PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

RUSTADSAGA 7

Vedlegg

.Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Årsregnskap / budsjett

Protokoll

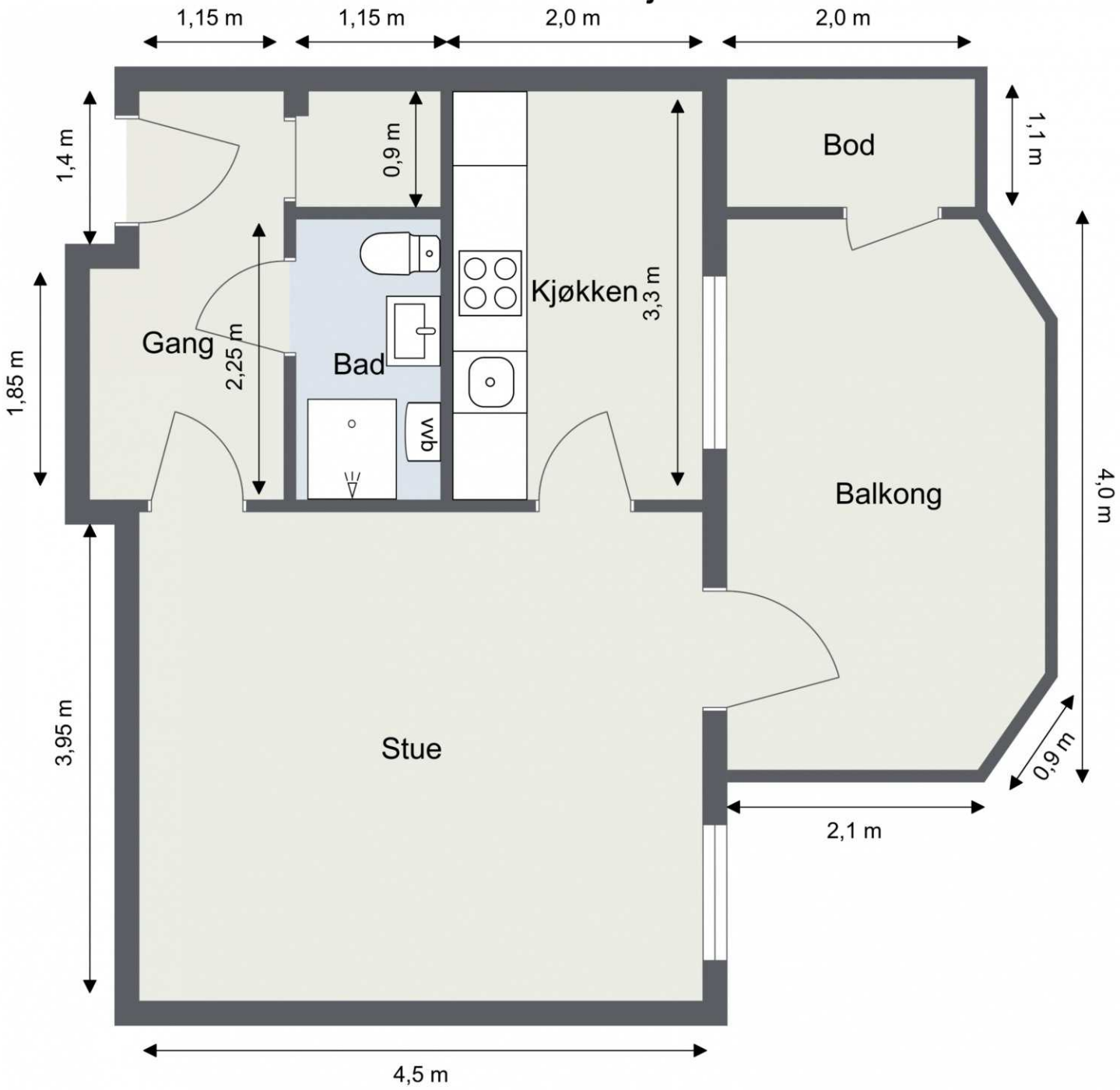
Vedtekter og eventuelle husordensregler

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

Rustadsaga 7

1 underetasje



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet 1 underetasje.
Rustadsaga 7
0693 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Gunnar Aardal
Dato: 20/04/2026

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 utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:167, Bnr: 34
Hjemmelshaver:	Rune Christian Bjerregaard.
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	8
Byggeår:	1964
Tomt:	9.309 m²
Kommune:	0301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Jan Ove Bjerregaard
Befaringsdato:	16.04.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2.
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Opparbeidede og beplantede fellesområder med plener, busker, lekeplass og asfalterte internveier.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk over 4 etasjer i tillegg til kjeller, bygget etter forskrifter ved byggeår.
Betongsåle på antatt komprimerte masser.
Grunnmur i støpt betong.
Bærende konstruksjon i betong innfelt med bindingsverk.
Terrazzomalte betongtrapper i felles oppganger.
Fasadene er kledd med ml betong, spekket tegl og liggende kledning.
Pulttak, antatt tekket med papp.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Store deler av leiligheten må påberegnes oppgradert med unntak av vinduer og balkongdør.
For nærmere informasjon, les videre i rapporten.

ANNET:
Oppvarming: elektriske panelovner.
Lagring: bod på balkongen og 2 stk i kjelleretasjen merket nr 20.
Parkering: ingen medfølger. Gateparkering.
Røykvarsler og brannslukningsapparat.
Dørcalling.

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.
Ferdigattester og original tegning.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: fliser på badet og malt tapet i deler av gangen.
Øvrige overflater av malt panel.
Tak: slette, malte betonghimlinger.
Gulv: fliser på badet.å og gulvbord i deler av gangen.
Øvrige overflater av 3 - stavs parkett.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I regi av borettslaget:
2024 Nye ytterdører i alle oppganger.
2020 Nye lufteventiler i alle leiligheter.
2021 Rørfornying av soilrør ved strømpefornying.
2019 Skiftet alle vinduer og verandadører i borettslaget
2017 Brannsikring av alle verandaer og verandaboder. Installert komfyrvakt i alle leiligheter

FELLESKOSTNADER:
Se salgsoppgaven.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1 underetasje	35			10
Kjellerboder og bod på balkong		7		
SUM BYGNING	35	7		10
SUM BRA	42			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Gang, bad, stue og kjøkken.

BRA-e:

2 stk kjellerboder og bod på balkongen.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingene er utført med laser ihht.NS 3940: 2023/AC.
Leiligheten disponerer 2 stk boder i underetasjen og på balkongen.
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 utvendig adkomst som f.eks privat frittstående garasjer og eller boder.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Pipeløp i blokken med mulighet for etablering av ildsted.
For nærmere informasjon, les borettslaget sine vedtekter.
Felles sykkelrom i underetasjen.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten er befart i dagslys med god tilgang til vurderte bygningsdeler.
Det er ikke flyttet på møbler og inventar.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Nøkkelbefaring.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

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

Medlem av NITO

20/04/2026

Gunnar Aardal

Gunnar Aardal

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Veggoverflater av malt betong og fliser.
Fritthengt servant med 1- greps blandebatteri.
Overskap med to speildører.
Veggmontert lys.
Dusjkabinett med 2- greps blandebatteri.

Merknader: Bad fra ukjent år som må påberegnes oppgradert inne rimelig tid.
Ukjent tettesjikt og overflatebehandlet betongflater.
Tettesjikt har antatt høy alder og usikker fremtidig funksjon.
Dette øker risiko for eventuelle fuktskader.
Ikke mulig å kontrollere overflater fullstendig bak bereder og kabinett.
Mindre sprekker i fuger.
Stor avstand mellom fliser. Se bilde.
Keramiske fliser har en antatt levetid på 10-30 år, avhengig av vedlikehold.



TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

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 200 mm x 200 mm fliser.

Merknader: Malt plate av ukjent materiale ved sluket.
Ikke mulig å kontrollere fullstendig under kabinettet.
Det er ikke målt tilstrekkelig fall.
Vann blir liggende ved sluket.
Iht forskrift og norm skal det være fall på minimum 1:50 til sluk på 80 cm område ut fra sluket og et fall på 1.100 på hele gulvet.
Ved eventuell fjerning av kabinettet, må gulvet påberegnes oppgradert med tilstrekkelig fall.
Keramiske fliser har en antatt levetid på 10-30 år, avhengig av vedlikehold.

TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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 ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.



Støpejernsluk fra antatt byggeår.
Ukjent membranløsning.

Merknader: Ukjent membranløsning.
Det er ikke mulig å kontrollere membran fullstendig uten å demontere fliser. Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.
Det er ikke boret hull, da tilstøtende vegger i våtsonen er av mur.
Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet, uten å finne forhøyede verdier.
Sluket ligger for nærmere veggen iht dagens forskrifter og krav(min. 30 cm fra senter sluk til vegg).
Støpejernsluk har en antatt levetid på 50-75 år.
Eldre støpejernsluk mangler en sikker innfestingsmulighet (klemring) for banemembran/slukmansjetter.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Iht forskrift til avhendingsloven, gis det automatisk Tg 2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.
Tettesjikt har høy alder og økt risiko for eventuelle fremtidige fuktskader.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 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.

Kjøkken med benke og overskap.
Profilerte fronter og laminerte benkeplater.
Stålvask med 1 - greps blandebatteri og avrenningsplate.
Mekanisk ventilator.
Det er installert komfyrvakt til platetopp/ovn.

Merknader: Mekanisk ventilator med avtrekk ut i rommet.
Ventilator må byttes/endres iht vedtekter i borettslaget.
Det er ikke installert oppvaskmaskin, men dette kan etableres.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Dører av tre med profilerte fronter.
Etasjeskille: det er foretatt stikkmål med laser etter ujevnheter og funnet avvik oppimot 20 mm(kjøkken).
Høyder: 2.43 - 2.46 m.

Merknader: Dører er funksjonstestet ok.
Parkett i stuen er ikke lagt gjennomgående, mangler i deler av stuen.
Etasjeskille: avvik på oppimot 25 mm.
Det er ikke kontrollert hva høydeforskjellene kommer av.



4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

©mstr.no

www.bmtf.no

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting, se under.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vertikalhengslede vinduer og balkongdør av tre med utvendige alubeslag.
3 - lag pressglass og datostemplet 2019.
Ytterdør av massiv tre med slette fronter.
Brann og lydisolerende egenskaper; B 30 - db 35.

