WELDING OLSENS VEI 2

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Plantegninger
Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Energiattest
Meglers verdivurdering
Reguleringskart
Ferdigattest
Dokumenter fra forretningsfører
Nabolagsprofil
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

Welding Olsens vei 2

1. Etasje



Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra boligen.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS

Welding Olsens vei 2

Underetasje



Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra boligen.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS

EIERSKIFTERAPPORT™

Rekkehus over 2 plan.
Welding Olsens vei 2
0694 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
10	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Gunnar Aardal
Dato: 27/06/2024

Høyenhallveien 5e
Oslo 0667
41546966
gunnar@aardaltakst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:167, Bnr: 33
Hjemmelshaver:	Karoline Romarheim Kolvig og Knut Kolvig
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	3
Byggeår:	1962
Tomt:	20.004 m²
Kommune:	0301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Karoline Romarheim Kolvig
Befaringsdato:	20.06.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2.
Vann:	Offentlig.
Avløp:	Offentlig.
Adkomst:	Offentlig.

OM TOMTEN:
Felles eiet tomt.
Delvis skrående tomt med asfalterte adkomstveier.
Opparbeidet plener og beplantning.

OM BYGGEMETODEN:
Støpt armert betongsåle på antatt komprimerte masser og eller fjell.
Grunnmur av betong.
Yttervegger av betong og utforet bindingsverk av tre.
Pulttak konstruksjon av tre, tekket med papp/ folie.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår velholdt med normal bruksslitasje ihht alder.
1 etasje er oppusset og oppgradert i senere tid.
Eldre bad og vaskerom som bør påberegnes oppgradert innen rimelig tid.
For nærmere informasjon, les videre i rapporten.

ANNET:
Oppvarming: varmepumpe, varmekabler med termostat i badegulvet.
Resten av boligen, med unntak av bod og vaskerom, har varmefolie/ matter i gulvene som styres med smart termostater.
Parkering: garasjeplass i eksternt garasje sameie medfølger boligen. Installert el- bil lader.
Lagring: bod i leiligheten på 2 kvm, utvendig frittstående bod på 4.2 kvm og inntil boligen på 4.6 kvm.
Røykvarslere og brannslukningsapparat.

DOKUMENTKONTROLL:
Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven.
Ved eventuell avhending av eiendommen, gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.
Original tegning og ferdigattester.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

1 etasje:
Vegger: slette, malte plate og betongoverflater.
Tak: slette, malte plateoverflater med innfelt downlights.
Gulv: fliser i entre. Resten av etasjen har laminatgulv.

Underetasje:
Vegger: fliser på badet. Resten av etasjen har slette, malte plate og betongoverflater.
Tak: bod og vaskerom har slette, malte platehimlinger.
Badet har panel av tre med innkassede bjelker. Innfelt downlights i bjelkene.
Resten av etasjen har malt platehimling med innfelt downlights.
Gulv: fliser på bad og vaskerom. Teppe på betonggulv i boden.
Resten av etasjen har laminatgulv.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

I regi av borettslaget:
2024 rørfornying.
2023 utvendig maling.
2023 fibernett fra OBOS Opennet.
2019 Lekeapparatene på lekeplassen rehabilitert.
2018 Nytt kabel/TV-anlegg.
2010 Radonmåling igangsatt i alle leiligheter.
2006 Rehabilitering av yttervegger med bla etterisolering.
2002 Nytt takbelegg og noe utskiftning av utvendig panel.
2000 Oppføring av brannskillevegger.

I regi av eiere:
2024 nye terrassebord på balkongen i 1 etasje.
2023 ny varmepumpe.
2022 totaloppussing av alle overflater i 1 etasje og soverommene, samt gangen i underetasjen.
Nytt kjøkken.

FELLESKOSTNADER:

Se salgsoppgave.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1 etasje	67			14	67	0
Underetasje	54			37	52	2
Utvendige boder		9				
SUM BYGNING	121	9		51	119	2
SUM BRA	130					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

1 etasje: entre/ trapperom og stue med åpent kjøkken. Utgang til balkong fra stuen.
Underetasje: gang, bad, vaskerom, bod, og 3 stk soverom.
Utgang til terrasse fra et av soverommene.

BRA-e:

Frittstående utvendig bod og bod med utvendig adkomst.
Bod i underetasjen.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingene er utført med laser ihht NS3940:2023.
Boligen disponerer bod og garasje på fellesarealet.
Vedtekter er ikke innhentet og kontrollert.
BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA.e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvedig adkomst som f.eks privat frittstående garasjer og eller boder.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Det er pipeløp i boligen og mulighet for tilkobling av vedovn/ peis.
Tillbygg er utført i 2001.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble befart i dagslys med god tilkomst til vurderte bygningsdeler.
Møbler, hvitevarer og inventar er ikke flyttet på.

ANDRE MERKNADER:

Det gjøres oppmerksom på en enkelte rom i underetasjen ikke er godkjente oppholdsrom, da de mangler godkjent rømningsvei.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Knut Kolvig.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Gunnar Aardal

Takstmann og Byggmester

27/06/2024



Gunnar Aardal

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad i underetasje

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Servantinnredning med benke og høyskap, samt skuffeseksjoner.
Overskap med 4 stk speildører.
Profilerte fronter og heldekkende servant med 1- greps armatur.
Innebygget sisterne er flislagt med mosaikkfliser.

Merknader: Badet er rehabilitert i regi av forrige eier. Dette ble utført i 2000 og dokumentasjon er fremlagt.
Badet fremstår velholdt og uten behov for strakstiltak. Det bør likevel beregnes oppgradert innen rimelig tid pga alder.
Keramiske fliser har en antatt levetid på 10-30 år.
Sprekker i fliser i dusjhjørnet.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med 300 x 300 mm fliser som er lagt diagonalt og med rette linjer langs veggene.
Dusjhjørne med ramme av aluminium. Vegger og skyvbar dør av glass.
Dusj med 2- greps armatur.

Merknader: Mindre sprekker i fuger og avskalling av flis.
Det er målt 3 mm fall på ca 1800 mm lengde fra terskel til åpning dusjramme.
Ihht forskrifter skal det være fall på 1:100 på hele våtromsgulvet.
Det er målt tilfredstillende fall i dusjsonen.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2000.

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.



Hovedsluk av plast med vannlås og synlig antatt banemembran under klemring.
Hjelpesluk av plast under servantinnredningen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Synlig antatt banemembran bak terskellist.
Ingen synlige mansjetter i rørgjennomføringer. Utført etter forskrifter i byggeår.
Det er ikke mulig å kontrollere membran fullstendig, uten å demontere fliser.
Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.
Det er boret hull og fuktkontrollert, samt på overflatene i og rundt badet, uten å finne forhøyede verdier.

1.2 Vaskerom i underetasje

TG 1 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.
Det er påvist sprekker i fuger, se under.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Vegg og takoverflater av plater og malt betong.
Fritthengende stålvask med 1- greps armatur.
Opplegg for vaskemaskin.

Merknader: Vaskerommet er fra ukjent år.
Enkelte sprekker i innvendige hjørner.

TG 2 1.2.2 Overflate gulv



Det er påvist riss og sprekker, se bilde.
Det er påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med 200 mm x 200 mm fliser som er lagt diagonalt.

Merknader: Ikke kontrollert under vaskemaskin/ tørketrommel.

TG 2 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk



Membranen er fra ukjent år.
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Støpejernsluk fra antatt byggeår.
Ukjent type membran.

Merknader: Det er ikke mulig å kontrollere membran, uten å demontere fliser.
Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.
Det er boret hull og fuktkontrollert, samt på overflatene i og rundt vaskerommet, uten å finne forhøyede verdier.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken i 1 etasje

©mstr.no

www.bmtf.no

Vanninstallasjonen er fra 2022 og ukjent år.
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin,
varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.



Kjøkkeninnredning med benke og høyskap.
Slette fronter fra Noremax med dempefunksjoner.
Skrogene er fra Ikea.
Vask av kvartskompositt med 1- greps armatur.
Integrerte hvitevarer og laminerte benkeplater.
Nedfelt platetopp med integrert ventilator på kullfilter i 1240 mm dyp benkeplate mot stuedelen.
Det er installert komfyrvakt til platetoppen og automatisk lekkasjestopper til oppvaskmaskin ihht dagens forskrifter.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Overflatene i store deler av boligen er totaloppusset i 2022 og fremstår uten merkbare skader eller slitasje.
Trapp av tre med tette stusstrinn.
Det er lagt laminatgulv i inntrinnene med sklisikker alulist i forkant.

Etasjeskille: Etasjeskille: det er foretatt stikkmål med laser etter ujevnheter og funnet avvik oppimot 20 mm i underetasjen og 23 mm i 1 etasjen.
Høyde i boligen, 1 etasje: Stue - 2.33 - 2.70 m(skrå tak)
Kjøkken - 2.44 m.
Trapperom - 2.51 - 2.67 m.
Gang - 2.37 m.

Merknader: Trappen mangler håndløpere på begge sider. Ihht Tek 17 skal dette være montert på begge sider.
Etasjeskille: avvik på oppimot 23 mm.
Det er ikke kontrollert hva høydeforskjellene kommer av.
Dette er ikke unormalt fra bygg med denne alder.
Det er ikke funnet vesentlige svanker og glipper mellom lister og gulvet.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

1 etasje:
Horisontalhengslet vindu og skyvbar balkongdør av tre med glassfelt med 2- lag energiglass i stuen. Datostemplet 2006. Tg 1.
Vertikalhengslede vinduer av tre med 2- lag energiglass og utvendig alubeslag på kjøkkenet.
Datostemplet 1985.
Fastkarmsvindu av tre med 2- lag energiglass i gangen. Ukjent alder.
Ytterdør av tre med slette og profilerte fronter. Glassfelt. Yale sikkerhetslås.
Underetasje:
Horisontalhengslet vindu av tre i trapperommet.
To lag separate med klar og farget uisolert glass. Ukjent alder.
Horisontalhengslede vinduer av tre med utvendige alubeslag og 2- lag energiglass, på soverommene.
Datostemplet 2006.
Balkongdør av tre på et av soverommene med 2- lag energiglass. Datostemplet 1985.
Åpning på vaskerommet med eldre type glassbyggerstein.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Det er ikke observert punktering, men dette kan likevel ikke utelukkes.
Alle dører og vinduer er funksjonstestet tilfredsstillende.
Vinduer og dører av tre har en antatt levetid på henholdsvis 20-60 og 20- 40 år.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Sydvestvendt balkong på 14 kvm med utgang fra stuen i 1 etasje.
Tilfarergulv av tre med terrassebord er lagt på synlig antatt membran.
Rekkverk og skillevegger av tre med tett brystning av liggende panel.
Skilleveggene har montert plater med ugjennomsiktig glass. Dobbel stikkontakt på veggen. Manuellstyrt markise.

Sydvestvendt terrasseplatting på 37 kvm.
Bjelkelag av tre lagt på antatt komprimerte masser.
Terrassebord av tre.
Skillevegger med tett stående panel av tre.
Dobbel stikkontakt på veggen.
Manuellstyrt markise.

Merknader: Rekkverkshøyde på balkongen er målt til 92 cm. Ihht Tek 17 skal minimumshøyde på rekkverk være 1.0 meter.
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2024, 2022 og ukjent år.

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet. Se bilde.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.



Synlige vannrør av malt kobber og sanipex rør, samt avløpsrør av plast.
Hovedstoppekran og stoppekran for utekran er plassert på vaskerommet.
Interne stoppekraner i benkeskap på kjøkkenet.

Merknader: Faktura dokumentasjon på faglig utført arbeid med vanninstallasjoner vedr bad 2000 og kjøkken 2022 er fremlagt.
Det er nylig foretatt rørfornying i regi av borettslaget.
Vannrør av kobber og innvendige avløpsrør av støpejern og kobber har en anbefalt brukstid på 50 år.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Rørføringer og tilstand på vanninstallasjoner kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og innkassinger.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Varmtvannsbereder er fra 2001.
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 198 liter er plassert på vaskerommet i underetasjen.

Merknader: Varmtvannsbereder av stål har en anbefalt brukstid på 20 år.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår.
Det var sist inspisert i ukjent år.
Det var rengjort i ukjent år.
Anlegget ble sist fornyet i ukjent år.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon i boligen med friskluftstilførsel via lufteventiler på vinduene og veggventiler.
Oppdriftsventilasjon på badet og overstrømningsspalte under dørbladet.

