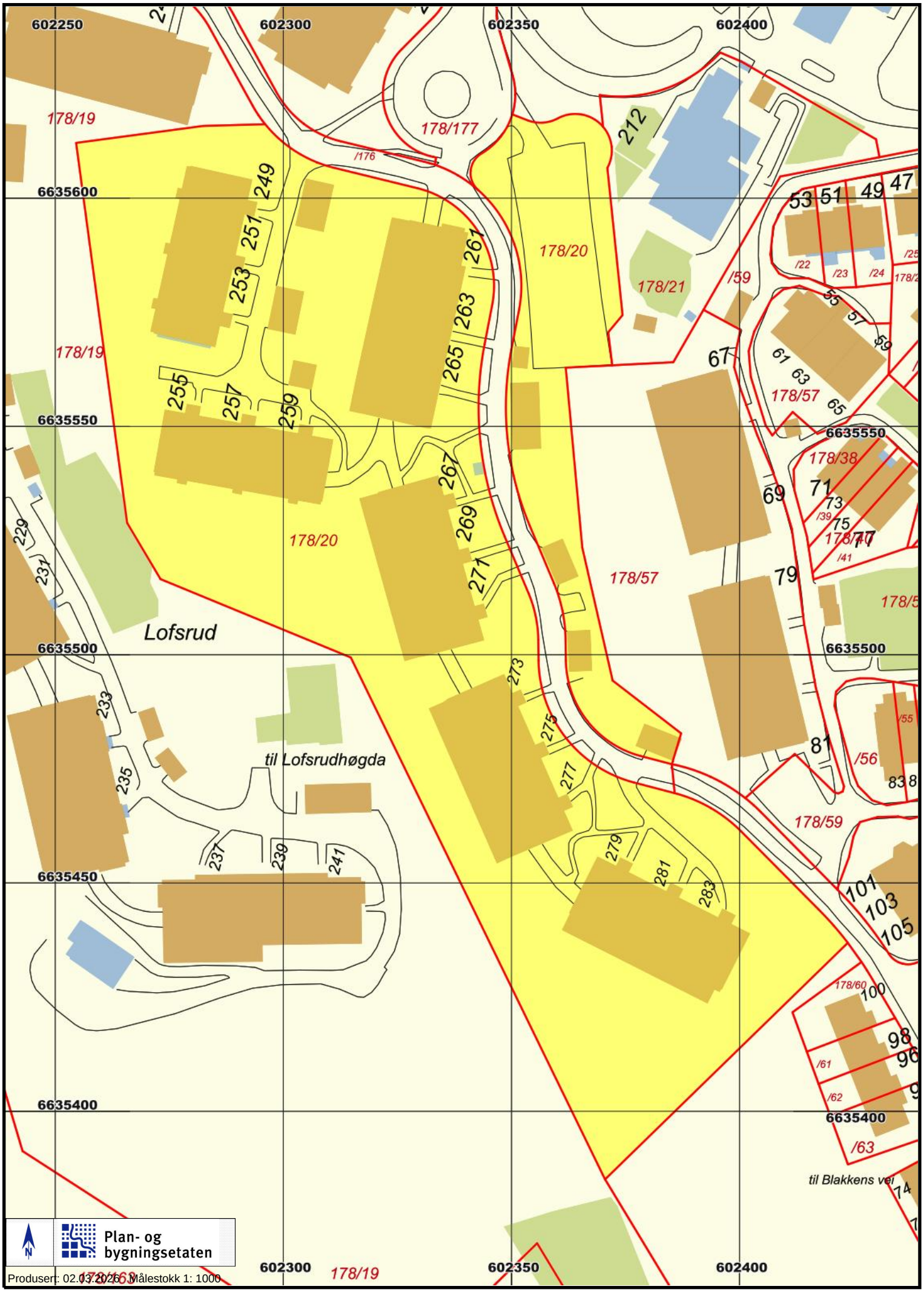
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