Merknader: Vinduer og balkongdør er funksjonstestet tilfredsstillende.
Ytterdøren har markante skader på karm og dørblad. Tg 3.
Mrk. ny dør er bestilt i regi av borettslaget og vil bli byttet.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater, se under.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Sydøstvendt balkong på 10 m².
Utkraget stål og betongkonstruksjon.
Flislagt gulv.
Rekkverk av stål.
Dobbel stikkontakt på ytterveggen og veggmontert lys.
Manuelstyrt markise.
Bod på 2.2 m².
Boden er platebelagt i tak og på vegger. Teppe på gulvet og taklys.

Merknader: Rekkverkshøyden er målt til 1.0 meter.
Det er målt 12 cm mellom rekkverksspiler.
Iht TEK17, skal denne avstanden være maks 10 cm.
Det er ikke krav til utbedring.
Det er målt fall på 20 mm fra vegg til ytterkant balkongdekke.
Det er registrert svertesopp (svartsopp) på trekledning og stålsøyler. Se bilde.
Svertesopp er en samlebetegnelse på ulike muggsopparter
som danner blåsvart misfarging på overflaten av treverk, maling og beis, ofte som følge av fuktighet.
Svertesoppen kan vaskes av med effektive vaskemidler, som f.eks. kraftvask).



6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent år.

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

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

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

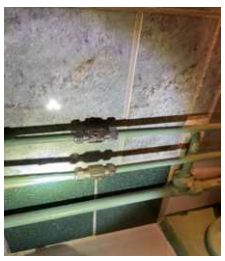
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.



©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Synlige vannledninger av kobber.
Synlige avløpsrør av plast, støpejern og

Merknader: Det er foretatt rørfornying av soilrør ved strømpefornying i regi av borettslaget, 2021.
Åpne stoppekraner for leiligheten er plassert på badet.
Det er ikke installert hendler(håndtak på stoppekraner.
Deler av vannledningene og avløpsrør antas å være fra byggeår.
Vannrør av kobber og avløpsrør av støpejern har en antatt levetid på 50-75 iht sintef-byggforsk.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Iht forskrift til avhendingsloven, gis det automatisk Tg2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.
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.
Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av vvs anlegget, utført av en autorisert rørlegger.
Hovedstoppekranen er ikke lokalisert, antatt i kjelleretasjen.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ukjent år.

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.



Vegghengt varmtvannsbereder på 110 liter av typen trykkbereder er plassert på badet.
Bilde er av berederen, sett nedenfra:

Merknader: Bereder av stål har en antatt levetid på 20-40 år, ved riktig montering.

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 leiligheten med friskluftstilførsel(tilluft)via lufteventiler på vinduene.
Naturlig Oppdriftsventilasjon på badet med veggventil òg tilluftsspalte under dørbladet.

Merknader: Ventilasjonen i leiligheten tilfredsstiller ikke dagens krav og forskrifter iht avtrekk på kjøkken og bad.
Det gjøres oppmerksom på at enkelte borettslag ikke tillater avtrekk i felles kanaler.
Mekanisk ventilator med avtrekk ut i rommet på kjøkkenet.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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 ukjent år.

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 ikke tilstrekkelig festet, se under.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang, rett utenfor leiligheten.
Hovedsikring på 25 ampere og 3 stk kurser.
Overspenningsvern.

Merknader: Det foreligger ikke fullstendig utfylt egenerklæringsskjema, da boligen selges som dødsbo.
Det er registrert løs ledning og manglende stikkontakt i stuen.
Det anbefales alltid en generell kontroll av anlegg som er av noe eldre dato.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Det anbefales el- kontroll utført av autorisert elektriker minst hvert 5 år. Elektromateriell har en antatt levetid på 20-30 år.
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

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Tettesjikt har høy alder og usikker fremtidig funksjon.
Flisene har passert over halvparten av antatt levetid.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Ikke tilstrekkelig fall iht forskrift og normer.
Flisene har passert over halvparten av antatt levetid og har usikker fremtidig funksjon.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Ventilator med avtrekk ut i rommet.
Tg 2 vurderes for innredningen og hvitevarer for å tilfredsstille dagens forskrifter og krav.

3.1 Andre rom

Etasjeskille; gis på bakgrunn av standardens krav til godkjente måleavvik.
Manglende parkett ved deler av stuen.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

For stor avstand mellom rekkverksspiler.
Svertesopp på kledning og stålsøyle.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Manglende dokumentasjon.
Manglende hendler(håndtak) for stoppekraner.
Vannrør av kobber og avløpsrør av støpejern har passert over halvparten av antatt levetid, samt har usikker fremtidig funksjon.

6.3 Ventilasjon

Ikke tilstrekkelig avtrekk på kjøkken og bad iht dagens forskrifter og krav.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Sluket har passert over halvparten av antatt levetid.
Tettesjikt har høy alder og usikker fremtidig funksjon, samt økt risiko for eventuelle fremtidige fuktskader.
Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.
183260088

Selger 1 navn
Jan Ove Bjerregaard

Gateadresse
Rustadsaga 7

Poststed	Postnr
OSLO	0693

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Rune Christian Bjerregaard

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Thor Erik Bjerregaard

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183260088

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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 forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 183260088

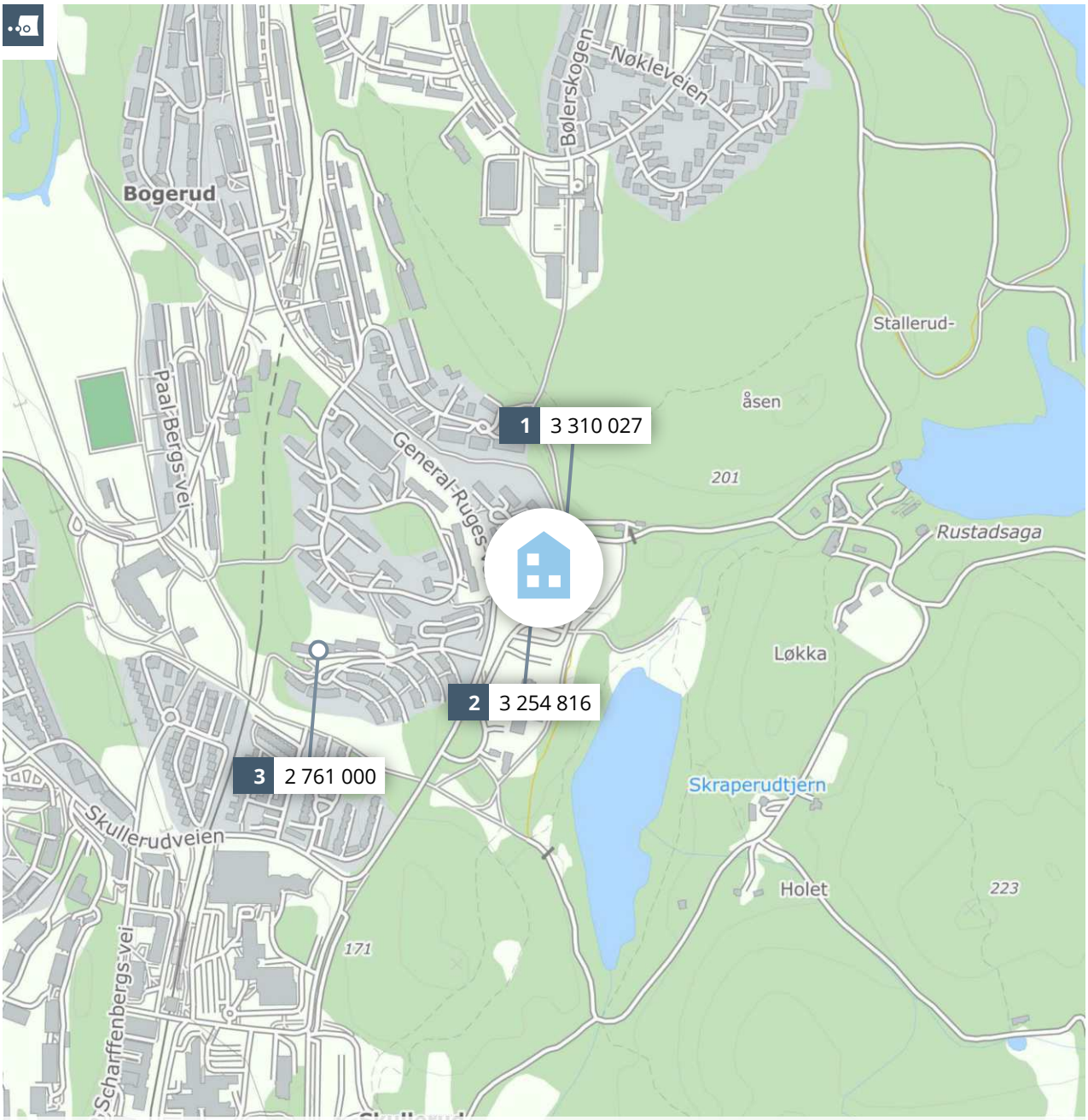
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Ove Bjerregaard	e3b20b42aef90896ea484aee057f2864bbf458bd	09.04.2026 11:21:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 183260088

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



Meglers verdivurdering

RUSTADSAGA 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 24.04.2026

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: Fridtjof Sparbo.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rustadsaga 7, 0693 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1964

GNR 167 BNR 34 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS RUSTAD

Verdivurdert til

2 990 000

117 591	3 107 591	88 788
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	35 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1964

Fellesutgifter	3 589
Formue	3 185
Soverom	-
Etasje	-1

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rustadsaga 13 37 m²	1964	1. etg	- sov	09.04.2024	3 400 000	**3 200 000**	110 027	3 310 027	**89 460**
2	Rustadsaga 5 36 m²	1964	- etg	- sov	24.08.2023	2 990 000	**3 140 000**	114 816	3 254 816	**90 412**
3	Welding Olsens vei 15 33 m²	1962	1. etg	1 sov	23.11.2023	2 750 000	**2 675 000**	86 000	2 761 000	**83 667**