Merknader: Kun naturlig avtrekk i våtrom og ventilator på kullfilter ved kjøkken, tilfredsstiller ikke dagens krav og forskrifter.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

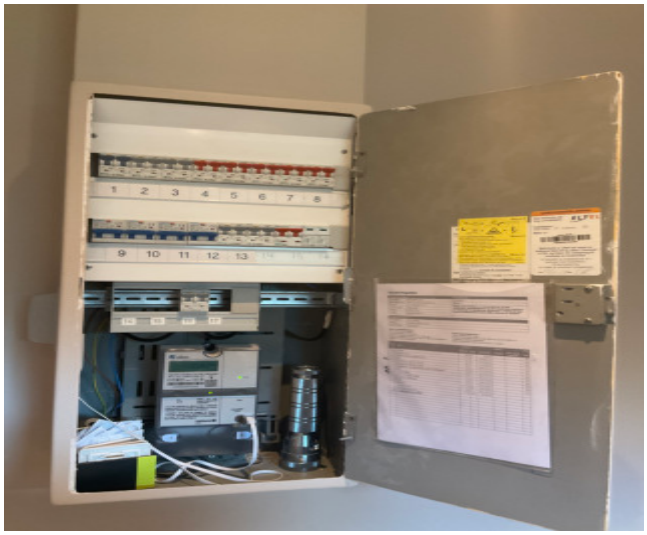
Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år.
Det elektriske anlegget ble installert i byggeår.
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i omkledningsrom i underetasjen.
Hovedsikring på 50 ampere og 15 stk kurser.
Overspenningsvern.

Merknader: Det er fremlagt dokumentasjon av elektrisk arbeid utført i regi av eiere og skifte av innmat i sikringsskapet, datert 23.04.2010.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.
Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1	Bad i underetasje Overflate vegger og himling
	Flisene har passert over halvparten av antatt levetid.
	Sprekker i fliser.
1.1.2	Bad i underetasje Overflate gulv
	Ikke tilfredstillende fall på hovedgulvet ihht dagens forskrifter.
	Flisene har passert over halvparten av antatt levetid.
1.1.3	Bad i underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Membranen har passert antatt levetid.
1.2.2	Vaskerom i underetasje Overflate gulv
	Flisene har passert over halvparten av antatt levetid.
	Sprekker i fliser.
1.2.3	Vaskerom i underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Sluket og membranen har passert antatt levetid.
3.1	Andre rom
	Trapp mangler håndløpere ihht TEK17.
	Etasjeskille: gis på bakgrunn av standardens krav til godkjente måleavvik.
4.1	Vinduer og ytterdører
	Tg2 vurderes på vinduer og dør fra 1985, da disse har passert over halvparten av antatt levetid.
5.1	Balkonger, verandaer og lignende
	For lav rekkverkshøyde på balkongen ihht dagens forskrifter.
6.2	Varmtvannsbereder
	Berederen har passert anbefalt brukstid.
6.3	Ventilasjon
	Ikke tilstrekkelig avtrekk på kjøkken og bad ihht dagens forskrifter.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	183240207

Adresse	Welding Olsens vei 2		
Postnummer	0694	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2021	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	2år8mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?		**Polise/avtalenr.**	
Selger1fornavn	Karoline Romarheim	**Selger1etternavn**	Kolvig
Selger2fornavn	Knut	**Selger2etternavn**	Kolvig

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn	Bademiljø
Redegjør for hva som er gjort og når	Forrige eier totalrenoverte og utvidet badet i 2001

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Forrige eier opplyste at dette ble gjort i henhold til forskrift på tidspunktet det ble utført

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn	Olimb Rørfornying
Redegjør for hva som er gjort og når	Rørfornying i regi av borettslaget mai 2024

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 04.08.2024

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Gulvene har noe skjevheter slik som er normalt i eldre boliger, se tilstandsrapport

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Forrige eier opplyste om at de på et tidspunkt 3 år før vi flyttet inn hadde hatt mus i taket. Skadedyrfirma satt ut feller, men ingen fangst. Forrige eier sa de hverken før eller etter det hadde sett eller hørt noe til mus. Det ble også installert ekstra musebørster i kledningen. Den tiden vi har bodd her har det ikke vært noen tilfeller av det og vi har heller ikke hørt at noen naboer har hatt problemer med det.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Rehabilitering i regi av borettslaget i 2006. Forrige eier bygde ut kjøkken og inngangsparti, ble utført av RH Bygg. Vi la ny platting på altan i 2024 med egeninnsats

Redegjør for hva som er gjort og når

Ny isolasjon, kledning, altan, vinduer og skyvedør til altan i 2006. Utbyggingen av kjøkken og inngangsparti i 2004/2005

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Svein Moen Elektro, Rett Elektro, Boligelektrikeren, Elekta

Redegjør for hva som er gjort og når

Sikringsskap ble byttet i 2010 av forrige eier. I forbindelse med oppussing i 2022 ble det montert varmefolie med termostater, satt opp spotter, byttet stikkontakter og dimmere/brytere og lagt opp noen nye kurser. Ny kurs og stikk til varmepumpe i 2023. Byttet ut spotter på badet i 2023.

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Dokumentasjonen ligger i boligmappa for det arbeidet vi har fått utført

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem

Forrige eier hadde elkontroll rundt 2019 av Hafslund Energi

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

Det er lader til elbil i garasjen

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem?

Forrige eier fjerne vegg mellom stue og soverom i 1. etg i ca. 2005 og satt opp en ny bærebjelke. Forrige eier bygde også boden som ligger inntil huset, denne er byggemeldt og godkjent. Forrige eier åpnet opp vegg mellom bod og soverom i underetasjen og satt opp ny bærebjelke i 2008. Vi pusset opp overflatene i kjeller ved egeninnsats i 2022.

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 04.08.2024

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar: Forrige eier opplyste om at det ble foretatt radonmålinger i hele borettslaget

Når: 2010

Verdi: Under skadelig verdi, men har ikke tallet

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Forrige eier gjorde boder under trapp om til soverom, satt inn vindu i murveggen på gavlsiden. Utbygget kjøkken/inngangsparti

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Utbygging av kjøkken/inngangsparti er meldt og godkjent. Bruksendringen av kjeller er ikke meldt.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Se tilstandsrapport

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Det pågår rørfornying i borettslaget (vårt hus er tatt), arbeidet pågår så vi vet ikke enda hva det vil ha å si for felleskostnadene, men de vil nok øke noe.

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Ikke utover det som er beskrevet om mus over.

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 04.08.2024

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

[X] Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

[ ] Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

[ ] Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Kolvig, Knut

Signert av

Romarheim, Karoline

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
04.08.2024

ENERGIATTEST

Adresse	Welding Olsens vei 2
Postnummer	0694
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	167
Bruksnummer	33
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81650292
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	7a65f54c-73f3-4706-96f1-87f3c6cc9b49
Dato	19.06.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ PIO KUBAI



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1965
Bygningsmateriale:	
BRA:	82
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 05 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Welding Olsens vei 2
Postnummer: 0694
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0101
Dato: 19.06.2024 12:37:05
Energimerkenummer: 7a65f54c-73f3-4706-96f1-87f3c6cc9b49

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 167
Bruksnummer: 33
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 81650292

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	REKKEHUS
Byggeår	1965

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal ytttervegger	91 m²
Areal tak	41 m²
Areal gulv	41 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m²
Oppvarmet BRA	82 m²
Totalt BRA	82 m²
Oppvarmet luftvolum	197 m³
U-verdi for yttervegger	0,25 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,35 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,11 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	65,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,39 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	73 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,70
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,86
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,30
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,56

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	2.9.2015
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5.503
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	16 862 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	205,64 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	13 798 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	205,64 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	16 862 kWh/år

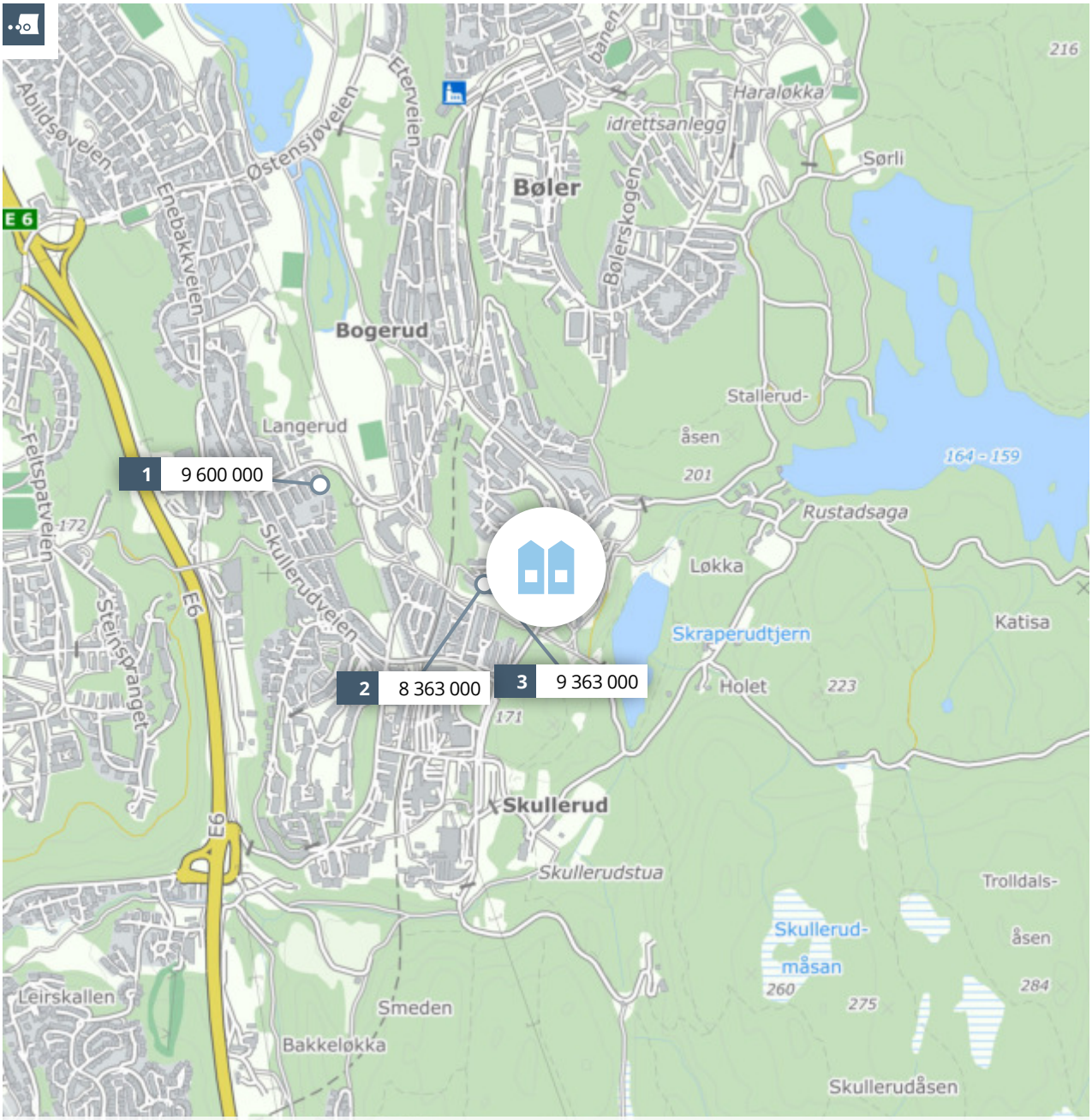
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	12 509 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	4 353 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	16 862 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	77,0 %



Meglers verdivurdering

WELDING OLSENS VEI 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 11.08.2024

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Welding Olsens vei 2, 0694 OSLO

Borettslag rekkehus på felleseiet tomt, bygget i 1964

GNR 167 BNR 33 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS RUSTAD

Verdivurdert til

8 500 000

171 166	8 671 166	72 867
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	119 m²
BRA	130 m²
Tomt	20,0 daa
Byggeår	1964

Fellesutgifter	4 439
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2
Parkering	