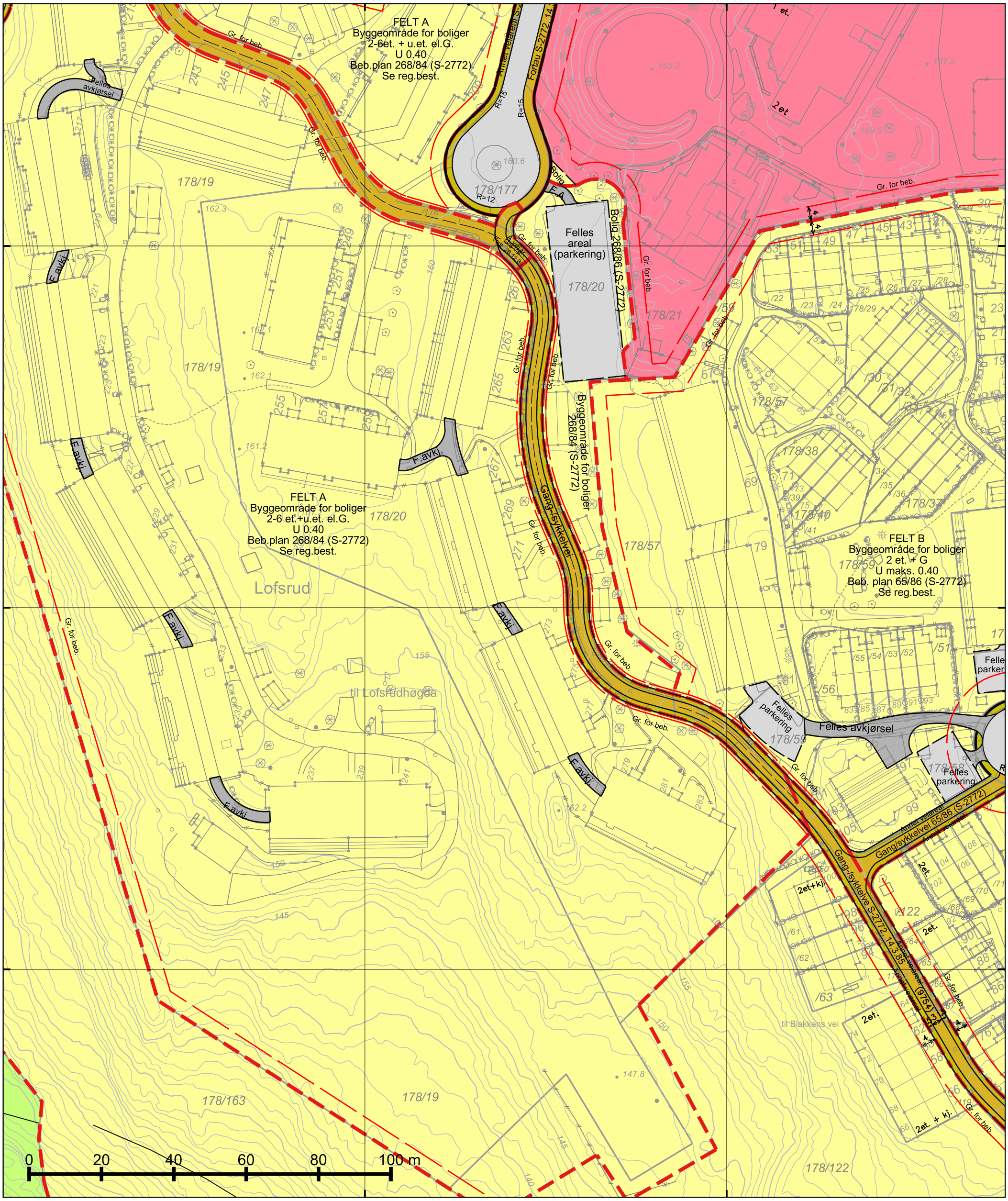
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


602250
602300
602350
602400
6635600
6635550
6635500
6635450
6635400
178/19
178/177
178/20
178/21
178/57
178/38
178/59
178/60
178/63
/176
/59
/22
/23
/24
/39
/41
/55
/56
/61
/62
/63
212
249
251
253
255
257
259
261
263
265
267
269
271
273
275
277
279
281
283
229
231
233
235
237
239
241
47
49
51
53
55
57
59
61
63
65
67
69
71
73
75
77
79
81
83
101
103
105
Lofsrud
til Lofsrudhøgda
til Blakkens vei
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 02.03.2026 Målestokk 1: 1000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