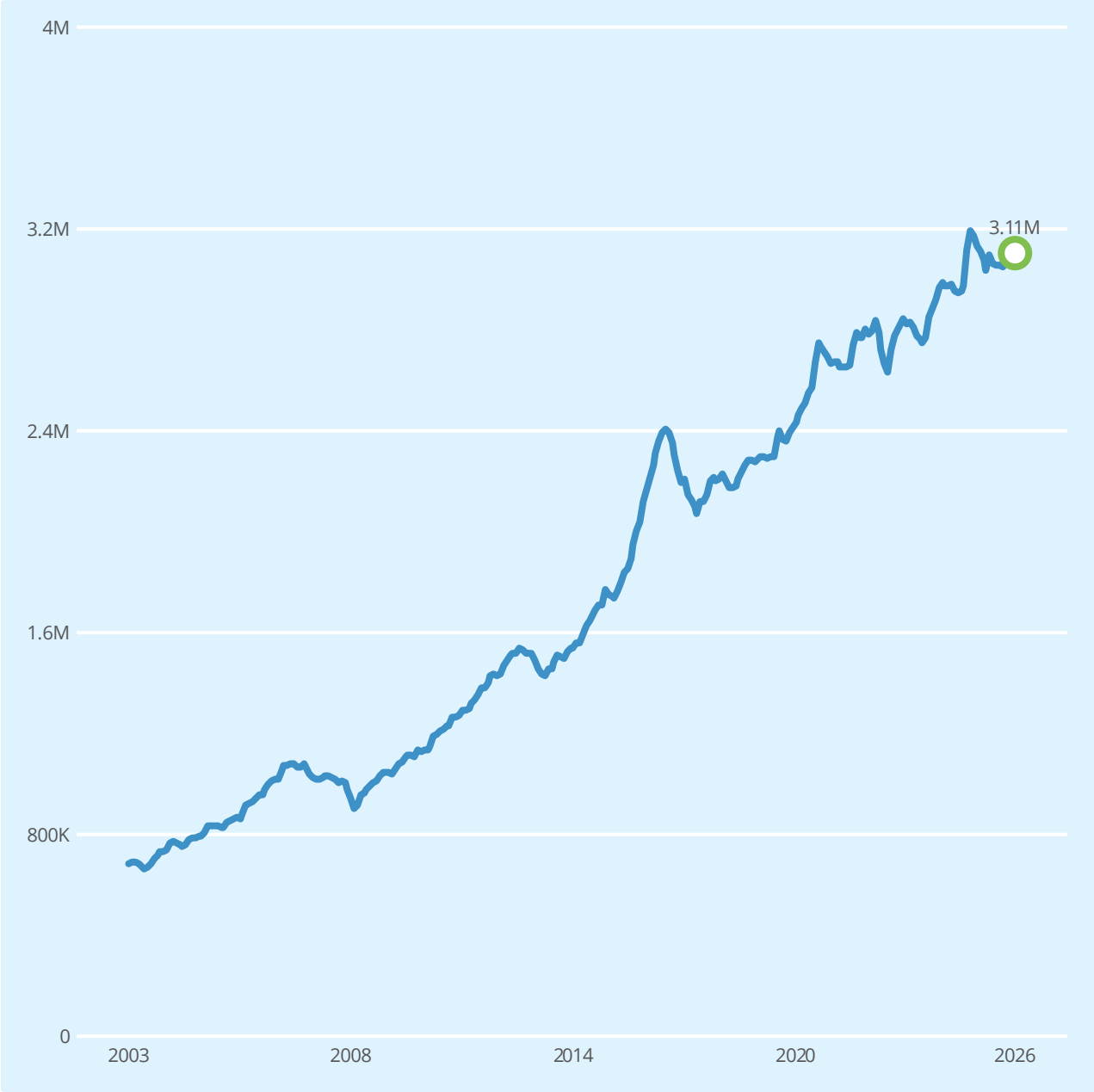
Lys 1-roms med et stort potensial, plassert i 1. underetasje. Bygget ligger tett på skogen med flotte turområder innover Østmarka mot Nøklevann. Det er ellers gangavstand til både nærsenter og T-bane. Fra stuen er det utgang til en sydøstvendt balkong med flotte solforhold.

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i 693 OSLO nå

2
leiligheter til salgs

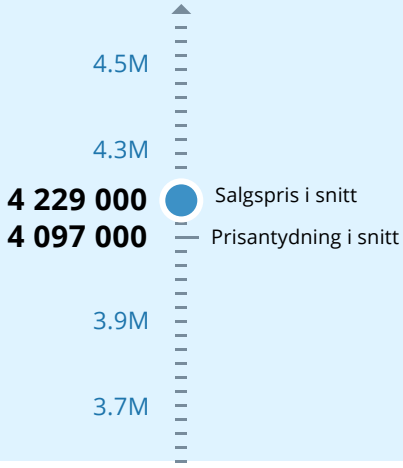


Annonsene har i snitt ligget ute i

40
dager

Leiligheter solgt i 693 OSLO siste 3 mnd

12
leiligheter solgt

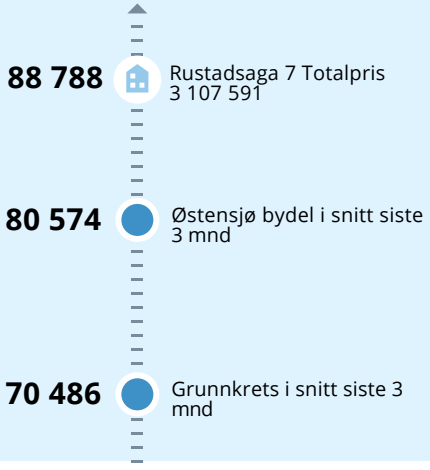


Solgt i snitt i løpet av

13
dager

for 3.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

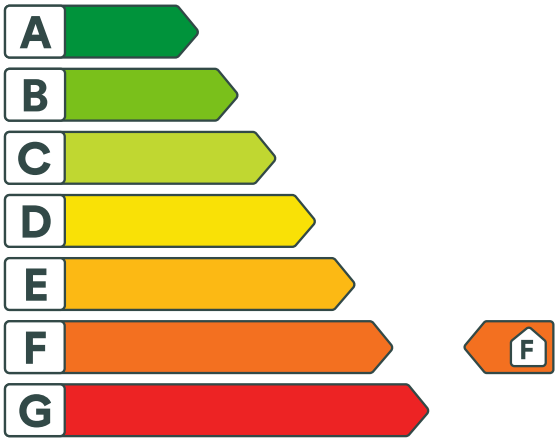


enova

Energiattest



Adresse **Rustadsaga 7, 0693 OSLO**	
Dato for energimerking **20.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-283851**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80412525**
Gårdsnummer **167**	Bruksnummer **34**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **U0102**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1964**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **35,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **35,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

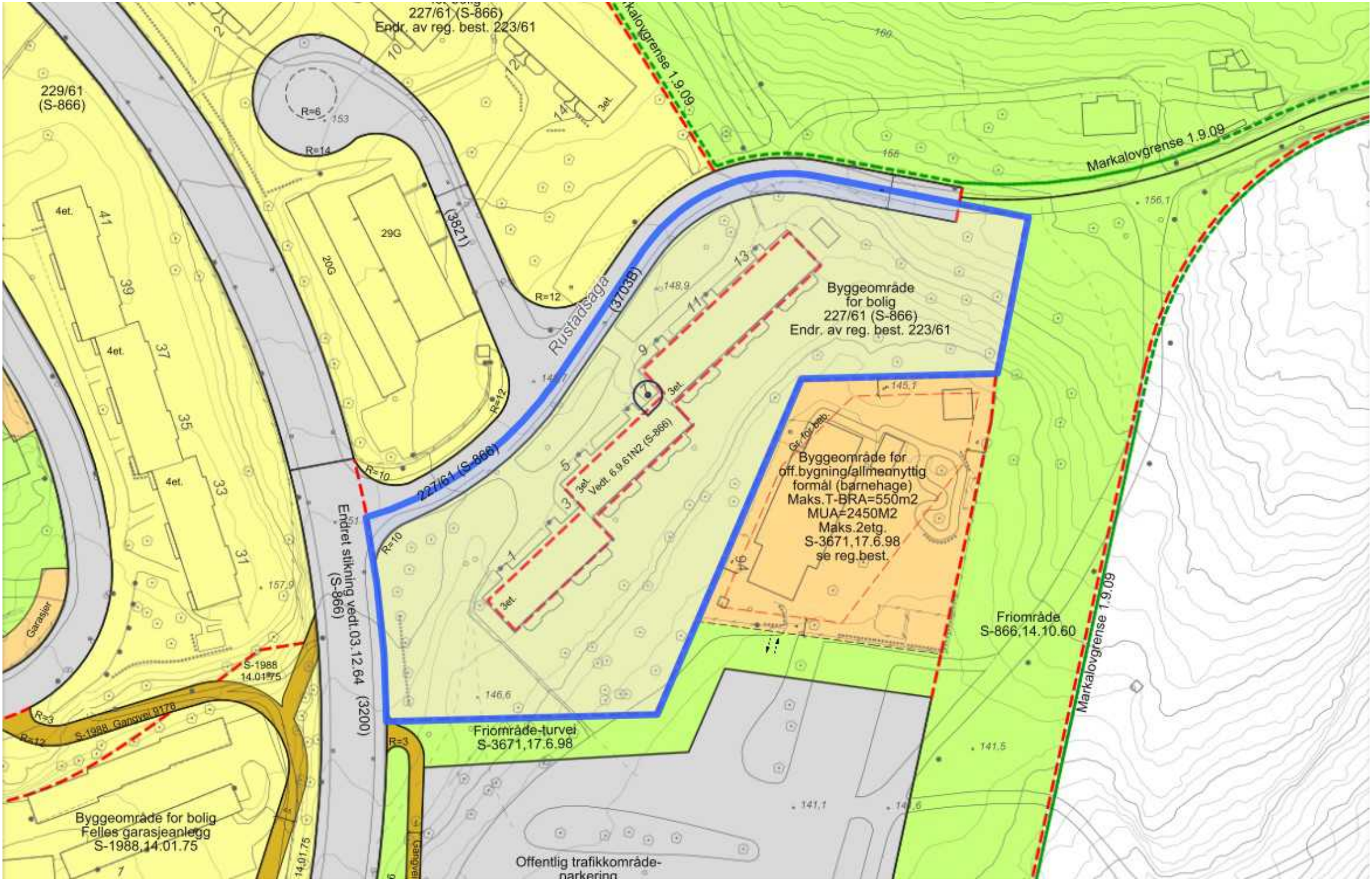
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **273,96 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **273,96 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **9 588 kWh**


227/61 (S-866)
Endr. av reg. best. 223/61
Markalovgrense 1.9.09
229/61
(S-866)
R=6
R=14
153
(3821)
29G
20G
R=12
Rustadsaga
(3703B)
148,9
Byggeområde
for bolig
227/61 (S-866)
Endr. av reg. best. 223/61
4et.
41
39
37
35
33
31
157,9
Garasjer
227/61 (S-866)
R=10
Vedt. 6.9.61N2 (S-866)
3et.
Byggeområde for
off.bygning/allmennyttig
formål (barnehage)
Maks.T-BRA=550m2
MUA=2450M2
Maks.2etg.
S-3671,17.6.98
se reg.best.
Gr. for beb.
145,1
94
Endret stikning vedt.03.12.64 (3200)
(S-866)
S-1988
14.01.75
R=3
S-1988 Gangvei 9176
R=12
Friområde
S-866,14.10.60
Markalovgrense 1.9.09
Friområde-turvei
S-3671,17.6.98
146,6
141,5
141,1
Byggeområde for bolig
Felles garasjeanlegg
S-1988,14.01.75
Offentlig trafikkområde-
parkering

Première Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premiere v/Silje Granum Holm
Østmarkveien 2, 0287 OSLO
E-post: silje.granum.holm@privatmegleren.no

Deres ref.: 183260088 . Vår ref.: 0278-1-20 Dato: 09.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	RUSTADÅSEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	950084189
Andelseier:	Bjerregaard (bo), Rune Christian
Medeier:	
Leilighetsnummer:	20
Adresse:	Rustadsaga 7, 0693 OSLO
Andelsnummer:	8
Gnr.	167
Bnr.	34

Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 56695397.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring 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 seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- 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.