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

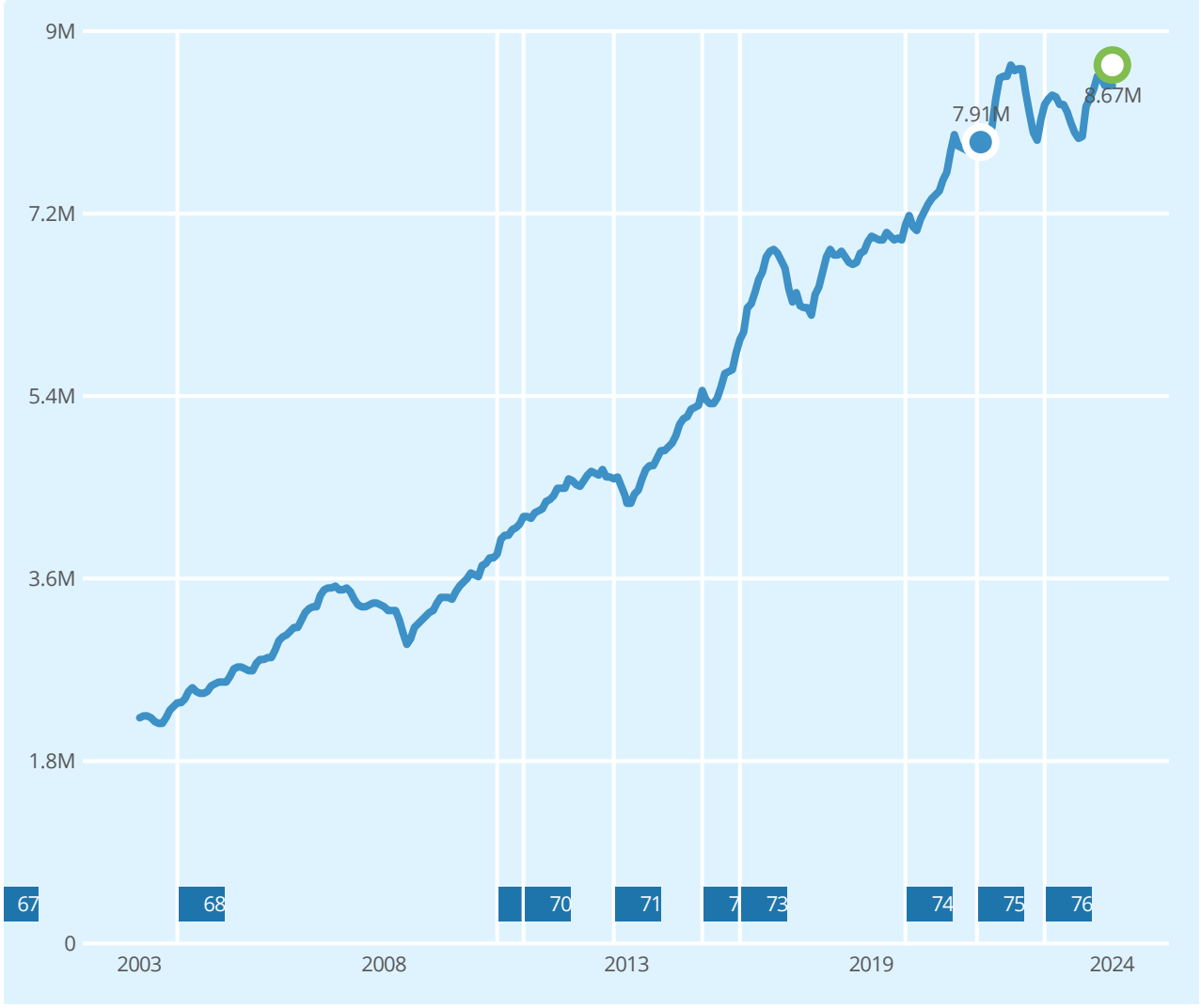
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Løvsetfaret 64				06.07.2022	9 100 000	**9 600 000**	0	9 600 000	**60 000**
	160 m²	1971	191 m²	3 sov						
2	Welding Olsens vei 104				24.05.2022	7 300 000	**8 200 000**	163 000	8 363 000	**78 896**
	106 m²	1967	- m²	3 sov						
3	Welding Olsens vei 110				09.05.2022	8 700 000	**9 200 000**	163 000	9 363 000	**74 904**
	125 m²	1967	- m²	4 sov						

Familevennlig enderekkehus med solrike uteplasser, fin hage og garasje med elbillader. Pent oppusset i 2022.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

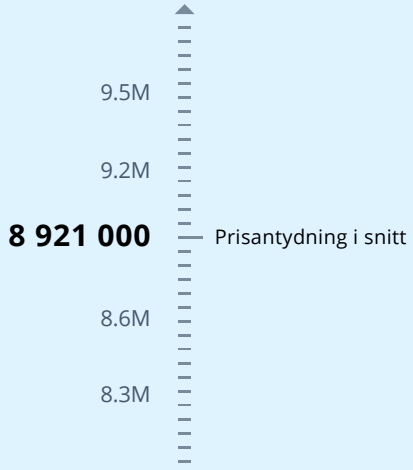
1 Rekkehus
2 Garasje, anneks
3 Garasje, anneks
4 Garasje, anneks
5 Garasje, anneks
6 Garasje, anneks
7 Rekkehus

+69 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
13.09.2021	21.09.2021	06.12.2021	8 000 000	7 750 000	159 000	7 909 000

Rekkehus til salgs i Østensjø bydel nå

16
rekkehus til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

37
dager

Rekkehus solgt i Østensjø bydel siste 3 mnd

30
rekkehus solgt

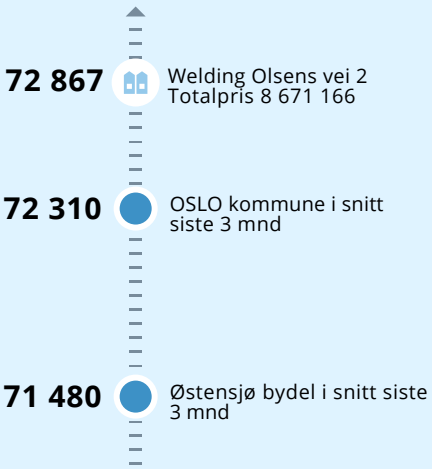


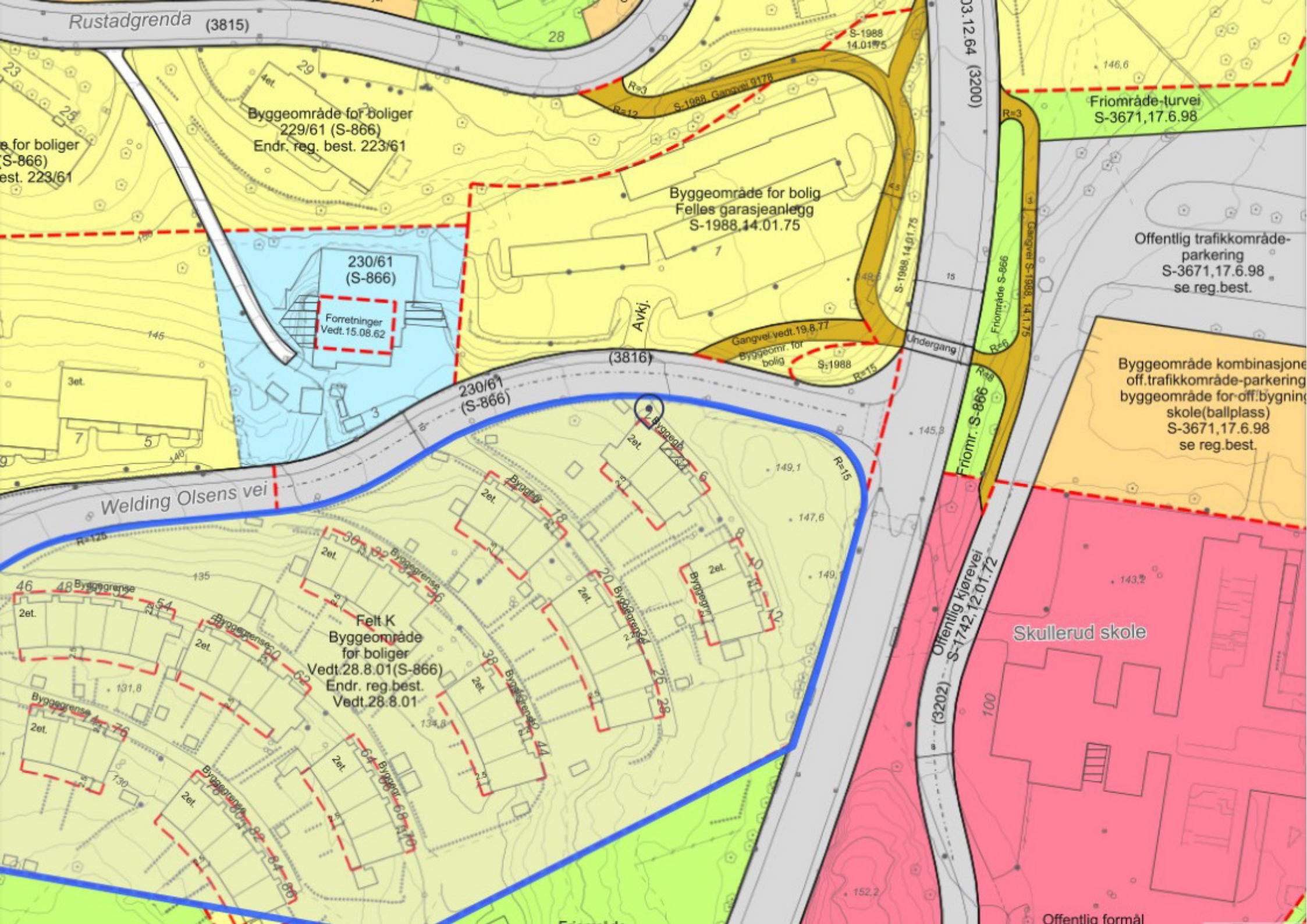
Solgt i snitt i løpet av

25
dager

for 2.3% over prisantydning

Analyse m²-priser




Rustadgrenda (3815)
Byggeområde for boliger
229/61 (S-866)
Endr. reg. best. 223/61
Byggeområde for bolig
Felles garasjeanlegg
S-1988.14.01.75
230/61
(S-866)
Forretninger
Vedt.15.08.62
Avkj.
(3816)
Welding Olsens vei
Felt K
Byggeområde
for boliger
Vedt.28.8.01(S-866)
Endr. reg.best.
Vedt.28.8.01
Gangvei vedt.19.8.77
Byggeomr. for bolig
S:1988
Undergang
Friområde S-866
Gangvei S-1988, 14.1.75
Fromr. S-866
S-1988 14.01.75
S-1988, Gangvei 9178
03.12.64 (3200)
Friområde-turvei
S-3671,17.6.98
Offentlig trafikkområde-
parkering
S-3671,17.6.98
se reg.best.
Byggeområde kombinasjone
off.trafikkområde-parkering
byggeområde for off.bygning
skole(ballplass)
S-3671,17.6.98
se reg.best.
Offentlig kjørevei
S-1742,12.01.72
(3202)
Skullerud skole
Offentlig formål

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Approbasjon.

Arbeidssted	167/1 Hus 14 Rustadlia.	Journalnr. 62/936	Tegn. nr. 1-2-3-4.
Arbeidets art	Rekkehus.	Innlevert 2/4-62	
Bygningens art			
Byggherre	Oslo Bolig og Sparelag, Torggaten 17.		
Byggemelder	Ark.ne E.Smith Berentsen og Edgar A.Berentsen, Rosenkrantzgt.10.		

Dato 6. august 1962 RGO/Krw

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til områdekartet samt til byplankontorets uttalelse av 26/6 1962, jfr. vedlagte gjenpart.
Helserådets og brannvesenets pålegg må følges, konfr. vedlagte gjenparter av 3/7- og 9/7 1962.
Det må være ventilert gang mellom kjellerboder og rom i kjeller.
Videre må redegjøres for brenselsboder og tørkerom.
Repøser foran hovedinngangsdørene skal stikke minst 90 cm frem foran døren.
Taket må tekkes med farget papp.
Fri høyde i hovedtrappene skal være minst 2 meter.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene I,V,VII

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»—

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [X] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [X] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bem R. Glasø-Olsen

Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler ovn.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

20 000-4000. 12-61. R. A. –

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på omstående side.)