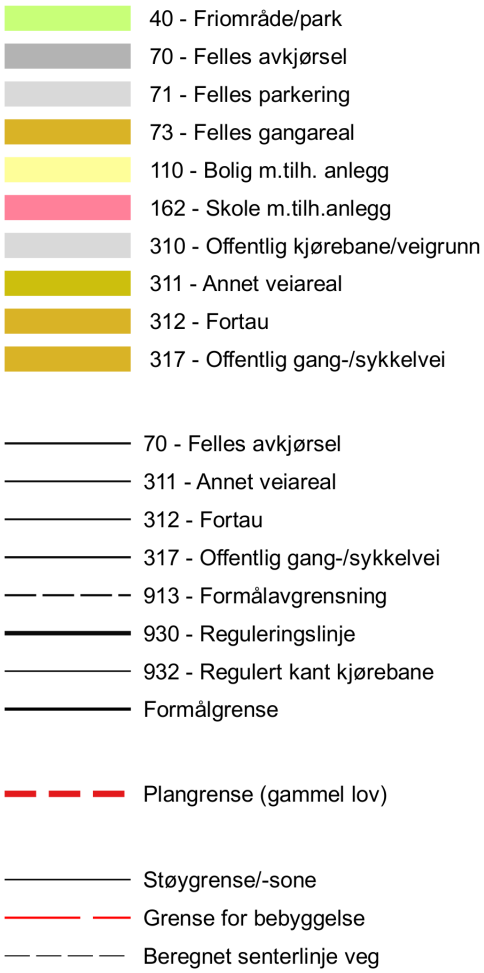
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

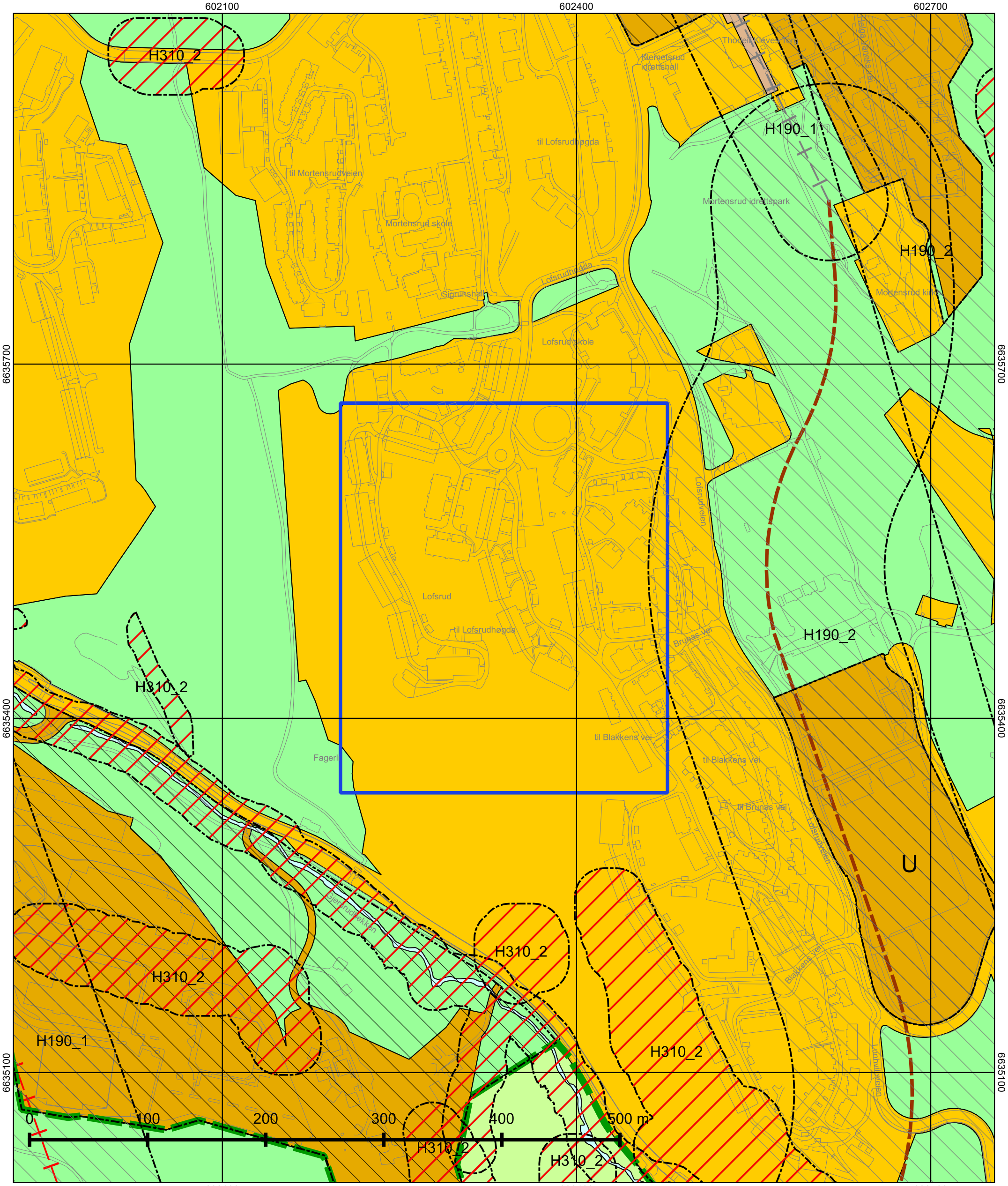
PlottID/Best.nr: 153879/ 86527758
Adresse: Lofsrudhøgda 281
Gnr/Bnr: 178/20
Deres ref.:
Kommentar:

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

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153879/86527758
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 19 · 0560 OSLO 5 · 68 30 40
GV/lw

Oslo, den 21.11.1988

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Journalnr. 84/4029

Arbeidssted
Gnr.178, bnr.1, Klemetsrud, felt A, blokk 15.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
15.11.1988

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.

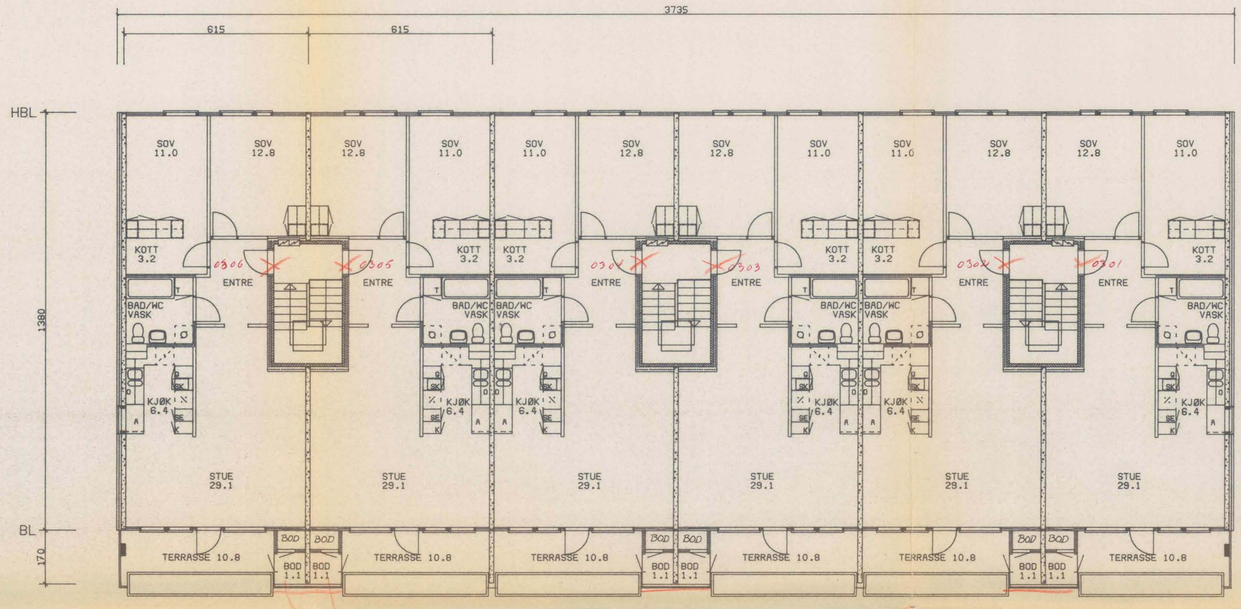
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

.....
Overingeniør
G. Valo

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

SKJ. c-14. ANDVORD.



4 Stem Sart meth. i Sval.

4

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT KLEMETSRUD

FELT	G.NR/B.NR	KOMMUNE
A	178/1	OSLO

TEGNING OMFATTER: PLAN 3 ETG

HUSNR.	HUSTYPE
BLOKK 15	2-SP (RETT)

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	19/3-84	AT/PS	

PROSJEKT NR. GRUPPE HUSNR. NR. REV

TEGN. NR. 1810 A . 15 . 4 .

REV.	DATO	REV. OMFATTER	REV. AV	KONTR.

Sentrum trykkeri. 12-83. 1000.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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