De som vil pusse opp badene sine, må ta kontakt med styret. Sluket skal skiftes samtidig (refunderes andelseier).
. Styret vedtok 22. oktober å øke felleskostnadene med 10% fra 1.1.20025. I tillegg økes trappevask med 10% fra samme dato Rustadåsen garasjelag (privat) tilbyr parkeringsplasser og garasjer til andelseierne. Kontakt styret. Nøkler til fellesdører kan bestilles ved henvendelse til styrets leder. Skilt til postkasse og porttelefon bestilles hos vaktmesteren. Fellesvaskeriet er i Rustadsaga 1, 10 og 13. Kontakt styret for å bli abonnent Rustadåsen Borettslag er energimerket. Det betyr at det ved salg og bruksoverlating av leiligheter i dette borettslaget vil være mulig å få et energimerke utviklet av tekniske eksperter i OBOS Prosjekt. Selskapet har 24.10.24 innfridd lån 9820.83.11999 og tatt opp nytt, økt saldo mot det som er oppgitt som selskapet s gjeld er 1 384 841,39. Lånet vil ha oppdatert saldo i løpet av mandag 28.10.24. ABH 25.10.24

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207788449
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	9 436 131,00
Innfrielsesdato:	30.06.2044
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208674714
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	9 251 650,00
Innfrielsesdato:	30.10.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 588,98,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	193,00	
Vaskeri	181,00	
Felleskostnader	3 214,98	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	280,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 500,-
Annen formue:	3 185,-
Gjeld:	118 389,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207788449
Restsaldo:	59 373,10
Kapitalkostnader:	420,40
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208674714
Restsaldo:	58 217,79
Kapitalkostnader:	350,06
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 117 590,89,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Heidi Wilhelmine Svendsen pr. e-post: heidi.svendsen@obos.no eller telefon: 23 16 51 04.

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/Erik Wassum, e-post: rustadasen@styrerommet.no

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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

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.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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://www.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. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, 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 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).

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 har vært annonsert 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.

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, men 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 forkjøpsberettigede 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.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	**Beløp**	**Betales av:**
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av 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. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

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 90 dager, dersom boligen
fortsatt er usolgt.

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 2025

Innkalling

S.nr. 278
RUSTADÅSEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i RUSTADÅSEN 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:

3. april 2025 kl. 18:30, Rustadsaga sportsstue.

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. Årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Honorar til valgkomite og utvalg
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av velferdsutvalg
10. Dyreutvalget legges ned
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i RUSTADÅSEN 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret foreslår Arild Rebbeng

Forslag til vedtak
Arild Rebbeng er valgt.

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 Heidi Svendsen foreslått. Protokollvitne(r) foreslås valgt i årsmøtet.

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

Årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital.

Vedlegg

1. 0278 Årsregnskap, revisjonsberetning og kostnadsdiagram.pdf

---

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 202 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 202 000

Sak 7

Honorar til valgkomite og utvalg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Valgkomite og utvalg honoreres med kr 1000 pr medlem

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Sara Fanny Kvamme-Vik
- Solbjørg Joakimsen

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

- Nicolai Sætrang

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

- Philp Bekkelund Helgesen

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Anne Stine Hole
- Daniel Røang
- Seble Kebede

Sak 9

Valg av velferdsutvalg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Som velferdsutvalg foreslås Oddveig Storløs og Ingvild Christensen

Forslag til vedtak

Oddveig Storløs og Ingvild Christensen er valgt

Sak 10

Dyreutvalget legges ned

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

"Regler om dyrehold i Rustadåsen borettslag", som er tillegg til "Husordensregler for Rustadåsen borettslag", regulerer dyreholdet i borettslaget tilstrekkelig. Eventuelle tvistesaker håndteres for fremtiden av borettslagets styre.

Styrets innstilling

Det foreslås at dyreutvalget legges ned

Forslag til vedtak

Dyreutvalget legges ned

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Roller og kandidater

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

- Erik Wassum

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

- Solbjørg Joakimsen

Styrets årsrapport

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Erik Wassum	Rustadsaga 9
Styremedlem	Solbjørg Joakimsen	Rustadsaga 6
Styremedlem	Seble Kebede	Rustadsaga 3
Styremedlem	Kristina Lefteri	Rustadsaga 4
Varamedlem	Anne-Brit Hansen	Rustadsaga 11

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Erik Wassum	Rustadsaga 9
Varadelegert	
Solbjørg Joakimsen	Rustadsaga 6

Valgkomitéen

Eirik Djønne	Rustadsaga 3
Anne Stine Hole	Rustadsaga 1
Gry Lippestad	Rustadsaga 8

Velferdsutvalg

Oddveig Storløs	Rustadsaga 14
Ingvild Christensen	Rustadsaga 11

Dyreutvalg

Solbjørg Joakimsen	Rustadsaga 6

Kontaktinformasjon til styret

Styret kan kontaktes på epost:
rustadasen@styrerommet.no eller ewassu@gmail.com

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.

Generelle opplysninger om Rustadåsen borettslag

Borettslaget består av 92 andelsleiligheter.
Rustadåsen borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950 084 189, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune.

Gård- og bruksnummer:1 67 - 34 35 36

Første innflytting skjedde i 1964. Tomten ble kjøpt i 1986.
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.

Rustadåsen borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid i siste periode (mars 2024 - mars2025)
Ordinær generalforsamling for 2024 fant sted tirsdag 30. april, kl. 18.30, i Rustadsaga sportsstue.

Styremøter
Styret har i perioden hatt 11 ordinære styremøter, 1 budsjettmøte og 1 regnskapsmøte. Styreleder og nestleder har før hvert styremøte hatt forberedende formøte.

Til sammen er 27 saker behandlet, mange har krevet behandling over lang tid og i flere styremøter. I tillegg har det vært mange befaringer knyttet il borettslagets drift. Befaringene har vedrørt bygningene – utvendig og innvendig, uteområdene, vaskeriene, ladeanlegget, samt løpende vedlikehold.. Styret og borettslagets vaktmester har utført mye arbeid knyttet til befaringene.

Rundskriv og annen informasjon
Styret ga ut 12 rundskriv/informasjonsbrev til beboerne i perioden.

Borettslagets piper
Dette er en gjenganger. I tidligere år har styret mottatt meldinger om røyknedslag fra pipene.

Pipene ble feiet i 2020 for store mengder sot. Imidlertid har meldinger om røyknedslag fortsatt. Styret bestilte derfor videofotografering av pipeløpene våren 2021. Rapporten forteller om beksot (ordinær feiing fjerner ikke beksot) som forårsaker pipebrann; innvendige «krater» (etter mangelfulle gjenmuringer ved demontering av ildsteder) som representerer økt brannfare, på grunn av svekket pipetykkelse; samt innsnevringer/utvidelser i pipetverrsnittene (skaper nedsatt trekk). Veggene i pipene er av betong, ikke teglstein. Teglsteinspiper varmes raskere opp enn betongpiper og skaper derfor raskere god trekk. Betongpipene blir, når de først er varmet opp, langt varmere enn teglsteinspiper, noe som i seg selv ikke er brannfarlig, men mange opplever det som faretruende.

Styret sendte, i samråd med borettslagets brannsikkerhetsansvarlige, rapporten til OBRE (Oslo Brann- og Rednings Etat) for anbefaling om tiltak for å bedre brann- og fyringssikkerheten. OBRE krever ikke at samtlige pipeløp rehabiliteres, men har utarbeidet en liste over de tiltak (reparasjoner og utbedringer) som må gjennomføres for å heve brannsikkerheten til et akseptabelt nivå. Ti av pipeløpene må utbedres. OBRE foreslår utbedring ved gjenmuring av krater, og at enkelte røykrør remonteres. Meningen var å utbedre pipene i 2024, men det medfører problem for gjenmuring at pipene er av betong. Ifølge fagfolk vil utbedringene forsvinne ved første pipefeing, ulikt fra teglsteinspiper, der gjenmuringen vil bestå. Alternativet til gjenmuring er rehabilitering med stålrørspiper, et langt mer kostbart alternativ. Forebyggende tiltak synes å være stadig mer nødvendig på grunn av vedvarende høye strømpriser, som høyst sannsynlig vil resultere i økt vedfyring og derved økt risiko for pipebrann, og de berørte pipene må på et eller annet tidspunkt utbedres. Sannsynligvis i 2026.

Borettslagets oppgangsdører
ble skiftet ut i løpet av høsten, i tråd med vedtaket på borettslagets generalforsamling 30. april. Det ble også montert automatiske døråpnere i alle oppganger, dels for å gjøre det lettere og enklere å åpne dørene, dels for å redusere belastningen på låsene.

Borettslagets postkasser
I sammenheng med utskiftingen av oppgangsdørene ble nye postkasser montert i hver oppgang, jfr. vedtak på borettslagets generalforsamling 30. april.