I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plasert.

II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.

III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.

IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.

V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.

VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.

VII. Før ferdigattest meddeles skal det innsendes film i format 13 x 18 cm med lesekopier i A 4 av korrekte tegninger.

Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise aktsomhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravnings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før gravning i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
6. Trapperekkverks høyde skal være minst 0.9 m fra trinnforkant, og sprossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkverk m.m.
7. Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1.2 m.
8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
10. Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.
11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
12. Røykpipe må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
13. Feiedører må plaseres slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plaseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
14. I badstubad må dører slå ut.
15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. K.verdi maks. 0.8.
17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.
19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
20. Hvor rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
21. Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.

For øvrig vises bl. a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»

«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.-rom i Oslo.»

«Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»

«Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

28. september 1962

Arkitektene
E. Smith Berentsen og
Edgar A. Berentsen,
Rosenkrantzgt.10, Oslo.

arkitekt Glasø-Olsen

RGO/Krw 62/936

Gnr. 167, bnr. 1 hus 14, Rustadlia.
Rekkehus.
Byggherre: Oslo Bolig og Sparelag.

Tilleggsanmeldt tegning med vårt stempelnr. 5 samt brev av 18/9-62 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Den nye tegningen tillates ikke nyttet på byggeplassen før den er stemplet godkjent av byggeløyvekontoret.

Tidligere approbert kjellerplan på tegning med vårt stempelnr. 1 utgår.

Oslo bygningskontroll.

A. Gjerstad
bem

R.Glasø-Olsen

Oslo bygningskontroll.
Trondheimsveien 5.
RGO/Krw

Arkitektene
E. Smith Berentsen - Edgar A. Berentsen,
Rosenkrantzgaten 10,
O s l o.

Gnr. 167, bnr. 1 hus 14. Rustadlia. Jnr. 62/936
Rekkehus.
Byggherre: Oslo Bolig og Sparelag.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempelnr. 6-7 samt brev av 20/3 1963 approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Takkonstruksjon må få tilstrekkelig utlufting.

Tilsvarende korrigerte langfasader forutsettes innsendt senere (mål 1:100).

Byggeløyvekontorets stempling av de nye tegningene er unødvendig..

Tidligere approberte tegninger, våre stempelnr.2 og 4 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll, den 30. april 1963.

A. Gjerstad
bem

R.Glasø-Olsen

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III *41 72 00

Brukstillatelse.

Rekkehus.

Arbeidssted	Matr.nr.	Journ.
Rustadlia, hus 14.	Gnr. 167, bnr. 1.	62/936.

Byggherre

Oslo Bolig og Sparelag
Hammersborg Torg 1

Oslo 1.

Ansvarshavende

Tömmermester Einar Syversen
Rådhusgata 21

Oslo 1.

OV/EI

Dato
14. juli 1965.

Innflytning/bruk tillates

Kun noen små arbeider står igjen å utføre.

Hageplan må innsendes.

Ferdigbesiktigelse vil bli avholdt senere.

O.V.

for Distriktsingeniør
O. Verdal

Bygningsinspektør

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

C-2. 5000-4072/64. R.A. —

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 1
OV/AMB

KOPI

Oslo, den 26.3.71

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Gnr. 167, bnr.33 av bnr.1. Hus 1¼, Welding Olsens vei 2-4-6

Journalnr.: 62/936

Arbeidets art: Nybygg

Avsluttende synsforretning: 22.4.68

Bygningens art: Rekkehus

Byggherre: Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1

Byggemelder: Ark.ne. E.Smith Berentsen og E.A.Berentsen, Rosenkranzgt.10, Oslo 1

Ansvarshavende: Tömmermester Einar Syversen, Rådhusgt. 21 VI, Oslo 1.

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

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

fung. O. Verndal
Distriktssjefen
O. Verndal

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tilaltelse 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-18. 4000. ANDVORD - 20946/69. -

Première Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Premiere v/Therese Kvalsund
Østmarkveien 2, 0687 OSLO
E-post: WM120_3002971@usermail.webmegler.no

7889356 279/103 18.06.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 18.06.2024.

Boligselskap:	279 Rustadlia Borettslag
Organisasjonsnr:	948.162.768
Andelseier:	Knut Kolvig Karoline Romarheim Kolvig
Leieobjektnr:	103
Adresse:	Welding Olsens Vei 2, 0694 OSLO
Andelsnummer:	3
Borettsinnskudd:	kr 29.900,–
Hjemmeside:	Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke. Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 91687924.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Borettslaget kan endre felleskostnadene med en månedes skriftlig varsel. Styret har i styremøte besluttet å øke felleskostnadene med kr 400pr andel pr mnd. (ca 10%) fom 01.01.24.
- Styret har søkt om lån til rørfornying kr 3,4 millioner 18.03.24.
- Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt på enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen kategori på felleskostnadene i disse månedene
- Utbyggingsmuligheter, Borettslagets generalforsamling har vedtatt at det er mulig å bygge ut en del på kjøkkensiden. For nærmere opplysninger, kontakt styret.
- Mange andelseiere har gjennomført private utskiftninger av dører og vinduer som er finansiert gjennom borettslagets felleslån. Dette tilbakebetales som tillegg til felleskostnadene. Det er forutsatt at tillegget skal gjelde til felleslånet er nedbetalt, dvs. til 30.03.28. Styret sitter selv på underlaget/avtaler med den enkelte andelseier.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS01-98208202901	A	7.919.746,-	12 år 5 md.	12		Flyt	6,10%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.987,– pr. md.

Herav:

Felleskostnader	4.216,-
Leietillegg påbygg	40,-
Utskifting dør/vindu	183,-
Eiendomsskatt	548,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 4.987,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	354,-	7.444,-	24.114,-	139.784,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBOS01-98208202901	136.126,-	1.311,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 137.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.06.2024

Kapitalkostnader

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Siv Heim tlf.23 16 51 12 ev. pr. e-post: siv.heim@obos.no.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Bernhard Remvik Welding Olsens Vei 62, 694 OSLO, e-post: bremvik@gmail.com.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,– inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

Eierskiftegebyr	kr	6.385,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	7.981,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. Kr 7.981,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 md. fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,-

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen annonseres på finn.no bes

det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via **https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/.** Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen. For å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Type gebyr	**Beløp**	**Betales av:**
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 7.981,-	Selger/kjøper(avtalefrihet) Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 7.981,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.385,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 30 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt. Dersom fakturaen ikke betales til forfall, sendes det inkassovarsel til salgsansvarlig med kopi til selger.

Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales. Da må det betales både fullt gebyr for å benytte forkjøp og fullt gebyr for den første utlysingen av forkjøpsrett.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 279

Rustadlia Borettslag

Velkommen til årsmøte i Rustadlia Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

23. april 2024 kl. 18:00, Samlingsalen Rustad Skole Paal Bergsvei 30.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring i borettslagets vedtekter § 5-3 (5)
8. Øke husleien til et nivå som dekker egenandel forsikring.
9. Endring i borettslagets vedtekter § 5-1 (9)
10. Endring i borettslagets vedtekter § 5-3 (5)
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Rustadlia Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Trond Eskeland velges.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Siv Heim foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. S-279 Årsrapport styrerommet.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000.

Sak 7

Endring i borettslagets vedtekter § 5-3 (5)

Forslag fremmet av:
Jarle Birkeli

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Borettslaget har etterhvert opparbeidet en bygningsmasse som ikke er av original standard . Her snakker vi om tilbygg i front og på hageside, utgravde kjellere, boder fastmontert i bygningsmasse samt mange varianter av små løse boder og terrasser.

Alle disse tilbygg skal være godkjent av styret og i enkelt saker offentlige instanser.

Vi opplever nå en forskjellbehandling når det gjelder slike saker med tanke på hvordan vedlikehold og forsikringer gjelder. Som alle vet er godkjent bygningsmasse et ansvar for borettslaget mens den generelle vedlikeholdsplikten ligger på den enkelte beboer.

Vi er nå inne i en tid hvor bygningsmassen har kanskje et behov for utbedringer. Dette er en naturlig del i alle hus når alder begynner å tiltre og vedlikehold må til for å holde husene i orden.

Jeg vil derfor be årsmøte om å gjøre endringer i vedtektene som sier at vi som har kjellere skal selv måtte stå for egenandelen dersom det skjer en vannskade. Vi som har kjellere, kan ikke bli belastet i henhold til Burettslagsloven dersom det ikke er klare bevis for at vi har slurvet med vedlikeholdet.

Vi har en kjeller som nå har hatt grunnvannet inn flere ganger siden HANS og fått en avkortning av forsikringsordningen med at vi selv må ta ansvar for egenandelen. Dette mener jeg er helt feil dersom eier ikke kan stå ansvarlig for skaden.

Dersom dette forslaget faller ønsker jeg å be styret om å øke husleien til et nivå som dekker egenandelen på eventuelle skader som dukker opp på bygningen hvor ikke andelseier kan belastes. Slik at alle leiligheter blir behandlet likt.

Vi kan ikke bo i et felles skap hvor noen få leilighet har særegne regler pga endrede forutsetninger som godkjente tilbygg og utgravde kjellere.

Vi som har kjeller får heller ikke til å forsikre noe utover innbo og derfor er det urimelig at vi skal bli belastes for egenandel.

Jeg foreslår det ikke skal være noe forskjell mellom leilighetene som er i borrettslaget så lenge endringer er godkjent av styret, og det ligger en ferdigattest på en endring.

Det må da heller være en forskjell på leie som utgjør de kvadratmeter som er i tillegg til opprinnelig.

Men egenandel kan belastet dersom andelseier ikke har utført sin vedlikeholdsplikt.

Forslag til vedtak: Ordlyden i vedtektenes 5-3 (5) endres ved at den uthevede teksten strykes:

«Punktet gjelder skade hvor borettslagets forsikring kommer til anvendelse. Ved innvendig skade skal andelseier dekke egenandelen. Ved utvendig skade som har sin årsak i innvendig skade, skal andelseier dekke egenandelen. **Ved alle typer skade på bod og utgravd kjeller skal andelseier dekke egenandelen.** Styret kan fravike disse bestemmelsene i tilfeller hvor de vil være urimelige for andelseieren, jf Lov om burettslag §§ 5-12 og 5-13.»

Ifølge dagens vedtekter skal skader på bod og utgravd kjeller der borettslagets forsikring dekker skaden, skal den enkelte beboer dekke egenandelen.

Forslaget til endring innebærer at borettslaget skal dekke egenandelen i disse tilfellene, og ikke den enkelte beboer slik det er i dag.

Styrets innstilling

Høsten 2023 opplevde beboere i fire leiligheter vanninntrengning som følge av uvær og styrtregn. Alle de berørte leilighetene har utgravde kjellere som ikke er en del av borettslagets opprinnelige bygningsmasse.

Borettslagets vedtekter punkt 5-3 sier at borettslagets forsikring dekker slike skader og at andelseier skal dekke egenandelen ved alle typer skade på bod og utgravd kjeller.

De utgravde kjellerne er ikke en del av borettslagets opprinnelige bygningsmasse. Hensikten med dette punktet i vedtektene er at tilbygg og utgravde kjellere ikke skal påføre borettslaget utgifter.

De vedtektene vi viser til her ble vedtatt på generalforsamlingen i 2012 med presiseringer i 2017, begge deler enstemmig. I innkallingen til aktuelle generalforsamling vises det til at det har vært varierende praksis og syn på om andelseier eller borettslaget skal dekke egenandelen ved skade hvor borettslagets forsikring blir brukt, og det ble foreslått vedtektsendring for å få klarhet i dette. Generalforsamlingen vedtok endringen enstemmig.

Det er ingen særskilt grunn til at borettslaget skal betale egenandelen som påløper ved skade på kjeller. Mangelfull drenasje eller andre forhold som skyldes at vann trenger inn i kjeller er det ikke borettslagets ansvar å utbedre. Borettslagets vedlikeholdsplikt begrenser seg til den opprinnelige overetasjen og til den opprinnelige underetasjen. Borettslagets og beboernes vedlikeholdsplikt fremgår av borettslagets vedtekter.

Når skader på kjeller likevel dekkes av borettslagets forsikring, skyldes det at det ikke har vært mulig å forsikre kjellere og nye tilbygg særskilt. På denne måten får eiere av kjellere og tilbygg en fordel ved at utgiftene til forsikring av kjellere og tilbygg i sin helhet betales av borettslaget under ett som en del av bygningsforsikringen. Bygningsforsikringen har økt betydelig de senere år, særlig på grunn av utbetalinger knyttet til vannskader i kjellere.

Dette forslaget betyr i praksis at borettslaget, det vil si alle andelseiere, deler egenandelskostnaden ved skader på boder og utgravde kjellere. Egenandelen for en slik skade er i dag 20 000,- kroner.

Styret foreslår at generalforsamlingen ikke godkjenner forslaget.

Forslag til vedtak

Ordlyden i vedtektenes 5-3 (5) endres ved at flg setning fjernes: "Ved alle typer skade på bod og utgravd kjeller skal andelseier dekke egenandelen."

Sak 8

Øke husleien til et nivå som dekker egenandel forsikring.

Forslag fremmet av:
Jarle Birkeli

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dersom forslaget faller, ønsker forslagsstiller at styret øker husleien til et nivå som dekker egenandelen på slik skader, slik at alle leiligheter blir behandlet likt. Forslaget innebærer at det ikke skal være noen forskjell mellom leilighetene i borettslaget så lenge endringer er godkjent av styret, og det ligger ferdigattest på en endring. Det må da heller være en forskjell på leie som utgjør de kvadratmeter som er i tillegg til opprinnelig.

Styrets innstilling
Dette forslaget betyr i praksis at det blir en endring i hvor mye hver husstand betaler i husleie basert på antall kvadratmeter i den enkelte bolig. Dette forslaget må utredes nærmere før det kan stemmes over, da det må gjøres en vurdering av hvilken type areal som skal øke husleien for de det gjelder.

Styret foreslår at generalforsamlingen ikke godkjenner forslaget.

Forslag til vedtak
Øke husleien til et nivå som dekker egenandel forsikring.

Sak 9

Endring i borettslagets vedtekter § 5-1 (9)

Forslag fremmet av:
Trond Eskeland

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Som varamedlem til styret har jeg (Trond Eskeland) blitt kjent med at styret har vært i kontakt med en jurist hos OBOS for å få vurdert ansvarsforholdene ved vannskader i kjellere. Jeg har derfor sett gjennom aktuelle punkter i vedtektene. Jeg foreslår to mindre endringer i vedtektene. De er beskrevet under punktene nedenfor.

Nedenfor er gjengitt pkt (9) i § 5-1 i vedtektene:

(9) Dekning av omkostninger til tilbygg:
9a. Etter at borettslaget ble ferdigstilt i 1965 har noen leiligheter fått økt
bruttoareal ved tilbygg eller ekstra etasje i form av kjeller. Alle utgifter til vedlikehold/utbedring knyttet til tilbygg/kjeller dekkes av beboer.
9b. Uteboder. Vedlikehold/rehabilitering av utebodene tilligger eierne av bodene.
9c. Altanene/balkongene fra 2006 er en del av borettslagets felles bygningsmasse.

Forslaget til nytt pkt 9a er gjengitt nedenfor. Det er den siste setningen i gjeldende 9a som er omformulert og vis med kursiv i forslaget til nytt pkt 9a.

9a. Etter at borettslaget ble ferdigstilt i 1965 har noen leiligheter fått økt bruttoareal ved tilbygg eller ekstra etasje i form av kjeller. Alle utgifter *knyttet til tilbygg/kjeller skal dekkes av beboer, som vedlikehold og reparasjon av skader. Unntatt denne bestemmelse er det som dekkes av borettslagets forsikring av bygningsmassen.*

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslagene blir vedtatt.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godtar endringen av pkt 9a i § 5-1.

Sak 10

Endring i borettslagets vedtekter § 5-3 (5)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Nedenfor er gjengitt pkt (5) i vedtektenes § 5-3. Ordet *tilbygg* er tilføyd (vist i kursiv). Jeg mener at ordet *tilbygg* må ha blitt utelatt en eller annen gang ved en feil. Tilføyelsen utgjør forslaget til vedtektsendringen.

(5) Punktet gjelder skade hvor borettslagets forsikring kommer til anvendelse. Ved innvendig skade skal andelseier dekke egenandelen. Ved utvendig skade som har sin årsak i innvendig skade, skal andelseier dekke egenandelen. Ved alle typer skade på bod, **tilbygg** og utgravd kjeller skal andelseier dekke egenandelen. Styret kan fravike disse bestemmelsene i tilfeller hvor de vil være urimelige for andelseieren, jf Lov om burettslag §§ 5-12 og 5-13.

Styrets innstilling

Dette forslaget vil gjøre vedtektenes ordlyd tydeligere enn i de er i dag, men ikke endre bestemmelsene som sådan.

Styret foreslår at generalforsamlingen godkjenner forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godtar endringen av pkt (5) i § 5-3.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Håvard Manseth
  Welding Olsens vei 102

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Øyvind Nordli
  Welding Olsens vei 70

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Grete Heen
  Welding Olsens vei 36

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bernhard Rune Remvik
  Welding Olsens vei 62
- Sondre Warendorph Dalberg
  Welding Olsens vei 54

Valg av 2 valgkomiteen Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomiteen:

- Jarle Birkeli
  Welding Olsens vei 64
- Lene Malerud
  Welding Olsens vei 42

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Bernhard Rune Remvik
  avtroppende styreleder har forutsetninger for hva foregående år har bragt.

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Anniken Strømøy
  medlem av styret

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bernhard Remvik	Welding Olsens Vei 62
Nestleder	Hanne Foyn	Welding Olsens Vei 20
Styremedlem	Jacek Nurzynski	Welding Olsens Vei 98
Styremedlem	Ketil Sevilhaug	Welding Olsens Vei 108
Styremedlem	Anniken Strømøy	Welding Olsens Vei 6
Varamedlem	Trond Eskeland	Welding Olsens Vei 44
Varamedlem	Øyvind Nordli	Welding Olsens Vei 70

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Bernhard Remvik	Welding Olsens Vei 62
Varadelegert	
Hanne Foyn	Welding Olsens Vei 20

Valgkomiteen

Jarle Birkeli	Welding Olsens Vei 64
Merethe Grefstad	Welding Olsens Vei 90
Lene Malerud	Welding Olsens Vei 42

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post på rustadlia@styrerommet.no. Se Rustadlia Borettslags nettside på https://vibbo.no/rustadlia for ytterligere informasjon.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Utvalg/komiteer under styret
Borettslaget har en velferskomité som jobber med velferdssaker og en lekeplasskomité som har ansvar for lekeplassen. Dersom du ønsker å ta kontakt med disse, ber vi deg henvende deg til styret.

Om Rustadlia Borettslag
Borettslaget består av 55 andelsleiligheter fordelt på 13 rekkehus.
Første innflytting skjedde i 1964. Tomten, kjøpt i 1986, er på 19.999 m2.

Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948162768, og ligger i bydel 13 Østensjø i Oslo kommune med følgende adresser: Welding Olsens vei 2, 4, 6 osv. til 110, 0694 Oslo.

Eiendommen har gårdsnummer 167, bruksnummer 33 (167/33).

Fakturaadressen er:
S.279 Rustadlia Borettslag v/OBOS, PB 6666, St. Olavs plass, 0129 Oslo

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Rustadlia Borettslag har ingen ansatte.

Andelseierne plikter seg til å sette seg inn i vedtektene for Rustadlia borettslag. Vedtektene ligger ute på Vibbo.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid
Arbeid i styret og borettslaget i 2023 (det viktigste nevnt nedenfor)

- Styret har hatt 13 møter
- Styret har brukt Vibbo til å informere beboere.
- Generalforsamling 20. april ble avholdt i Rustad ILs klubbhus.
- Vår- og høstdugnad gjennomført med konteiner for hageavfall.
- Husene ble malt, det gikk med 560 liter gul maling, 80 liter hvit maling og 33 l vindusmaling til rekkverk.
- Styret gjennomgikk borettslagets økonomiske situasjon i hvert møte.
- Behandlet henvendelser fra beboere (blant annet mht. varmepumpe og terrasse).
- Byttet fra Telia til OBOS Opennet på levering av bredbånd. Hver enkelt beboer har egen levrandør for strømmetjenester. Det er også mulighet for Tv-bokser igjennom tilbudet, men her bekoster beboerne selv. Ny avtale trådte i kraft 1.2.23..
- Styret har jobbet jevnlig med fornying av avløpsrør (spillvann).
- Styret har inngått ny avtale med RASK om snømåking som går over to år.
- Det har vært vann i fire kjellere og vanninnsig gjennom tak i en bolig etter ekstremvær, dette har resultert i at vi engasjerte OBOS prosjekt for en vedlikeholdsplan. Denne kommer i 2024
- Ingen nye beboere i 2023
- Fellesutgiftene (husleien) økte fra 1.1.24 med kr 400/mnd pga. økte kostnader og avgifter (kommunale avgifter, vannavgift mv.).
- Vibbo er tatt mer i bruk for informasjon til beboerne, og «Styrerommet» til styrearbeid. Det elektroniske arkivet er forbedret slik at det blir enklere for framtidig styrer. Informasjonsskriv til nye beboere og annen informasjon er oppdatert.

Styrets arbeid og planer for 2024

- Gjennomføre vår- og høstdugnader. Det kommer konteiner for hageavfall.
- Støtte velferdskomiteens arrangementer.
- Jobbe videre med rørfornying og bytting av stoppekraner.
- Implementere vedlikeholdsplanen i styrerommet
- Jobbe med å undersøke behov for drenering og utbedre gangvei vei ved nummer 88
- HMS med kontrollskjema for Brann og elektrisk egenkontroll.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

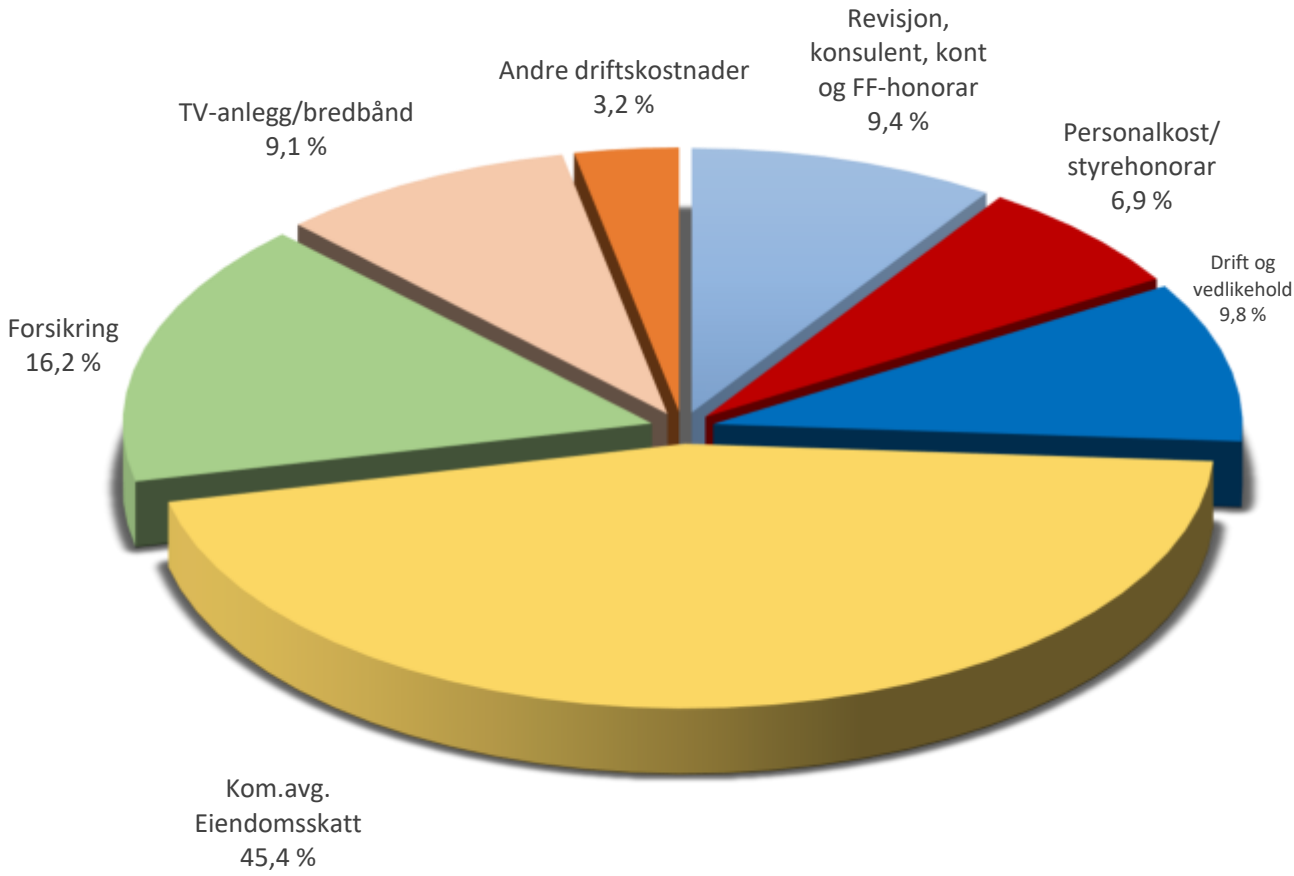
Vesentlig avvik
Driftsinntektene og driftskostnadene er omtrent som budsjettert. Avviket på driftsinntektene skyldes at eiendomsskatten ikke budsjetteres. Denne blir viderefakturert beboere.