Renhold av søppelrom og søppeldunker
Av hygieniske grunner inngikk borettslaget i 2019 avtale med firmaet «Ren Dunk» for renhold av søppeldunker og søppelrom. Med bakgrunn i erfaringene fra 2019 ble avtalen forlenget på permanent basis i 2020. Dunkene rengjøres kvartalsvis, søppelrommene to ganger pr. år. «Ren dunk» har oppsamlingstanker for spillvannet. Dette er hygienisk og minimerer vannsøl. Det brukes ikke kjemikalier til rengjøringen, bare ufarlige og nedbrytbare vaskemidler.

Skadedyr
Det ble i 2019 rapportert om mus i et par leiligheter i kortblokkene.

Borettslagets vaktmester stoppet straks alle synlige tilførselsveier med spesialtilpassete beslag og musestoppere.

Høst og vinter innebærer årlig en mulig innvandring av smågnagere. Vaktmesteren arbeider derfor kontinuerlig med å tette mulige (og umulige) steder der mus kan komme inn. Styret har forlenget og utvidet avtalen med firmaet Anticimex, som har satt opp gnagerfeller ved fronten av kortblokkene og på baksiden av Langblokka. Det er ikke rapportert om smågnagere i borettslaget i løpet av høsten 2024 eller vinteren 2024/2025. Siste rapport (av 20. januar 2025) fra Anticimex stadfester at det ikke er problemer med smågnagere innvendig eller utvendig i borettslaget. Risikofaktorer påpekt av Anticimex er eliminert av vaktmester.

Dugnader
Vårdugnaden ble avholdt 6. og 7. mai. Alle planlagte arbeider ble utført.
Høstdugnaden fant sted lørdag 19. oktober. Alle planlagte gjøremål ble gjennomført.
Brannslokkingsøvelse ble avholdt i forkant av dugnaden.

Brannsikkerhet
Alle hovedtavler (tavler for oppgangenes hovedsikringer) ble termografert med tanke på eventuell varmgang i sikringer og ledningsnett i hovedtavlerommene.
Nye batterier til røykvarslere ble delt ut til alle leilighetene i slutten av november 2024. Nye slokkere er plassert i alle fellesareal.
Borettslagets brannsikkerhetsansvarlige, Gunnar Sand (driver eget brannsikkerhetsselskap) har en stødig hånd på brannsikkerhetsarbeidet i borettslaget.

Elektriske anlegg
Jordfeilvarslere i hovedtavlene er kontrollert, og utgåtte varslere er fjernet.
Hovedtavler ble kontrollert etter tordenvær som medførte strømstans.
I bakken opp til RS 4/6 ble det på slutten av året montert utelys for å bedre sikt (og fremkommelighet) på et område som i mange år har vært stemoderlig behandlet hva lys angår.

Ladeplasser for elbiler
Etter mye forsinkelse fra Elvias side sommeren og høsten 2023, kunne ladeanlegget endelig tas i bruk 2. februar 2024. Etter noen innkjøringsvansker har anlegget fungert godt. Anlegget eies av Elaway, som er ansvarlig for administrasjon, drift, vedlikehold og oppgradering. Borettslaget leier anlegget for kr 19,80 pr. boenhet pr. md. (fra 1. april), i alt kr 21 864 årlig.

Brukere (kun borettslagets beboere) av anlegget betaler en månedlig avgift på kr 79 (fra 1. april), samt for faktisk strømforbruk.

Sykkelramper
ble montert i alle oppgangene i løpet av høsten 2024.
Det minnes om at av sikkerhetsgrunner skal sykkelbatterier lades på veranda, ikke under noen omstendighet innendørs.

Uteområdene
Insektbestandene er fortsatt i alarmerende nedgang, også her til lands. Styret har lenge ønsket at Rustadåsen borettslag skal være med på å bidra til lokalt bedrete livsforhold for insektene. Styret nedsatte derfor tidlig på høsten 2023 en komité som skulle utarbeide forslag til utforming og vedlikehold av uteområdene, med tanke på estetikk og hensynet til insekters livsbetingelser. Foruten styrets medlemmer har komitéen bestått av vaktmester Jan Roger Lindén, Kristin Haraldsson og Erlend Søby som alle har levert mange og viktige innspill. Ambisjonen var å kunne presentere en helhetlig plan for uteområdene i løpet av fjoråret. Uforutsette hendelser og økt arbeidsmengde på andre områder gjorde at målsettingen ikke ble nådd. Styret

engasjerte Naturrestaurering AS, som har stor kompetanse på tilrettelegging av naturmangfold, til å utarbeide en tiltaksplan for borettslagets uteområder. Tiltaksplanen tar opp i seg innspill og idéer fra komitéen for uteområdene. I første omgang konsentreres innsatsen mot noen få områder, for ikke å gape over for mye. Stallerudåsen borettslag har også engasjert seg for å legge bedre til rette for naturmangfold, og har startet et lokalt tiltak («Rewild Bogerud») som omfatter store deler av Rustad og Bogerud. I dette har de også trukket inn Bymiljøetaten. Styret i Rustadåsen borettslag har kontaktet styret i Stallerudåsen borettslag med tanke på å utarbeide felles planer for de uteområdene som grenser til hverandre.

OBOS har i noen år tilbakeført til medlemslagene en del av selskapets overskudd, øremerket for miljøtiltak. Høsten 2024 var akkumulert tildeling til Rustadåsen borettslag kr 141 600. Sykkelrampene og tiltaksplanen fra Naturrestaurering AS er finansiert gjennom disse midlene. Pr. 31.12. 2024 beløper de de øremerkede midlene seg til kr 99 350. Midlene vil bli brukt på uteområdene.

Borettslagets frukttrær ble også i 2024 beskåret av profesjonell trepleier.

Skandinavisk Utemiljø har hatt hovedansvaret for snørydding og strøing i borettslaget. Arbeidet har vært utført så raskt det har vært mulig.

Vaktmesteren har utført mye ekstra brøyting og strøing for å skape trygg fremkommelighet i borettslaget.

Hjertestarter
Borettslagets hjertestarter er plassert på sørveggen på vaktmesterboden.

Blostrupmoen AS tilbyr digitalt kurs i bruk av hjertestarter. Styret vil fortsatt undersøke muligheten for et kollektivt kurstilbud for alle beboere i borettslaget.

Omsetting leiligheter
Det er i siste periode omsatt 6 leiligheter.
To leiligheter er fremleiet.
Borettslaget ønsker alle nye beboere velkommen.

Borettslagets vaktmester
Vaktmester Jan Roger Lindén utførte, som i tidligere år, også i siste periode et imponerende arbeid. Han er sent og tidlig på pletten, og hans engasjement for borettslaget er uvurderlig.

Roger Jacobsen er, som nevnt foregående år, pensjonert fra jobben som tømrer, og driver nå et enkeltmannsforetak for oppdrag leilighetsvis. Han representerer verdifull arbeidskapasitet for borettslaget og har velvillig stilt seg til disposisjon når det har vært behov for hans kompetanse og arbeidskraft.

Smittevern
Antibacdispensere er permanent plassert i hver oppgang, og de etterfylles ved behov.

Sosiale arrangementer
Grunnet et ufyselig vær under høstdugnaden, ble det besluttet å avstå fra den tradisjonelle mat- og drikkepausen og i stedet ha en markering senere på Rustadsaga sportsstue, som takk for innsatsen.- Markeringen ble avholdt i slutten av april, med viltgryte, kaffe og kaker.

Julegrana ble tent 1. søndag i advent i vått og vindfullt vær. Til tross for forholdene var fremmøtet upåklagelig. Stor takk til arrangementskomitéen.

Økning av felleskostnadene
Styret har tidligere fattet vedtak om at felleskostnadene skal reguleres årlig i takt med konsumprisindeksen, for å unngå store, sprangvise justeringer.

Konsumprisindeksen steg med 2,6% fra oktober 2023 til oktober 2024

I sum øker de kommunale avgiftene med 14,1% fra 2024 til 2024, forsikringspremien øker med 16,3% og TV/Bredbånd med 18,8%.

Strømkostnadene forventes å være høye også i 2024, til tross for strømstøtten.

Effektiv rente på borettslagets lån er i skrivende stund 5,8 % og den antas å bli liggende i nærheten dette nivået i 2025.

Styret i Rustadåsen borettslag har etter en helhetsvurdering (balansering mellom hensynet til borettslagets økonomi og beboernes økonomi) vedtatt å øke felleskostnadene med 10 % fra 1. januar 2025.

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 56695397.
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 andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Verdien på bygningsmassen gjenspeiles ikke i regnskapet, imidlertid er bygningskroppene fullverdiforsikret for kr. 418 723 000

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader.

OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter ansvaret og risiko for eventuelle 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 rehabiliteringer og andre tiltak
2024 Nye ytterdører i alle oppganger
Nye postkasser i alle oppganger
Sykkelramper i alle oppganger
Utbedret utvendig lekkasje i vannrør utenfor RS 10
2023 Ferdigstilt vedlikeholdsarbeid verandafronter
2022 Gjennomført omfordeling av kjellerboder
2020 Nye lufteventiler i alle leiligheter
2021 Rørfornying av soilrør ved strømpefornying. Hele borettslaget
2019 Skiftet alle vinduer og verandadører i borettslaget
2017 Brannsikring av alle verandaer og verandaboder
Installert komfyrvakt i alle leiligheter
2016 Installert avfuktingsanlegg i kjellere i Langblokka
Rehabilitering av gesims i Langblokka
2015 Nytt brannsikringsanlegg for alle innvendige fellesarealer

Installert automatisk LED-belysning i alle oppganger og inngangspartier

2014	Nytt callinganlegg i alle oppganger
2013	Malt verandasiden og vinduer i alle blokker
2012	Oppussing alle oppganger og vaskerier
2009 – 2010	Taktekking
2006 – 2007	Vedlikehold av fasader og verandaer
1990	Full rehabilitering av alle blokkene

Etterisolering, ny teglsteinsfasade, nye verandaer og nye vinduer

Til generalforsamlingen i Rustadåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rustadåsen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

Vedlegg 1 14 av 2278 Årsregnskap, revisjonsberetning og kostnadsdiagram.pdf

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, 11. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

RUSTADÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 084 189, KUNDENR. 278

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. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**288 356**	**337 679**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 669 013	851 612
Tilbakeføring av avskrivning	14	39 085	119 552
Tillegg salgssum anl. midler	14	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-25 000
Tilegg for nye langsiktige lån	15	15 846 835	
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-14 253 450	-992 487
Innsk. øremerk. bankkto		-5 212	-2 998
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-41 755**	**-49 320**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**246 601**	**288 356**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	393 514	570 720
Kortsiktig gjeld	-146 913	-282 364
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**246 601**	**288 356**

RUSTADÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 084 189, KUNDENR. 278

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 544 398	5 137 528	5 547 000	6 090 000
Andre inntekter	3	164 850	48 262	86 000	145 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 709 248**	**5 185 790**	**5 633 000**	**6 235 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 341	-26 790	-28 000	-29 300
Styrehonorar	5	-195 000	-184 000	-195 000	-202 000
Avskrivninger	14	-39 085	-119 552	-114 000	-114 000
Revisjonshonorar	6	-9 750	-9 750	-10 000	-10 000
Andre honorarer		-6 000	-6 000	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-157 410	-149 485	-158 000	-166 000
Konsulenthonorar	7	-72 431	-8 173	-15 000	-15 000
Kontingenter		-19 000	-18 900	-19 000	-19 000
Drift og vedlikehold	8	-3 168 513	-481 390	-546 000	-1 063 000
Forsikringer		-387 029	-344 018	-380 000	-464 000
Kommunale avgifter	9	-937 953	-801 971	-934 000	-1 072 000
Energi/fyring		-104 908	-106 827	-120 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-410 906	-474 308	-400 000	-444 000
Andre driftskostnader	10	-875 403	-765 159	-719 000	-833 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 411 728**	**-3 496 324**	**-3 644 000**	**-4 557 300**
DRIFTSRESULTAT		**-702 480**	**1 689 466**	**1 989 000**	**1 677 700**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	44 556	37 940	8 000	8 000
Finanskostnader	12	-1 011 089	-875 794	-957 000	-962 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-966 533**	**-837 854**	**-949 000**	**-954 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 669 013**	**851 612**	**1 040 000**	**723 700**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	851 612		
Fra opptjent egenkapital		-1 669 013	0		

RUSTADÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 084 189, KUNDENR. 278

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	19 816 600	19 816 600
Tomt		709 309	709 309
Andre varige driftsmidler	14	97 119	136 204
Miljøbankkonto, øremerket		99 349	141 578
SUM ANLEGGSMIDLER		**20 722 376**	**20 803 690**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		61 844	43 015
Driftskonto OBOS-banken		271 243	469 793
Skattetrekkskonto OBOS-banken		60 000	57 500
Sparekonto OBOS-banken		427	412
SUM OMLØPSMIDLER		**393 514**	**570 720**
SUM EIENDELER		**21 115 890**	**21 374 411**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 92 * 100		9 200	9 200
Opptjent egenkapital		1 309 975	2 978 989
SUM EGENKAPITAL		**1 319 175**	**2 988 189**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	18 626 357	17 032 972
Borettsinnskudd	16	932 800	932 800
Avsetning bomiljøtiltak	17	90 645	138 086
SUM LANGSIKTIG GJELD		**19 649 802**	**18 103 858**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		64 100	43 705
Skyldige offentlige avgifter	18	76 920	73 715
Påløpte renter		5 893	85 489
Påløpte avdrag		0	79 455
SUM KORTSIKTIG GJELD		**146 913**	**282 364**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**21 115 890**	**21 374 411**

Pantstillelse	19	22 552 800	22 552 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.03.2025
Styret i Rustadåsen Borettslag

Erik Wassum Seble Kebede Kristina Lefteri

Solbjørg Joakimsen

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	5 257 512
Trappevask	193 200
Vaskeripenger	89 776
Strøm/lys	3 910
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 544 398**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Forsikring	13 959
Leieinntekt	11 888
Lokale	2 743
Miljøfond	67 046
Måking	69 214
SUM ANDRE INNTEKTER	**164 850**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 341
SUM PERSONALKOSTNADER	**-28 341**

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: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 195 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 080, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 750.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-56 063
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 369
SUM KONSULENTHONORAR	**-72 431**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 878 530
Drift/vedlikehold VVS	-611 070
Drift/vedlikehold elektro	-137 859
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-260 712
Drift/vedlikehold brannsikring	-198 587
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-53 244
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-16 148
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 009
Kostnader dugnader	-5 355
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 168 513**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-583 601
Feieavgift	-10 336
Renovasjonsavgift	-344 016
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-937 953**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 229
Container	-27 717
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-34 647
Diverse leiekostnader/leasing	-6 135
Verktøy og redskaper	-53 540
Vaktmestertjenester	-318 769
Renhold ved firmaer	-178 448
Snørydding	-143 098
Andre fremmede tjenester	-42 342
Kontor- og datarekvisita	-11 315
Trykksaker	-3 008
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-10 335
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 080
Andre kontorkostnader	-12 902
Drivstoff biler, maskiner osv.	-790
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-9 742
Bank- og kortgebyr	-2 466
Velferdskostnader	-12 841
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-875 403**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 291
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 227
Kundeutbytte fra Gjensidige	37 038
SUM FINANSINNTEKTER	**44 556**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-16 055
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-576 712
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-101 940
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-219 391
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-64 101
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-32 811
Renter på leverandørgjeld	-79
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 011 089**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1965	6 007 000
Tilgang 1990	13 809 600
SUM BYGNINGER	**19 816 600**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.167/bnr.34 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Avfukter		
Kostpris	441 483	
Avskrevet tidligere	-441 482	
		1
Luftavfukter		
Kostpris	237 319	
Avskrevet tidligere	-237 318	
		1
Gressklipper nr. 3		
Tilgang 2021	166 598	
Avskrevet tidligere	-71 400	
Avskrevet i år	-23 800	
		71 399
Gressklipper Kubota F1900		
Kostpris	46 480	
Avgang 2024	0	
Avskrevet tidligere	-46 480	
		0
Plog til traktor		
Tilgang 2021	24 999	
Avskrevet tidligere	-10 714	
Avskrevet i år	-3 571	
		10 714
Snøfreser		
Tilgang 2023	25 000	
Avskrevet tidligere	-5 000	
Avskrevet i år	-5 000	15 000

Tørketrommel		
Tilgang 2018	47 003	
Avskrevet tidligere	-40 289	
Avskrevet i år	-6 714	
		1
Garasjeanlegg		
Kostpris	8 439	
Avgang 2010	-6 500	
Avskrevet tidligere	-1 938	
		1
Redskapsbod		
Tilgang 2018	36 597	
Avskrevet tidligere	-36 595	
		2
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**97 119**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-39 085**

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 5 år.		
Opprinnelig 2019	-250 619	
Nedbetalt tidligere	-284 529	
Nedbetalt i år	535 148	
		0
Obos Boligkreditt AS, OBBK03		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2019	-4 538 030	
Nedbetalt tidligere	-5 527 528	
Nedbetalt i år	265 282	
		-9 800 276
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2021	-7 000 000	
Nedbetalt tidligere	567 734	
Nedbetalt i år	6 432 266	
		0

OBOS-Banken		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 22 år.		
Opprinnelig 2024	-7 006 880	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	7 006 880	
		0
OBOS-banken, OBOS07		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 25 år.		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Opprinnelig 2024	-8 839 955	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	13 874	
		-8 826 081
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-18 626 357**

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig innskudd i 1965	-921 900
Øket 1982	-10 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-932 800**

NOTE: 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-90 645
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-90 645**

NOTE: 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-60 000
Skyldig arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-76 920**

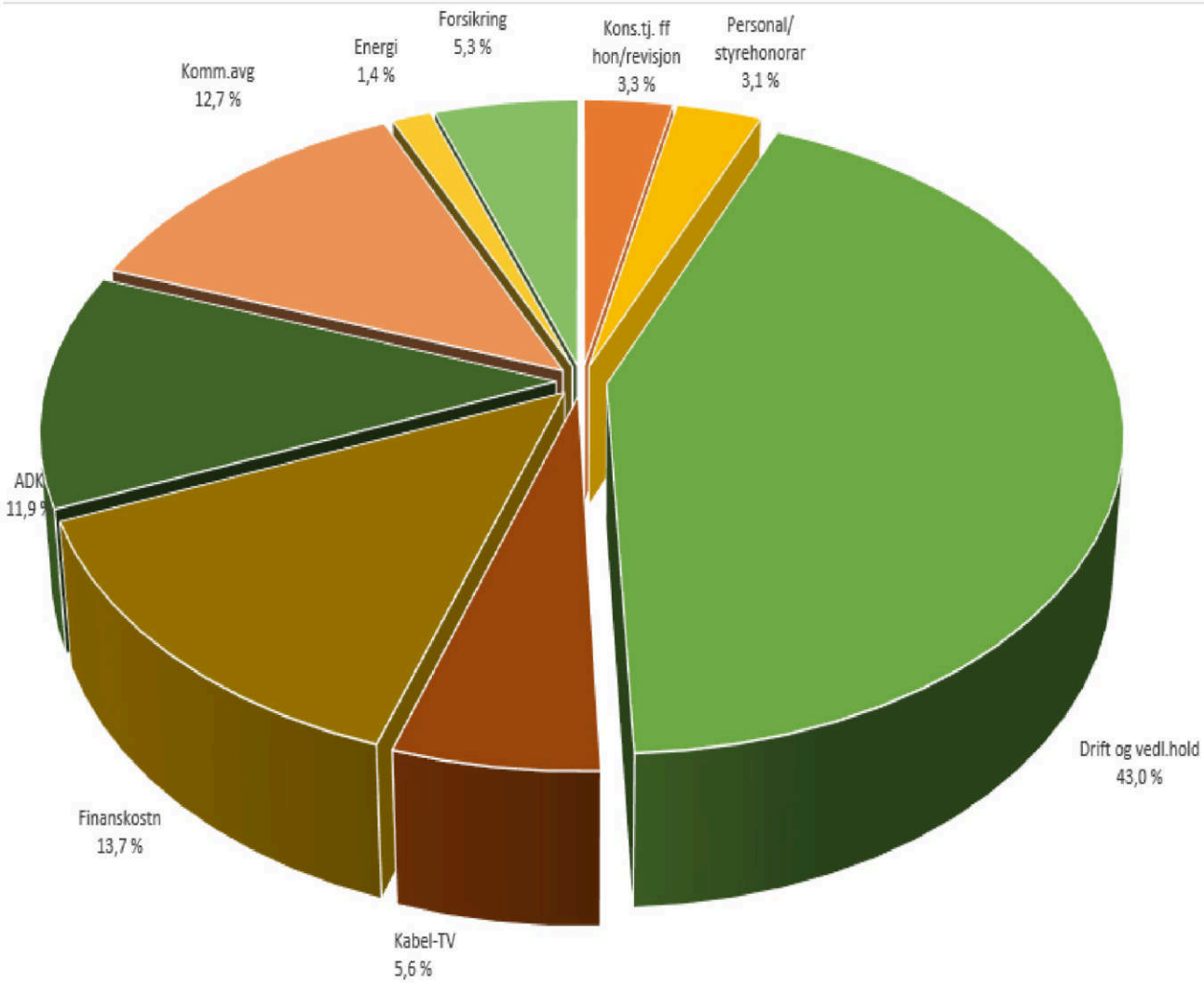
NOTE: 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Innskudd	932 800
Pantelån	18 626 357
TOTALT	**19 559 157**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	19 816 600
Tomt	709 309
TOTALT	**20 525 909**

Kostnadsdiagram - 2024



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.04.25
Selskapsnummer: 278 **Selskapsnavn:** RUSTADÅSEN 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: _____

**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 2025 for RUSTADÅSEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950084189
Møtet ble avholdt 3. april kl. 18:30, Rustadsaga sportsstue.