Finanskostnader er noe høyere enn budsjettert, og skyldes økte renter.

Resultat
Årets resultat kr 596 988 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler kr 1 165 905 (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Kostnadsfordeling 2023



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 110 000 til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rustadlia Borettslag.

Lån
Rustadlia Borettslag har et lån i Eika.
Gjenstående hovedstol er på ca. 8,1 millioner, renten er på 6,29% gjenstående løpetid er på ca 12 år.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret for 2024 er beregnet til kr 106 700.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Rustadlia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rustadlia Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 27. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

RUSTADLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 162 768, KUNDENR. 279

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 004 553**	**726 398**	**1 004 553**	**1 165 904**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		596 988	772 632	568 000	591 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-433 844	-494 182	-471 000	-435 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 793	-295	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**161 351**	**278 155**	**97 000**	**156 000**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 165 905**	**1 004 554**	**1 101 553**	**1 321 904**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 272 601	1 149 821
Kortsiktig gjeld	-106 696	-145 267
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 165 905**	**1 004 554**

RUSTADLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 162 768, KUNDENR. 279

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 806 044	2 572 256	2 708 000	3 070 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 806 044**	**2 572 256**	**2 708 000**	**3 070 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-15 228	-17 202	-15 000	-17 000
Styrehonorar	4	-108 000	-122 000	-108 000	-120 000
Revisjonshonorar	5	-8 500	-8 000	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-101 330	-96 377	-100 000	-108 000
Konsulenthonorar	6	-47 548	-1 528	-5 000	-65 000
Kontingenter		-11 500	-12 000	-11 000	-11 000
Drift og vedlikehold	7	-175 532	-39 288	-205 000	-110 000
Forsikringer		-290 973	-291 535	-300 000	-340 000
Kommunale avgifter	8	-815 883	-634 170	-742 000	-940 000
TV-anlegg/bredbånd		-163 932	-247 910	-165 000	-160 000
Andre driftskostnader	9	-57 281	-71 728	-98 000	-86 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 795 708**	**-1 541 737**	**-1 757 000**	**-1 966 000**
DRIFTSRESULTAT		**1 010 336**	**1 030 519**	**951 000**	**1 104 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	19 483	2 495	0	0
Finanskostnader	11	-432 831	-260 382	-383 000	-513 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-413 348**	**-257 887**	**-383 000**	**-513 000**
ÅRSRESULTAT		**596 988**	**772 632**	**568 000**	**591 000**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		596 988	772 632		

RUSTADLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 162 768, KUNDENR. 279

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	6 340 000	6 340 000
Tomt		887 615	887 615
Andre varige driftsmidler	13	1	1
Aksjer og andeler	14	1 150	1 150
Miljøbankkonto, øremerket		84 639	59 260
Langsiktige fordringer		32 000	32 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**7 345 405**	**7 320 026**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	76 162
Driftskonto OBOS-banken		1 157 479	961 568
Sparekonto OBOS-banken		115 122	112 091
SUM OMLØPSMIDLER		**1 272 601**	**1 149 821**
SUM EIENDELER		**8 618 005**	**8 469 846**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 55 * 100		5 500	5 500
Udekket tap	15	-2 241 356	-2 838 344
SUM EGENKAPITAL		**-2 235 856**	**-2 832 844**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	8 132 499	8 566 343
Borettsinnskudd	17	2 532 115	2 532 115
Avsetning bomiljøtiltak	18	82 551	58 965
SUM LANGSIKTIG GJELD		**10 747 165**	**11 157 423**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		29 750	107 544
Påløpte renter		42 590	0
Påløpte avdrag		34 357	37 724
SUM KORTSIKTIG GJELD		**106 696**	**145 267**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 618 005**	**8 469 846**

Pantstillelse	19	20 204 500	20 204 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.02.2024
Styret i Rustadlia Borettslag

Bernhard Remvik /s/ Hanne Foyn /s/ Ketil Sevilhaug /s/

Jacek Nurzynski /s/ Anniken Strømøy /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 518 560
Eiendomsskatt	188 216
Utskiftning dører/vinduer	81 108
Parkeringsleie	12 000
Leietillegg for påbygg	6 360
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 806 244**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 806 044**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-15 228
SUM PERSONALKOSTNADER	**-15 228**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 108 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 500.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-27 344
OBOS Prosjekt AS	-19 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-955
SUM KONSULENTHONORAR	**-47 548**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-104 945
Drift/vedlikehold VVS	-39 963
Drift/vedlikehold elektro	-7 943
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-12 681
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-175 532**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-188 306
Vann- og avløpsavgift	-393 842
Feieavgift	-4 718
Renovasjonsavgift	-229 018
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-815 883**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-6 444
Diverse leiekostnader/leasing	-8 000
Verktøy og redskaper	-2 826
Driftsmateriell	-11 132
Snørydding	-20 000
Andre fremmede tjenester	-948
Trykksaker	-967
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 330
Andre kontorkostnader	-1 687
Bank- og kortgebyr	-2 440
Velferdskostnader	-508
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-57 281**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 370
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 824
Andre renteinntekter	9 289
SUM FINANSINNTEKTER	**19 483**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-302 640
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-130 191
SUM FINANSKOSTNADER	**-432 831**

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1967	4 640 000
Tilgang 2007	1 700 000
SUM BYGNINGER	**6 340 000**

Tomten ble kjøpt i 1986
Gnr.167/bnr.33
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Snøfreser		
Tilgang 2004	18 000	
Avskrevet tidligere	-17 999	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

NOTE: 14
AKSJER OG ANDELER
Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs.
at de er bokført til opprinnelig kjøpspris
AKSJER OG ANDELER

1 andel i Bøler Samfunnshus	150
Ti andeler i Skraperud Garasjelag for ti p-plasser	1000
SUM AKJSER OG ANDELER	**1150**

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2009	-15 700 000	
Nedbetalt tidligere	7 133 657	
Nedbetalt i år	433 844	
		-8 132 499
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-8 132 499**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1967 Partialobligansjon	-1 204 500
Oppskrevet 1967 Gjeldsbrev	-440 000
Tilleggsinnskudd 1986	-887 615
SUM BORETTSINNSKUDD	**-2 532 115**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-82 551
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-82 551**

NOTE: 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 532 115
Pantelån	8 132 499
Påløpte avdrag	34 357
TOTALT	**10 698 971**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	6 340 000
Tomt	887 615
TOTALT	**7 227 615**

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 91687924. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseierens ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Facoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering tidligere år

2023 utvendig maling hele boligmassen
2023 fibernett fra OBOS Opennet
2022 Lekeplass ble malt
2021 To brudd i intern felles vannledning reparert. Samlet utgift ca kr 500 000.
2020 Skifte av brannslukkere.
2019 Lekeapparatene på lekeplassen rehabilitert.
2018 Nytt kabel/TV-anlegg.
2015 Utvendig maling hageside.
2012 Utvendig maling inngangsside.
2011 Utvendig maling hageside.
Ny radonmåling utført i enkelte leiligheter.
2010 Radonmåling igangsatt i alle leiligheter. Utskifting av brannslukningsapparatene.
2009 Flere gangveier har fått utelys.
2008 Utelys er montert ved noen av gangveiene.
2007 Gjenoppbygging av lekeplass m/nye lekeapparater. Ny trapp opp bakken ved siden av fellesbod.
2006 Rehabilitering av yttervegger, altaner og balkonger. Nybygging av 17 altaner. Tilleggsisolering av gulv på bakkeplan. Forbedret utebelysningen på hageside og inngangsside. Nye ytterdører hageside. Utgiftene ble dekket av et nytt lån på 15,7 mill. kr.
2003 Endret reguleringsplan for bygging av stor altan. Nye trapper og asfaltering av gangveiene. Nye tak på 3 søppelboder.
2002 Nytt takbelegg og noe utskiftning av utvendig panel.
2001 Endret reguleringsplan for utbygging av inngangs- og hageside
2000 Oppføring av brannskillevegger. Oppgradering av kabel-TV-anlegget.
1998 Montert nye postkassestativer. Støymåling WOv 88. Branndokumentasjon av bygningsmassen.
1997 Tilstandsvurdering og utbedring.
1995 Nytt kabel-TV anlegg.
1994 Utbedring av takrenner. Tilstandsvurdering av bygningene.
1993 Skiftet hovedstoppekraner. Utskifting av defekt panel. Utbedring av takhatter.
1989 Søppelhus bygget.
1988 Asfaltert stikkveier.
1986 Nye balkong- og hagedører. Nytt takbelegg. Tomten kjøpt

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.04.24
Selskapsnummer: 279 **Selskapsnavn:** Rustadlia Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2024 for Rustadlia Borettslag

Organisasjonsnummer: 948162768
Møtet ble avholdt 23. april kl. 18:00, Samlingsalen Rustad Skole Paal Bergsvei 30.

Antall stemmeberettigede som deltok: 30
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Trond Eskeland velges.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Siv Heim foreslått. Som protokollvitne ble Oscar Andersen-Gott foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Endring i borettslagets vedtekter § 5-3 (5)

Fremmet av: Jarle Birkeli

Borettslaget har etterhvert opparbeidet en bygningsmasse som ikke er av original standard . Her snakker vi om tilbygg i front og på hageside, utgravde kjellere, boder fastmontert i bygningsmasse samt mange varianter av små løse boder og terrasser.

Alle disse tilbygg skal være godkjent av styret og i enkelt saker offentlige instanser.

Vi opplever nå en forskjellbehandling når det gjelder slike saker med tanke på hvordan vedlikehold og forsikringer gjelder. Som alle vet er godkjent bygningsmasse et ansvar for borettslaget mens den generelle vedlikeholdsplikten ligger på den enkelte beboer.

Vi er nå inne i en tid hvor bygningsmassen har kanskje et behov for utbedringer. Dette er en naturlig del i alle hus når alder begynner å tiltre og vedlikehold må til for å holde husene i orden.

Jeg vil derfor be årsmøte om å gjøre endringer i vedtektene som sier at vi som har kjellere skal selv måtte stå for egenandelen dersom det skjer en vannskade. Vi som har kjellere, kan ikke bli belastet i henhold til Burettslagsloven dersom det ikke er klare bevis for at vi har slurvet med vedlikeholdet.

Vi har en kjeller som nå har hatt grunnvannet inn flere ganger siden HANS og fått en avkortning av forsikringsordningen med at vi selv må ta ansvar for egenandelen. Dette mener jeg er helt feil dersom eier ikke kan stå ansvarlig for skaden.

Dersom dette forslaget faller ønsker jeg å be styret om å øke husleien til et nivå som dekker egenandelen på eventuelle skader som dukker opp på bygningen hvor ikke andelseier kan belastes. Slik at alle leiligheter blir behandlet likt.

Vi kan ikke bo i et felles skap hvor noen få leilighet har særegne regler pga endrede forutsetninger som godkjente tilbygg og utgravde kjellere.

Vi som har kjeller får heller ikke til å forsikre noe utover innbo og derfor er det urimelig at vi skal bli belastes for egenandel.

Jeg foreslår det ikke skal være noe forskjell mellom leilighetene som er i borrettslaget så lenge endringer er godkjent av styret, og det ligger en ferdigattest på en endring.

Det må da heller være en forskjell på leie som utgjør de kvadratmeter som er i tillegg til opprinnelig.

Men egenandel kan belastet dersom andelseier ikke har utført sin vedlikeholdsplikt.

Forslag til vedtak: Ordlyden i vedtektenes 5-3 (5) endres ved at den uthevede teksten strykes:

«Punktet gjelder skade hvor borettslagets forsikring kommer til anvendelse. Ved innvendig skade skal andelseier dekke egenandelen. Ved utvendig skade som har sin årsak i innvendig skade, skal andelseier dekke egenandelen. **Ved alle typer skade på bod og utgravd kjeller skal andelseier dekke egenandelen.** Styret kan fravike disse bestemmelsene i tilfeller hvor de vil være urimelige for andelseieren, jf Lov om burettslag §§ 5-12 og 5-13.»

Ifølge dagens vedtekter skal skader på bod og utgravd kjeller der borettslagets forsikring dekker skaden, skal den enkelte beboer dekke egenandelen.

Forslaget til endring innebærer at borettslaget skal dekke egenandelen i disse tilfellene, og ikke den enkelte beboer slik det er i dag.

Styrets innstilling
Høsten 2023 opplevde beboere i fire leiligheter vanninntrengning som følge av uvær og styrtregn. Alle de berørte leilighetene har utgravde kjellere som ikke er en del av borettslagets opprinnelige bygningsmasse.

Borettslagets vedtekter punkt 5-3 sier at borettslagets forsikring dekker slike skader og at andelseier skal dekke egenandelen ved alle typer skade på bod og utgravd kjeller.

De utgravde kjellerne er ikke en del av borettslagets opprinnelige bygningsmasse. Hensikten med dette punktet i vedtektene er at tilbygg og utgravde kjellere ikke skal påføre borettslaget utgifter.

De vedtektene vi viser til her ble vedtatt på generalforsamlingen i 2012 med presiseringer i 2017, begge deler enstemmig. I innkallingen til aktuelle generalforsamling vises det til at det har vært varierende praksis og syn på om andelseier eller borettslaget skal dekke egenandelen ved skade hvor borettslagets forsikring blir brukt, og det ble foreslått vedtektsendring for å få klarhet i dette. Generalforsamlingen vedtok endringen enstemmig.

Det er ingen særskilt grunn til at borettslaget skal betale egenandelen som påløper ved skade på kjeller. Mangelfull drenasje eller andre forhold som skyldes at vann trenger inn i kjeller er det ikke borettslagets ansvar å utbedre. Borettslagets vedlikeholdsplikt begrenser seg til den opprinnelige overetasjen og til den opprinnelige underetasjen. Borettslagets og beboernes vedlikeholdsplikt fremgår av borettslagets vedtekter.

Når skader på kjeller likevel dekkes av borettslagets forsikring, skyldes det at det ikke har vært mulig å forsikre kjellere og nye tilbygg særskilt. På denne måten får eiere av kjellere og tilbygg en fordel ved at utgiftene til forsikring av kjellere og tilbygg i sin helhet betales av borettslaget under ett som en del av bygningsforsikringen. Bygningsforsikringen har økt betydelig de senere år, særlig på grunn av utbetalinger knyttet til vannskader i kjellere.

Dette forslaget betyr i praksis at borettslaget, det vil si alle andelseiere, deler egenandelskostnaden ved skader på boder og utgravde kjellere. Egenandelen for en slik skade er i dag 20 000,- kroner.

Styret foreslår at generalforsamlingen ikke godkjenner forslaget.

> **Forslag til vedtak:**

❌ **Ikke vedtatt.**

8. Øke husleien til et nivå som dekker egenandel forsikring.

Fremmet av: Jarle Birkeli

Dersom forslaget faller, ønsker forslagsstiller at styret øker husleien til et nivå som dekker egenandelen på slik skader, slik at alle leiligheter blir behandlet likt. Forslaget innebærer at det ikke skal være noen forskjell mellom leilighetene i borettslaget så lenge endringer er godkjent av styret, og det ligger ferdigattest på en endring. Det må da heller være en forskjell på leie som utgjør de kvadratmeter som er i tillegg til opprinnelig.

Styrets innstilling
Dette forslaget betyr i praksis at det blir en endring i hvor mye hver husstand betaler i husleie basert på antall kvadratmeter i den enkelte bolig. Dette forslaget må utredes nærmere før det kan stemmes over, da det må gjøres en vurdering av hvilken type areal som skal øke husleien for de det gjelder.

Styret foreslår at generalforsamlingen ikke godkjenner forslaget.

Forslag til vedtak:
❌ **Ikke vedtatt.**

9. Endring i borettslagets vedtekter § 5-1 (9)

Fremmet av: Trond Eskeland

Som varamedlem til styret har jeg (Trond Eskeland) blitt kjent med at styret har vært i kontakt med en jurist hos OBOS for å få vurdert ansvarsforholdene ved vannskader i kjellere. Jeg har derfor sett gjennom aktuelle punkter i vedtektene. Jeg foreslår to mindre endringer i vedtektene. De er beskrevet under punktene nedenfor.

Nedenfor er gjengitt pkt (9) i § 5-1 i vedtektene:

(9) Dekning av omkostninger til tilbygg:
9a. Etter at borettslaget ble ferdigstilt i 1965 har noen leiligheter fått økt
bruttoareal ved tilbygg eller ekstra etasje i form av kjeller. Alle utgifter til vedlikehold/utbedring knyttet til tilbygg/kjeller dekkes av beboer.
9b. Uteboder. Vedlikehold/rehabilitering av utebodene tilligger eierne av bodene.
9c. Altanene/balkongene fra 2006 er en del av borettslagets felles bygningsmasse.

Forslaget til nytt pkt 9a er gjengitt nedenfor. Det er den siste setningen i gjeldende 9a som er omformulert og vis med kursiv i forslaget til nytt pkt 9a.

9a. Etter at borettslaget ble ferdigstilt i 1965 har noen leiligheter fått økt
bruttoareal ved tilbygg eller ekstra etasje i form av kjeller. Alle utgifter *knyttet til tilbygg/kjeller skal dekkes av beboer, som vedlikehold og reparasjon av skader. Unntatt denne bestemmelse er det som dekkes av borettslagets forsikring av bygningsmassen.*

Styrets innstilling
Styret anbefaler at forslagene blir vedtatt.

Forslag til vedtak:
❌ **Ikke vedtatt. Trond Eskeland trakk forslaget sitt.**

10. Endring i borettslagets vedtekter § 5-3 (5)

Nedenfor er gjengitt pkt (5) i vedtektenes § 5-3. Ordet *tilbygg* er tilføyd (vist i kursiv). Jeg mener at ordet *tilbygg* må ha blitt utelatt en eller annen gang ved en feil. Tilføyelsen utgjør forslaget til vedtektsendringen.

(5) Punktet gjelder skade hvor borettslagets forsikring kommer til anvendelse. Ved innvendig skade skal andelseier dekke egenandelen. Ved utvendig skade som har sin årsak i innvendig skade, skal andelseier dekke egenandelen. Ved alle typer skade på bod, **tilbygg** og utgravd kjeller skal andelseier dekke egenandelen. Styret kan fravike disse bestemmelsene i tilfeller hvor de vil være urimelige for andelseieren, jf Lov om burettslag §§ 5-12 og 5-13.

Styrets innstilling
Dette forslaget vil gjøre vedtektenes ordlyd tydeligere enn i de er i dag, men ikke endre bestemmelsene som sådan.

Styret foreslår at generalforsamlingen godkjenner forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt.**

11. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Håvard Manseth

Følgende stilte til valg:
Håvard Manseth

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Øyvind Nordli

Følgende stilte til valg:
Øyvind Nordli

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Grete Heen

Følgende stilte til valg:
Grete Heen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Trond Eskeland
Bernhard Rune Remvik
Sondre Warendorph Dalberg

Følgende stilte til valg:

Trond Eskeland
Bernhard Rune Remvik
Sondre Warendorph Dalberg

Valgkomiteen (1 år)

Følgende ble valgt:
Jarle Birkeli
Lene Malerud

Følgende stilte til valg:
Jarle Birkeli
Lene Malerud

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Bernhard Rune Remvik

Følgende stilte til valg:
Bernhard Rune Remvik

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Anniken Strømøy

Følgende stilte til valg:
Anniken Strømøy

Vedtekter for Rustadlia borettslag, org nr 948162768

Vedtatt på ordinær generalforsamling 15. mai 2006.
Endret på generalforsamling 3.5.07, 14.5.12, 30.5.13, 31.5.17, 27.5.20, 2.6.21 og 24.05.22.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.
(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.
(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Juridiske andeler ut over det som er nevnt i punkt (3) ovenfor, er ikke tillatt.
(5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.
(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap. 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2-3 Leie av borettslagets parkeringsplasser (p-plasser)

(1) Eierforhold
Borettslaget har 10 p-plasser som andeler i Skraperud garasjelag. Borettslaget betaler leie til Skraperud garasjelag for plassene. Plassene skal utleies av styret til beboere i borettslaget. Ledige plasser blir kunngjort av borettslagets styre.
(2) Regler for tildeling av p-plass
P-plassen er knyttet til leiligheten, ikke til enkeltpersoner i leiligheten. Søker/leilighet som har leid p-plass av borettslaget eller av Skraperud garasjelag eller har egen garasje stilles bak de leiligheter som ikke har dette. Søkere som stiller likt får prioritet etter eiertid i borettslaget.

For leie av p-plasser gjelder:
(3) Bruk
P-plassen skal brukes til parkering av bil som brukes fast av leier. P-plassen skal ikke brukes som lagerplass, eksempelvis som vinteropplag for bil.
Dersom p-plassen ikke brukes/ikke brukes jevnlig av leier, skal leier melde dette til borettslagets styre, som da vil opprette et nytt leieforhold med annen beboer. Av dette følger at leier av p-plass ikke kan overlate bruken av plassen til andre.
(4) Leieperiode
Leieperioden er for ett år av gangen, men blir automatisk forlenget dersom leier ikke blir varslet om annet.
(5) Opphør
Leieforholdet opphører når leiligheten i borettslaget selges eller når leier ikke lenger bor i borettslaget. Leieforholdet opphører uten ytterligere varsel dersom leien ikke betales, eller hvis det er andre forhold knyttet til leieforholdet som ikke er i samsvar med reglene. Gjensidig oppsigelsesfrist er én måned.
(6) Leiebeløp
Leien fastsettes årlig av styret og betales samlet for ett år om gangen. Leien skal dekke borettslagets utgifter knyttet til p-plassene, i hovedsak er dette den leien borettslaget betaler til Skraperud garasjelag.
(7) Dispensasjon
Styret kan fravike regelverket når det foreligger særlig grunner.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om burettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen.

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.
(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.
(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.
(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.
(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

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

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. – er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap og benker. Medregnet i vedlikeholdet er også reparasjon og utskifting av vinduer, herunder termoruter, og dører med karmer, herunder også altandører og andre ytterdører.
(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende, samt fjerne snø fra disse.
(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslagets styre.
(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslagets styre.
(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.
(9) Dekning av omkostninger til tilbygg:
9a. Etter at borettslaget ble ferdigstilt i 1965 har noen leiligheter fått økt bruttoareal ved tilbygg eller ekstra etasje i form av kjeller. Alle utgifter til vedlikehold/utbedring knyttet til tilbygg/kjeller dekkes av beboer.
9b. Uteboder. Vedlikehold/rehabilitering av utebodene tilligger eierne av bodene.
9c. Altanene/balkongene fra 2006 er en del av borettslagets felles bygningsmasse.
(10) Vask og maling av boligene utvendig er beboernes ansvar, men overvåkes av styret. Borettslaget gjør innkjøp av maling for utvendig vedlikehold. For hver utebod og for hvert tilbygg bestemmer styret et lite tillegg i husleien for innkjøp av maling.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.
(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører denne boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf burettslagslovas § 5-18.
(5) Punktet gjelder skade hvor borettslagets forsikring kommer til anvendelse. Ved innvendig skade skal andelseier dekke egenandelen. Ved utvendig skade som har sin årsak i innvendig skade, skal andelseier dekke egenandelen. Ved alle typer skade på bod og utgravd kjeller skal andelseier dekke egenandelen. Styret kan fravike disse bestemmelsene i tilfeller hvor de vil være urimelige for andelseieren, jf Lov om burettslag §§ 5-12 og 5-13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.
(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 3 andre medlemmer med minst 2 varamedlemmer.
(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Når særskilte grunner taler for det, kan valget av styreleder/styremedlem gjøres for ett år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en

stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.
(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

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

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i Lov om burettslag av 06.06.2003 nr 39, jf Lov om bustadsbyggjelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR RUSTADLIA BORETTSLAG

Sist endret på ordinær generalforsamling 14. mai 2012.