Antall stemmeberettigede som deltok: 26
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 5

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret foreslår Arild Rebbeng

> **Forslag til vedtak:**
> Arild Rebbeng er valgt.
>
> ✓ **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 Heidi Svendsen foreslått. Som protokollvitne foreslås Gry Lippestad
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 202 000

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 202 000

✓ **Vedtatt.**

7. Honorar til valgkomite og utvalg

Forslag til vedtak:
Valgkomite og utvalg honoreres med kr 1000 pr medlem

✓ **Vedtatt. Styret foreslår en økning slik at alle medlemmer av de ulike komiteer honoreres med kr 2000 pr. medlem. Forslaget om endring til kr 2000 pr. medlem ble enstemmig godkjent**

8. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Solbjørg Joakimsen
Sara Fanny Kvamme-Vik

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Solbjørg Joakimsen
Sara Fanny Kvamme-Vik

***Styremedlem (1 år)**
Følgende ble valgt:
Nicolai Sætrang

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Nicolai Sætrang

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Philp Bekkelund Helgesen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Philp Bekkelund Helgesen

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Anne Stine Hole
Seble Kebede
Daniel Røang

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Anne Stine Hole
Seble Kebede
Daniel Røang

9. Valg av velferdsutvalg

Som velferdsutvalg foreslås Oddveig Storløs og Ingvild Christensen

> **Forslag til vedtak:**
> Oddveig Storløs og Ingvild Christensen er valgt
> ✓ **Vedtatt. Valgt ved akklamasjon**

10. Dyreutvalget legges ned

"Regler om dyrehold i Rustadåsen borettslag", som er tillegg til "Husordensregler for Rustadåsen borettslag", regulerer dyreholdet i borettslaget tilstrekkelig. Eventuelle tvistesaker håndteres for fremtiden av borettslagets styre.

Styrets innstilling
Det foreslås at dyreutvalget legges ned

> **Forslag til vedtak:**
> Dyreutvalget legges ned
> ✓ **Vedtatt.**

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Erik Wassum

Følgende stilte til valg:
Erik Wassum

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Solbjørg Joakimsen

Følgende stilte til valg:
Solbjørg Joakimsen

Møteleder	Fører av protokollen	Protokollvitne
Arild Rebbeng /s/	Heidi Svendsen /s/	Gry Lippestad /s/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 278
RUSTADÅSEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i RUSTADÅSEN 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.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 15. september kl. 09:00 og lukker 18. september kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/278

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Valg av ny revisor
Borettslaget har mottatt informasjon fra vår revisor i PwC, som har bidratt til at det nå er nødvendig å gjennomføre en ekstraordinær generalforsamling. Formålet er å formelt velge ny revisor.

"Hei,

Med bakgrunn av PwC sin globale strategi om å bidra til transformasjon hos de største og mest komplekse kundene, har PwC i Norge besluttet å selge deler av revisjon- og rådgivningsvirksomheten. Det blir etablert et nytt selskap med 260 medarbeidere og 20 partnere.

PwC planlegger å skille ut deler av revisjons- og rådgivingsvirksomheten til et nytt selskap som skal satse på revisjon og rådgivning mot lokale og ikke-regulerte kunder. Dette vil berøre deg som kunde og om lag 260 medarbeidere og 20 partnere, som blir med over i det nye selskapet for å utvikle denne virksomheten for å kunne gi deg som kunde enda bedre tjenester fra oss.

Det nye selskapet vil ha en enklere drift og være mye bedre rigget for å levere tjenester av høy kvalitet i segmentet dere opererer i. Vi har samtidig valgt å beholde hele miljøer på de kontorene som blir med i den nye virksomheten, både fagkompetanse og også viktige, relativt store virksomheter som er kunder av de enkelte kontor.

Det nye selskapet vil tre inn i eksisterende samarbeidsavtale med OBOS, og videreføre praksis og rutiner knytte til revisjonen som både OBOS og dere er vant med.

Det nye selskapet vil ha to oppdragsansvarlige som ivaretar revisjonen på en god måte; Linda Arvesen vil være hovedansvarlig med god støtte fra Thomas Walter Kvam Olsen. Både Linda og Thomas er allerede i dag ansvarlig for boligselskapene tilknyttet OBOS Østfold og OBOS Innlandet, og dermed godt kjent med både OBOS og revisjon av boligselskaper. Dersom dere velger å fortsette med det nye selskapet som revisor, vil dette medføre blant annet behov for vedtak i generalforsamling og innsending av samordnet registermelding.

Hilsen Berit Alstad (PwC)"

ANALOGE STEMMESEDLER

Andelseiere som ønsker å levere stemmer analogt, må ta bilde/scanne stemmesedlene, og sende disse til rådgiver i Obos Eiendomsforvaltning på følgende e-postadresse:

heidi.svendsen @obos.no. Alternativt levere til styret innen 18.september kl. 09.01

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i RUSTADÅSEN 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Heidi Wilhelmine Svendsen (styrets rådgiver i Obos) er foreslått som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Roger Jakobsen og Maria Kvamme-Vik velges som protokollvitner

---

Sak 3

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 4

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn: I henhold til borettslagsloven § 9-1, har borettslag revisjonsplikt.

Borettslagets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag, utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor.

Generalforsamlingen skal ta stilling til valg av ny revisor for borettslaget. Følgende kandidat er foreslått:

- PwC Assurance AS – Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS orgnr; 834 836 912, som borettslagets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 15.09.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 18.09.25
Selskapsnummer: 278 **Selskapsnavn:** RUSTADÅSEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Heidi Wilhelmine Svendsen (styrets rådgiver i Obos) er foreslått som møteleder.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Roger Jakobsen og Maria Kvamme-Vik velges som protokollvitner

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av revisor

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS orgnr; 834 836 912, som borettslagets nye revisor.

☐ For

☐ Mot

**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 ekstraordinært årsmøte 2025 for RUSTADÅSEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950084189
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 15. september kl. 09:00 til 18. september kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 44.

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Heidi Wilhelmine Svendsen (styrets rådgiver i Obos) er foreslått som møteleder.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Roger Jakobsen og Maria Kvamme-Vik velges som protokollvitner
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av revisor

Bakgrunn: I henhold til borettslagsloven § 9-1, har borettslag revisjonsplikt.

Borettslagets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag, utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor.

Generalforsamlingen skal ta stilling til valg av ny revisor for borettslaget. Følgende kandidat er foreslått:

- PwC Assurance AS – Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS orgnr; 834 836 912, som borettslagets nye revisor.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Møteleder	Protokollvitne	Protokollvitne
Heidi W. Svendsen /s/	Roger Jakobsen /s/	Maria Kvamme-Vik /s/

Vedtekter

for Rustadåsen borettslag org nr 950084189
vedtatt på ordinær generalforsamling den 19.04.2006.
Endret på ordinær generalforsamling 07.05.2013, 26.04.2016, 05.04.2017, 23.05.2018, 23.05.2019, 18.05.2021, 19.05.2022, og sist 30.04.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Rustadåsen 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.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne
(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

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 de som er nevnt i punkt 3 er ikke tillatt.

(5) En kreditor kan eie èn 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 èn 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.

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 borettslag § 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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn 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).

(7) Utleie gjennom virksomhet som driver med korttidsutleie, er ikke tillatt.
(for eksempel. Airbnb, Booking.com).

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.
Tilkopling av elektrisk ventilator mot felles ventilasjonssystem i kjøkken og I bad/wc er ikke tillatt og vil bli forlangt fjernet umiddelbart for andelseiers/beboers regning.
Det gis ikke tillatelse til å føre ventilasjonsutløp gjennom fasade.

Demontering av vedovn, peis eller peisovn skal foretas av sertifisert firma. Installering av ny vedovn, peis eller peisovn og tilslutning til pipe skal også foretas av sertifisert firma. Andelseier plikter å informere Styret om installering og demontering av ovennevnte varmekilder.»

(3) Alle leiligheter skal ha installert komfyrvakt (FG-godkjent), som skal være tilkoblet til enhver tid.

(4) Ved rehabilitering/oppussing som medfører støy skal naboer i samme og tilstøtende oppganger i god tid varsles med oppslag. Oppusser plikter å holde oppgangen ren etter endt arbeidsdag. Oppussingsavfall skal plasseres i container eller avfallssekker og fjernes så raskt det er praktisk mulig.

4-4: Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbare hybrider
(1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

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 innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør,

varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, komfyrvakt, 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 og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(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.

(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 innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(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 borettslaget.

(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) Andelseier plikter å holde originale luftekanaler åpne. Luftekanaler som er stengt ved oppussing må reåpnes. Dette er andelseiers plikt selv om stengingen er utført av tidligere andelseier(e).

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen samt reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, komfyrvakt, 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, utskifting eller installering av nødvendig sikkerhetsutstyr. 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 boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget for andelseiers regning.

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 borettslagslovens § 5-18.

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.

(5) 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 èn 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 3 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to 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 èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn 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 borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER
for
RUSTADÅSEN BORETTSLAG

endret i ordinær generalforsamling 27. april 2010
endret i ordinær generalforsamling 5. juni 2014, 23. mai 2018, 23. mai 2019 og 30. april 2024.

Innledning
Rustadåsen Borettslag er andelshavernes egen eiendom.

Det er således borettshaverne som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at eiendommene blir holdt i forsvarlig stand. De utgifter som påføres borettslaget må dekkes av innkrevde felleskostnader. Oppstår det skade på borettslagets eiendom eller eiendeler og denne kan tilbakeføres til en eller flere bestemte personer, vil vedkommende holdes økonomisk ansvarlig for skaden.

Husk at lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

Nattero
Mellom kl 23.00 og kl 07.00 skal det være nattero i Borettslaget.

Banking, boring og annen sjenerende støy er ikke tillatt på søndager og helligdager. Heller ikke på hverdager etter kl 20.00.

Skal det foregå selskapelighet ut over kl 23.00, skal de tilstøtende naboer varsles i god tid.

Ved store oppussingsarbeider skal det gis nabovarsel i egen og tilstøtende oppgang(er).

Trappeoppganger og fellesrom
Generell trappevask er satt bort. Dørmatter skal tas inn før vasken starter.

Gjenstander skal ikke hensettes i trappeoppganger eller kjellerganger. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig.

Det er ikke tillatt å røyke i trapperom og fellesrom. Utvendig område foran hoveddør er å betrakte som fellesrom.

Det er ikke tillatt å lufte mot trappeoppgangene.

Søppel og avfall
Alt søppel skal pakkes forsvarlig før det kastes i søppelrommet. Brannfarlig avfall skal ikke kastes i søppelrommet. Papir, glass og metall kastes i egne containere utsatt av Oslo kommune.

Utvidet kildesortering er innført i Oslo.

Styret sørger for at containere settes ut to ganger i året for større gjenstander.»

Elektriske varer skal alltid leveres til forhandlere eller til gjenbruksstasjoner.
Kast ikke mat på bakken eller på avsatser til fuglene. Dette trekker til seg mus og rotter. Fugler kan mates på veranda i tidsrommet 1. november til 30. april.

Lufting og oppvarming
Inngangsdører og kjellerdører skal holdes låst. I den kalde årstid skal vinduer og lufteluker i kjellerne holdes stengt.

Det er nødvendig at luftelukene i vinduene holdes åpne hele året for å forhindre kondens i vegger og vinduskarmer.

Kun elektrisitet og ved er tillatt som kilder til oppvarming av leilighetene.

Brannvern
Ved feil på brannvarslingsanlegg, brannslukningsapparat og røykvarsler kontaktes styret/vaktmester.

Verandaer
Farger på verandaskjermer og markiser må følge det som allerede blir brukt. Markiser er kun tillatt oppført på verandasiden.

På gulv kan man legge tregulv, drenerende gressteppe eller frostfrie fliser. Hvis det males skal det brukes diffusjonsåpen (pustende) maling.

Grilling er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill. Kullfyrt grill er ikke tillatt.

Det er forbudt å sette opp parabolantenner, uansett plassering. Oppsatte parabolantenner skal tas ned.

Risting av tepper og ryer skal foregå på bakkeplan.

Beboere må ta ned julebelysning på balkongene innen 15. februar.

Det er ikke tillatt å ha varmeovner eller andre varmeelementer på verandaene.

Røyking på veranda bør unngås før kl. 08:00 og etter kl. 22:00 i perioden 1. april til 31. oktober. I tidsrommet kl. 08:00 til kl. 22:00 bør man vise hensyn til naboer og redusere røyking til et minimum.

Bad - kraner
Ved oppussing av bad må sluk byttes, hvis det ikke er gjort tidligere. Styret har oversikt over om gjeldende bad er renovert. Bytte av sluk betales av borettslaget.

For å forhindre sjenerende sus i vannrørene, skal hovedkranene holdes helt åpne.

Fett og kaffegrut skal ikke tømmes i vask eller sluk. Sluk skal renses minimum 2 ganger i året.

Vaskeriene
skal benyttes i samsvar med de bestemmelser og bruksanvisninger som er oppsatt i vaskeriene. Vaskeriene kan benyttes kun av abonnenter.

Veier og grøntanlegg
Parkering på borettslagets område utenom ordinære parkeringsplasser er ikke tillatt. Når det er nødvendig å kjøre inn i stikkveiene skal det foregå med lav hastighet og største aktsomhet. Forøvrig vises til påbud bekjentgjort ved oppsatte skilt.
Sykling er ikke tillatt på plener. Fotballsparking er kun tillatt i og rundt oppsatt fotballmål
Plener og beplantning er felles eiendom, og vedlikeholdet bekostes av beboerne, gjennom felleskostnaden. Det er derfor enhver borettshavers plikt å påse at plener og beplantning blir vernet om.

Meldinger og klager
Generelle meldinger til borettshaverne gis ved oppslag, rundskriv og eventuelt e-post.

Alle saker borettshaverne ønsker å ta opp med styret, også klager, sendes/leveres skriftlig til styret ved styreleder. Anonyme henvendelser vil ikke bli behandlet.

Dyrehold
Reglene for dyrehold er en del av husordensreglene og følger i vedlegg I.

REGLER OM DYREHOLD
i
RUSTADÅSEN BORETTSLAG

Reglene for dyrehold som er vedtatt av borettslaget ved Generalforsamlingen betraktes som en del av leiekontrakten.

Dyreutvalget
De skal registrere og sørge for at kontrakt for dyrehold overholdes. Alle dyreeiere i Rustadåsen borettslag skal melde fra om dyrehold til borettslagets dyregruppe.

Begrensning
Det er tillatt å anskaffe hund eller katt, dog ikke mer enn en hund eller katt pr leilighet. Styret kan gi dispensasjon i spesielle tilfeller.

Avl/oppdrett
Det er forbud mot avl/oppdrett av dyr.

Hunder
Hundeeiere plikter å sette seg inn i Hundeloven.

Katter
Katter skal kastreres/steriliseres.

Båndtvang
Det vises til hundeloven angående hundehold og båndtvang.

Skader
Dyreeierne er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom i borettslaget.

Lufting
Dyreeieren forplikter seg til straks å fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på trapper, veier, plener og lignende innenfor borettslagets område.

Klage
Eventuell klage på dyrehold skal fremmes skriftlig til dyreutvalget. Dyreutvalget utreder saken og fremmer forslag til løsning overfor partene. Dersom partene ikke blir enige, fremmes saken for styret for endelig avgjørelse.
Andelseieren må godta at dyret må fjernes fra borettslaget dersom styret krever dette. Etter at styret skriftlig har krevd at et dyr skal fjernes, gis det en frist på 3 – tre – måneder.

Midlertidig forvaring/besøk
Borettslagsmedlemmer som ikke selv er dyreeiere, men har dyr på besøk eller i midlertidig forvaring, plikter å rette seg etter gjeldende regler på linje med dyreeierne.

Rustadsaga 7

Nabolaget Rustad/Bogerud - vurdert av 150 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Nøklevann skole (1-7 kl.) 324 elever, 19 klasser	7 min 0.6 km
Rustad skole (1-7 kl.) 454 elever, 26 klasser	11 min 1 km
Nyskolen i Oslo grunnskole (1-10 k... 118 elever, 13 klasser	15 min 1.4 km
Bøler skole (1-10 kl.) 769 elever, 38 klasser	18 min 1.5 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 335 elever, 31 klasser	3 min 0.3 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	22 min 1.8 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	7 min 3.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Welding Olsens vei Linje NC2, 3N, FB10, 76, 79	3 min 0.3 km
Bogerud Linje 2, 3	8 min 0.7 km
Bryn stasjon Linje L1	9 min 4.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 9.3 km
Oslo Gardermoen	39 min

BARNEHAGER

Rustadsaga barnehage (1-5 år) 50 barn	4 min 0.3 km
Rustad Gård barnehage (1-6 år) 26 barn	6 min 0.4 km
Østensjøstua barnehage (1-5 år) 44 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Nærbutikken Rustad	4 min
Kiwi Bogerud Senter	7 min

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

VARER/TJENESTER

Bøler Senter	16 min
Vitusapotek Bogerud	7 min
Bøler Senter Vinmonopol	16 min

SPORT

Nøklevann skole	7 min
Stallerud borettslag ballplass	8 min
Skullerud Sport Senter	11 min
EVO Bøler Senter	16 min

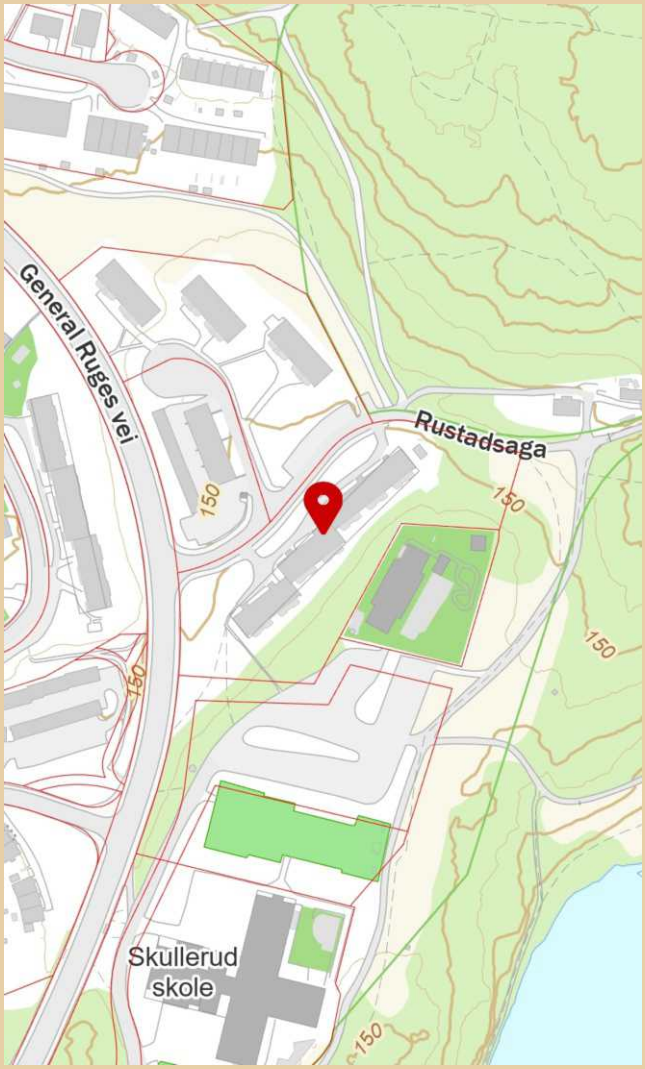
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Rustadsaga 7, 0693 Oslo
Gnr. 167, Bnr. 34, andelsnr. 8 i RUSTADÅSEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183260088

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Fridtjof Sparbo

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 478 17 317

E-post: fridtjof.sparbo@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.