1. INNLEDNING

Disse ordensregler som utgjør en del av leiekontrakten, har til formål å sikre andelshaverne/beboerne gode boligforhold og trygge godt naboskap med ro og hygge under ordnede forhold. Det er lagt vekt på størst mulig individuell utfoldelse samtidig som fellesskapet innen de enkelte hus og innen borettslaget som helhet bevares.

2. GENERELLE REGLER

2-1. Om orden på området

Det påligger andelshaverne å bidra til at borettslagets fellesarealer holdes i orden. De foresatte bør derfor holde sine barn under oppsyn så de ikke ved uvettig lek eller på annen måte sjenerer sine naboer eller skader beplantninger.

2-2. Om leiligheten og dens birom

Musikkanlegg, radio, TV og video bør ikke ha en slik lydstyrke at naboene blir forstyrret. Det samme gjelder bruk av musikkinstrumenter.

Snekring, hamring o.l., samt bruk av støyende verktøy eller redskap bør ikke finne sted før kl. 07.00 og ikke etter kl. 21.00 på vanlige hverdager - dog ikke etter kl. 18.00 på lørdager og dager før høytids- og helligdager. På søndager bør slik virksomhet overhodet ikke finne sted før kl. 13.00 og ikke etter kl. 17.00. På høytids- og helligdager bør slik virksomhet overhodet ikke finne sted.

Generelt skal det være ro i leiligheten mellom kl. 22.00 og kl. 07.00.

Ingen leilighet må benyttes slik at andre borettshavere sjeneres, eller slik at byggenes omdømme nedsettes.

Dersom man planlegger en festlig tilstelning som forventes å medføre støy utover det normale, bør de tilliggende naboer varsles om dette på forhånd. Også ved store håndverksarbeider bør naboen varsles.

3. REGLER FOR FELLESSKAPET

3-1. Vedlikehold av fellesområdene

Det påligger styret å sørge for at fellesområdene vedlikeholdes ved dugnad eller for borettslagets regning. Renhold og snømåking ved søppelhus og postkasser ordnes ved turnusordning i de tilhørende husstander.

3-2. Tørking og lufting
Tørking/lufting av tøy ute på eget areal bør ikke skje på steder som er til sjenanse for andre. Tørkeplassene bør ikke brukes før kl 13.00 på søndager. På andre høytidsdager bør man ikke bruke tørkeplassene.

3-3. Om avfall
Søppelkassene er beregnet på husholdningsavfall. Alt avfall skal være innpakket før det legges i kassene. Kartonger, esker o.l. skal brettes godt sammen, eventuelt rives i stykker så plassen blir godt utnyttet. Kassene må ikke overfylles. Søppelhusene skal holdes ryddige og rene. Papir og papp uten plast, metallfolie og voks skal legges i egne kasser. Hageavfall legges i egen oppsatt container.

Særlig giftig eller eksplosjonsfarlig avfall fra hagen må ikke legges i søppelkassen eller containeren. Vi henviser til nærmeste miljøavfallsstasjon (Statoil Bøler).

3-4. Om stikkveiene til husene
Den enkelte andelshaver er ansvarlig for å holde den del av stikkveien som tilligger hans leilighet (på husets overside) ren og ordentlig, og vinterstid strødd ved behov.

3-5. Grøntanlegg
3-5-1. Grøntanlegget deles inn i kategorier:
- Lekeplass nr. 1 - sydøstre hjørne mot General Ruges vei.
- Lekeplass nr. 2 - ved pumpehuset.
- Lekeplass nr. 3 - området ved nedre ende av hellegangen foran W.O. vei nr. 78 til 86.
- Friområdet ved redskapsboden.

3-5-2. Disposisjonsrett og vedlikeholdsplikt for den enkelte leilighet/andelshaver
Området foran den enkelte leilighet (på stuesiden) frem til og med hekken mot nedenforliggende stikkvei, (for lagets nederste husrekke vil lagets eiendomsgrense erstatte hekken), disponeres og vedlikeholdes av den enkelte andelshaver.

Skille vedrørende ansvars- og disposisjonsrett mellom leilighetene går ved de reelle/tenkte forlengelsene av de opprinnelige skillehekker/gjerder mellom leilighetene.

Endeleilighetene har utover forannevnte også vedlikeholdsplikt og disposisjonsrett til området ved husenden.

3-5-3. Skjemmende beplantning o.l.
Beplantning i de områder som disponeres av andelshaverne og som på grunn av mangelfullt vedlikehold virker skjemmende kan av styret forlanges utbedret. Høytvoksende trær og annen vegetasjon kan styret vedta å redusere eller fjerne når det er til sjenanse for naboer.

4. SPESIELLE REGLER

4-1. Om bruk av leiligheten
Beboerne er ansvarlig for et rimelig vedlikehold av egen leilighet, kfr. leiekontrakten.

Vannklosett og avløp må ikke brukes til uvedkommende avfall eller på annen måte som kan føre til forstoppelse av eller skade på felles avløp. Det må heller ikke slås ut ildsfarlige

eller særlig aggressive væsker (f.eks. ufortynnede kjemikalier som syrer, baser mm). Bruk miljøstasjoner.

Beboerne plikter å kjenne til hvordan leilighetens hovedkran stenges av for å kunne begrense eventuell vannskade ved brudd på røranlegget.

Likeledes plikter alle å sette seg inn i de alminnelige brannforebyggende regler, samt regler for bruk av ildsfarlige væsker, og de foreliggende muligheter for bekjempelse av brann. Brannslanger, slukningsapparater og varslere må alltid være i orden og på plass.

Til fellesantenneanlegget må bare tilknyttes godkjente mottakerapparater, og det må bare benyttes tilkoblingsutstyr (ledninger) som er spesielt tilpasset anlegget (kontakt styret for opplysninger). Private uteantenner/parabolantenner kan bare settes opp med styrets godkjennelse.

Verandaer må ryddes for snø straks etter snøfall. Nødvendig snørydding av tak tillates kun etter forordning av styret.

4-2. Om overlating av bruk
Overlating av bruk av leiligheter må godkjennes av styret. Utleieren bærer ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper som måtte oppstå ved framleieforholdet.

4-3. Om trafikk og parkering
Stikkveier til husene og til lekeplassene er beregnet som gangveier og må først og fremst forbeholdes gående trafikk. Kun høyst nødvendig kjøring er tillatt på stikkveiene til de enkelte leiligheter, og vedkommende leieboer gjøres da ansvarlig for skader kjøringen måtte påføre området.

For øvrig er enhver parkering på stikkveier og borettslagets område ellers forbudt.

Sykling på plenene er forbudt.

4-4. Om husdyr
Det er tillatt å holde hund såfremt denne holdes i bånd innenfor borettslagets område.

4-5. Om påbygging/ombygging av leiligheten
Andelshavere med planer om påbygg/ombygging som går ut over det som tidligere er vedtatt av generalforsamlingen må fremme sine søknader i forkant av ordinære generalforsamlinger.

4-6. Om tilføyelser og endringer i reglene
Meldinger fra styret som supplerer disse ordensregler, inngår som en del av ordensreglene og opptas, hvis ikke annet bestemmes av generalforsamlingen, i nyutgaver av ordensreglene. Forslag om endringer av ordensreglene fremmes for øvrig for generalforsamlingen.

Welding Olsens vei 2

Nabolaget Rustad/Bogerud - vurdert av 143 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Rustad skole (1-7 kl.) 482 elever, 26 klasser	9 min 0.7 km
Nøklevann skole (1-7 kl.) 333 elever, 24 klasser	11 min 0.8 km
Bøler skole (1-10 kl.) 784 elever, 45 klasser	25 min 1.7 km
Abildsø skole (1-10 kl.) 513 elever, 33 klasser	5 min 2.5 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 347 elever, 31 klasser	2 min 0.1 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	4 min 2.1 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	9 min 4.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Rustadsaga p-plass - 10722	3 min
Grenda - 10745	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Welding Olsens vei Linje 3N, FB10, 76, 79	2 min 0.1 km
Bogerud Linje 2, 3	11 min 0.7 km
Bryn stasjon Linje L1	8 min 5 km
Kastellet Linje 13, 19	11 min 4.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 9.2 km

BARNEHAGER

Rustadsaga barnehage (0-5 år) 49 barn	4 min 0.3 km
Rustad Gård barnehage (1-5 år) 25 barn	4 min 0.3 km
Østensjøstua barnehage (0-5 år) 43 barn	11 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Nærbutikken Rustad	1 min
Rema 1000 Skullerud	10 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

VARER/TJENESTER

Bøler Senter	22 min
Vitusapotek Bogerud	9 min
Bøler Senter Vinmonopol	22 min

SPORT

Nøklevann skole	11 min
Stallerud borettslag ballplass	11 min
Skullerud Sport Senter	12 min
EVO Bøler Senter	22 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

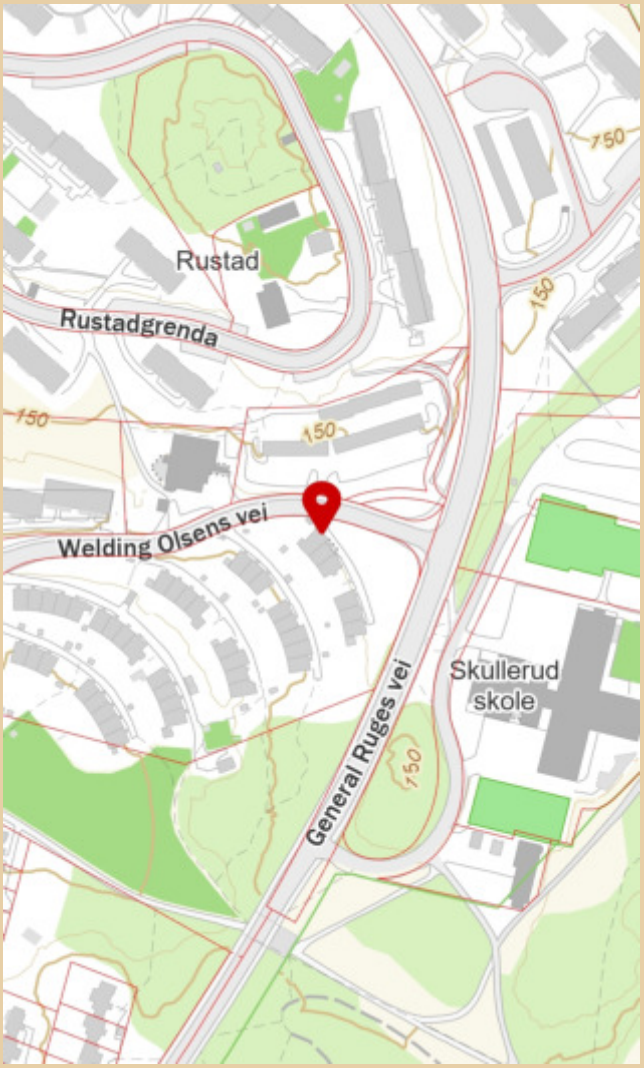
Støynivået
Lite støynivå 93/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Welding Olsens vei 2
Andelsnr. 3 Orgnr. 948162768 og i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
183-24-0207

Meglerforetak: Premiere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Marius Semmerud Berg

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 92 62 01 08

E-post: marius.semmerud.berg@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater