PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

RUSTADSAGA 8

Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart

Informasjon fra forretningsfører

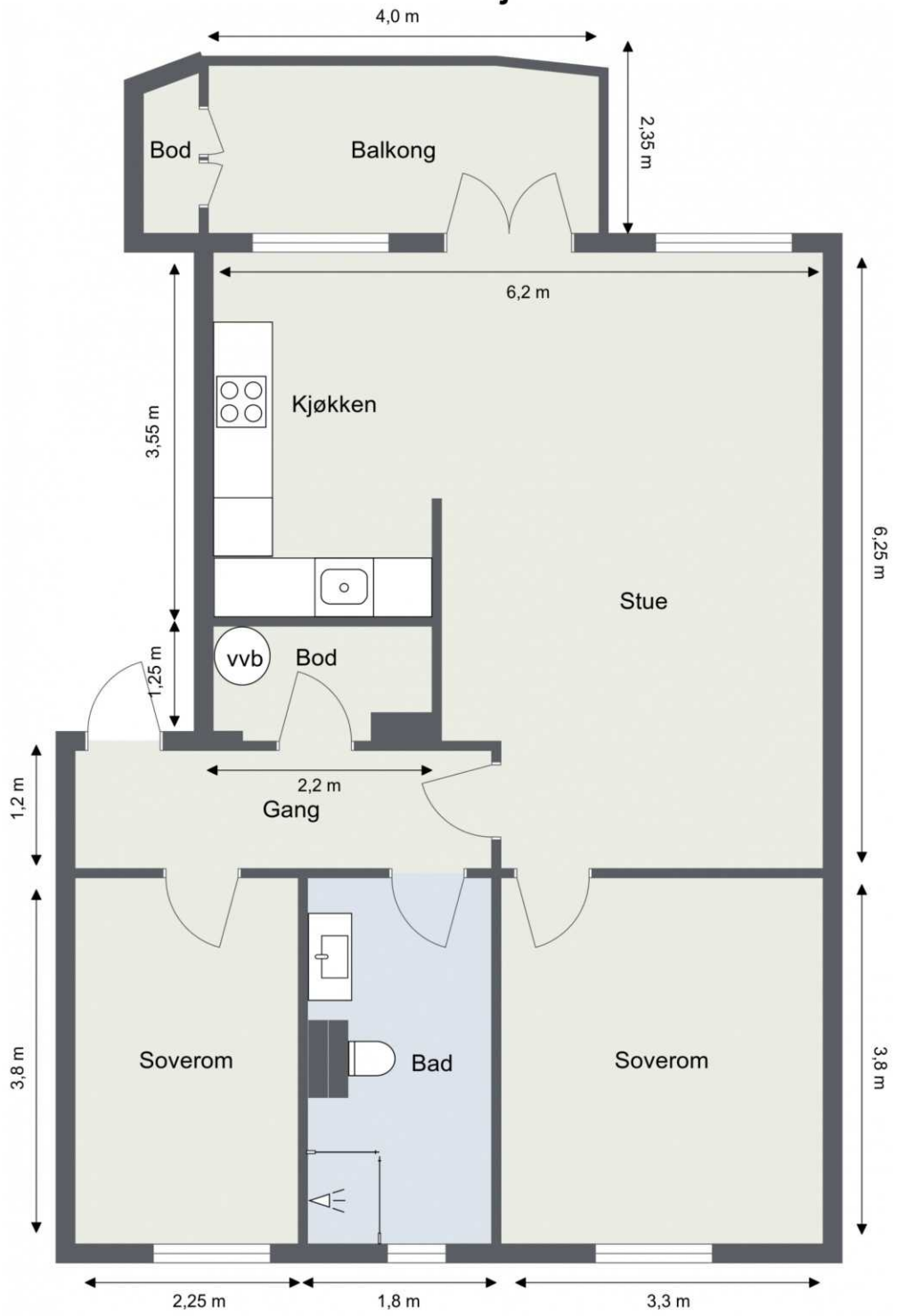
Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Rustadsaga 8

1. Etasje



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



Eiendom

Adresse	**Rustadsaga 8, 0693 Oslo**
Bygningstype	**Leilighet**
Kommune	**0301 Oslo**
Gnr / Bnr	**167 / 36**

Sak

Hjemmelshaver	**Amund Njå**
Oppdragsgiver	**Amund Njå**
Befaringsdato	**20.07.2026**
Rapportdato	**22.07.2026**
Rapportnr.	**1E1863CE**

Takstmann

Gunnar Aardal
Byggmester og takstmann. Medlem av BMTF og NITO.
Høyenhallveien 5E
0667 Oslo
41546966
gunnar@aardaltakst.no

Medlem av NITO

EIERSKIFTERAPPORT™

Tilstandsrapport utarbeidet for bruk ved omsetning av bolig, med observasjoner, vurderinger og tilstandsgrader basert på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrader – sammendrag

◆	**TG0**	Ingen avvik	**0**
◆	**TG1**	Svake avvik	**14**
◆	**TG2**	Vesentlige avvik	**0**
◆	**TG3**	Store avvik	**0**
◆	**TGIU**	Ikke undersøkt	**0**

OVERSIKT

Innholdsfortegnelse

1.	Overordnet faglig vurdering	**3**
2.	Grunnopplysninger	**3**
3.	Tekniske hovedpunkter	**6**
4.	Observasjonspunkter (uten TG)	**14**
5.	Avslutning	**15**

DEL 1

1. Overordnet faglig vurdering

Oppsummering av funn

Leiligheten er vesentlig oppgradert med unntak av vinduer og dører.
For nærmere informasjon, les videre i rapporten.

Dokumentasjonsmangler

Det foreligger ikke samsvarserklæringer og dokumentasjon vedrørende oppgradering av elektriske installasjoner.

DEL 2

2. Generelle opplysninger

Saksopplysninger

Hjemmelshaver	**Amund Njå**
Oppdragsgiver	**Amund Njå**
Befaringsdato	**20.07.2026**
Rapportdato	**22.07.2026**
Rapportnummer	**1E1863CE**

Eiendomsinformasjon

Adresse	**Rustadsaga 8, 0693 Oslo**
Kommune	**0301 Oslo**
Gnr / Bnr	**167 / 36**
Fnr	**—**
Snr	**—**
Bygningstype	**Leilighet**
Byggeår	**1964**
Eierform	**Andel**

Eiendomsinformasjon (forts.)

Andelsnummer	**19**
Borettslagets navn	**Rustadåsen borettslag**
Borettslagets org.nr.	**—**

Vann, avløp og adkomst

Vannforsyning	**Offentlig**
Avløp	**Offentlig**
Vei/adkomst	**Offentlig**

Generelle notater

Salg av bolig.

DEL 3

3. Dokumentasjon

Dokumentasjon

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	**Ja**
Dokumentasjon på utførte håndverkertjenester	**Ja**
Byggetillatelser for tilbygg og ombygging	**Nei**
Framlagt FDV og annen relevant dokumentasjon	**Nei**
Samsvarserklæring elektrisk anlegg	**Nei**
Avvik mellom faktisk bruk og godkjente forhold	**Nei**

Merknader

Det er fremlagt dokumentasjon på våtromsrehabilitering.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på elektrisk arbeid.
Eier er utdannet elektriker og har foretatt det elektriske arbeidet i leiligheten.

DEL 4

4. Lovlighetsmangler

Ingen lovlighetsmangler registrert.

DEL 5

5. Arealmåling

Arealmåling – hovedbygning

ETASJE / NIVÅ	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM BRA	KOMMENTAR
1 etasje	71 m²	8 m²	—	79 m²	
Sum hovedbygning	**71 m²**	**8 m²**	**0 m²**	**79 m²**	

Kommentar / målemetode / forbehold

Arealmålingene er utført med laser ihht.NS 3940: 2023/AC.
Leiligheten disponerer 3 stk boder i underetasjen.
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.

DEL 6

6. Opplysninger om rom for varig opphold

Seksjonsnotater
Gang, bod, bad, kjøkken, stue og 2 stk soverom.

DEL 7

7. Våtrom

Seksjonsnotat – Overflater – vegger og himling

Flislagte og malte overflater.
Malte overflater er med våtromssparkel/maling.
Heldekkende servant med 1 - greps blandebatteri.
Underliggende innredning med to skuffer av slette fronter og dempefunksjoner.
Dsujsonen er adskilt med skillevegg av glass.
Dusjsett med 2 - greps blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.

Bad – Overflater – vegger og himling TG1 – Svake avvik

VURDERING

Badet er oppgradert i 2026 og fremstår uten avvik.

Seksjonsnotat – Overflater – gulv

Flislagt gulv med 800 mm x 800 mm fliser på hovedgulvet.
Nedsenket gulv i dusjsonen som er flislagt med 6 - kantede fliser.

Bad – Overflater – gulv TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er målt tilfredsstillende fall på gulvet.

Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er benyttet smøremembran på gulvet og slukmansjett ved sluket.

Bad – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk TG1 – Svake avvik

VURDERING

Plastsluk med vannlås og slukmansjett under klemringen.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales på generelt grunnlag jevnlig rengjøring av sluket for å forhindre fortetning.

Bad – Ventilasjon TG1 – Svake avvik

VURDERING

Elektrisk sensorvifte og tilluftsspalte under dørbladet.

Bad – Sanitærutstyr og innredning TG1 – Svake avvik

VURDERING

Veggtoalett med spalte ved gulvet for eventuelt lekkasjevann.

Bad – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er innfelt downlights i himlingen.
Det er benyttet godkjente LED lys mot bakliggende betongtak.

Bad – Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er ikke boret hull, da det er fremlagt dokumentasjon og tilstøtende vegger i våtsonen er av betong.
Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet, uten å finne forhøyede verdier.

Bad – Dokumentasjon for våtrom TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er fremlagt dokumentasjon fra Våtromstjenester AS som er godkjent våtromsbedrift.
Dokumentasjone vil medfølge ved salg.

DEL 8

8. Kjøkken

Seksjonsnotat – Kjøkken

Norema kjøkken med benke og overskap.
Slette fronter og dempefunksjoner.
Laminerte benkeplater og stålvask med 1 - greps blandebatteri.

Kjøkken TG1 – Svake avvik

VURDERING

Kjøkkenet er nytt og fremstår uten skader.

Kjøkken – bilder



Norema kjøkken



Automatsik lekkasjestopper

Sjekkpunkter – Kjøkken

• Overflater – vegger og himling: Slette malte vegg og himlingsoverflater.
• Overflater – gulv: Laminatgulv.
• Innredning og benkeplater: Innredning fra Norema kjøkken med laminerte benkeplater.
• Vann- og avløpsledninger tilknyttet kjøkkenet: Synlige vannledninger av rør i rørsystem og synlige avløpsrør av plast.
• Vannskadesikring / lekkasjevarsler under benk: Det er installert automatisk lekkasjestopper til oppvaskmaskinen.
• Avtrekk og ventilasjon: Mekanisk ventilator med avtrekk ut av ytterveggen.
Ventilatoren kan i tillegg fungere med kullfilter.
• Hvitevarer (integrerte/tilhørende): Integrerte hvitevarer; ovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Det er installert komfyrvakt til platetoppen.
• Dokumentasjon for kjøkken: Det vil ved salg medfølge dokumentasjon fra utførende rørlegger.

9. Toalettrom

Toalettrom: Bygningsdelen finnes ikke.

10. Andre rom (eksklusive spesialrom)

Andre rom (eksklusive spesialrom): Bygningsdelen finnes ikke.

11. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel)

Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel): Bygningsdelen finnes ikke.

12. Loft (innredet loftetasjerom)

Loft (innredet loftetasjerom): Bygningsdelen finnes ikke.

13. Krypkjeller

Krypkjeller: Bygningsdelen finnes ikke.

14. Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom)

Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom): Bygningsdelen finnes ikke.

DEL 15

15. Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorsteiner Ikke vurdert

VURDERING

Det er pipeløp i boligblokken og mulighet for tilkobling av ildsted.

DEL 16

16. Ventilasjon generelt

Seksjonsnotater

Friskluftstilførsel i leiligheten via veggventiler og lufteventiler på vinduene.
Elektrisk sensorvifte på badet, samt tilluftsspalte under dørbladet.
Mekanisk avtrekk på kjøkkenet.

1. Ventilasjon TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er etablert mekanisk ventilator på kjøkkenet med avtrekk ut av ytterveggen.
Det gjøres oppmerksom at avtrekk ut av ytterveggen ikke er kontrollert iht borettslaget sine vedtekter.

DEL 17

17. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

Seksjonsnotater

Det er foretatt rørfornying av soilrør ved strømpefornying i regi av borettslaget, 2021.
Varmtvannsbereder på 187 liter fra ca 2017 er plassert i boden.
Berederen er tilkoblet lekkasjestopper, plassert i benkeskap på kjøkkenet ved tilstøtende vegg.
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.
Varmekilder i leiligheten er varmekabler i badegulvet. Opplegg for elektriske panelovner.

1. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Berederen er plassert i rom uten sluk og er lekkasjesikret via lekkasjestopper installert på kjøkkenet.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales i tillegg etablert et vannsikret underlag under berederen.

Bilder – seksjonsnivå



Fordelerskap



Spalte fra fordelerskap for eventuelt lekkasjevann

Bilder – seksjonsnivå (forts.)



Stoppekran

18. Yttervegg

Yttervegg: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

DEL 19

19. Vinduer og ytterdører

1. Vinduer og dører TG1 – Svake avvik

VURDERING

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

ANBEFALT TILTAK

Det er ikke registrert punktering, men dette kan likevel ikke utelukkes. Dører og vinduer er funksjonstestet tilfredsstillende.

20. Yttertak

Yttertak: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

DEL 21

21. Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner o.l.

Seksjonsnotat – Sydvestvendt balkong

Sydvestvendt balkong på 9 m².
Utkraget stål og betongkonstruksjon. Rekkverk av stål.
Pusset betonggulv.
Bod uten målbar høyde.
Takmontert lys og dobbel stikkontakt på ytterveggen.

Sydvestvendt balkong TG1 – Svake avvik

VURDERING

Avflasset maling på stål ved rekkverket.
Det er målt fall utover på betongdekke.

22. Terrasser og platting på terreng

Ingen registreringer.

23. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

24. Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus)

Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus): Bygningsdelen finnes ikke.

DEL 25

25. Andre forhold innvendig

Seksjonsnotater

Vegger: fliser i deler av badet. Øvrige overflater av slette, malte vegger.
Tak: platehimling med innfelte downlightes på badet. Øvrige overflater av slette, malte betonghimlinger.
Gulv: fliser på badet. Øvrige overflater av laminatgulv.

DEL 26

26. Andre forhold utvendig

Seksjonsnotater

Boligblokk over 3 etasjer i tillegg til kjeller, bygget etter forskrifter ved byggeår.
Betongsåle på antatt komprimerte masser.
Grunnmur i støpt betong.
Drenering iht forskrifter ved byggeår.
Bærende konstruksjon i betong innfelt med bindingsverk.
Terrazzomalte betongtrapper i felles oppganger.
Fasadene er kledd med spekket tegl og liggende kledning.
Pulttak, antatt tekket med papp.

27. Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Mur, terreng, stikkledninger og tanker: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

28. Elektrisk anlegg

Observasjoner

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang, rett utenfor leiligheten. Hovedsikring på 40 ampere og 10 stk kurser.
Overspenningsvern.

Framlagt dokumentasjon

Ingen.
Det elektriske anlegget i leiligheten er vesentlig oppgradert.
Eier er utdannet elektriker og har utført installasjonen.

Avvik

Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer og dokumentasjon på utført elektriske installasjoner utført i leiligheten.

Konsekvens

Manglende samsvarserklæringer/dokumentasjon, kan f.eks føre til avkorting ved forsikringsoppgjør og pålegg om utbedring fra det lokale eltilsyn.

Anbefalt tiltak

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.
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.

Bilder



29. Branntekniske forhold

Observasjoner

Det er røykvarsler og brannslukningsapparat i leiligheten.

30. Lyd- og støyforhold

Observasjoner

Iht NS 3600 har boliger bygget mellom 1949 til 1969 en forventet lydisolasjon mellom boenheter, som er vesentlig dårligere enn boliger bygget etter 1997.
Boligblokken ligger ikke innenfor en støysone iht kartkatalog.geonorge.
Boligblokken kan likevel være utsatt for støy.

Avvik

Iht NS 3600 har boliger bygget mellom 1949 til 1969 en forventet lydisolasjon mellom boenheter, som er vesentlig dårligere enn boliger bygget etter 1997.

31. Innvendige trapper

Innvendige trapper: Bygningsdelen finnes ikke.

32. HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet: Bygningsdelen finnes ikke.

33. Radon

Observasjoner

Iht NGU(Norges geologiske undersøkelse) har området moderat til lav radon aktivitet.
Siden radonnivået varierer fra bygg til bygg avhengig av grunnforhold og ventilasjon, må det gjøres egne målinger for å avdekke nivåene i den spesifikke boligen du er interessert i.
Det er ikke fremlagt konkrete målinger for området.

34. Skadedyr og fuktkrevende insekter

Observasjoner

Det er ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter under befaringen.
Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

DEL 35

35. Oppsummering / konklusjon

Oppsummering

Ingen vesentlige avvik registrert.

Signatur og dato

Befaringsdato	**20.07.2026**
Rapportdato	**22.07.2026**
Takstmann	**Gunnar Aardal**
Tittel	**Byggmester og takstmann. Medlem av BMTF og NITO.**

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 24.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Première	Oppdragsnr.	183260187
Addresse	Rustadsaga 8		
Postnr.	0693	Sted	OSLO
Selgers navn	Amund Njå		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1 mai 2026

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt rørarbeid som er skjult i veggene er utført av autorisert rørlegger. Membranarbeidet på gulv og vegger i våtsonen er utført av godkjent flislegger. Det er etablert ny membran på hele gulvet og på alle vegger i våtsonen.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Arbeidet ble utført i perioden mai–juli. Badet ble utvidet til omtrent dobbel størrelse. Det ble etablert en ny vegg med baderomspanel og våtromsplater. Veggene i dusjsonen er kledd med våtromsplater, mens øvrige vegger er kledd med gipsplater og overflat

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

.Dokumentasjon på membran

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Våtromstjenester

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Sluket ble skiftet i mai 2026. Arbeidet ble utført av autorisert rørlegger.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Selger er faglært elektriker og har utført arbeid på det elektriske anlegget. Det er trukket seks nye kurser i leiligheten. Alle stikkontakter er jordet. Det er lagt varmekabel på badet, og det er installert downlights i gang og kjøkken.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon på membran

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er utført rørleggerarbeid som omfatter etablering av nytt avløp til kjøkken, nytt sluk på bad, nytt vannfordelingsskap samt nye vannrør til bad og kjøkken.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Selger har med bistand fra rørlegger montert, dusj, kran på badet. Og montert utstyr på kjøkkenet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon på rørlegger arbeid. På rør inni veggene, og og nytt sluk samt vannfordelerskap.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

Initialer selger:
A N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Det er utført elektrikerarbeid som omfatter nytt elektrisk anlegg i kjøkken og bad, herunder nye kurser, stikkontakter, brytere og belysning. Arbeidet er utført av selger som har fagbrev.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Selger

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Initialer selger:
A N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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)

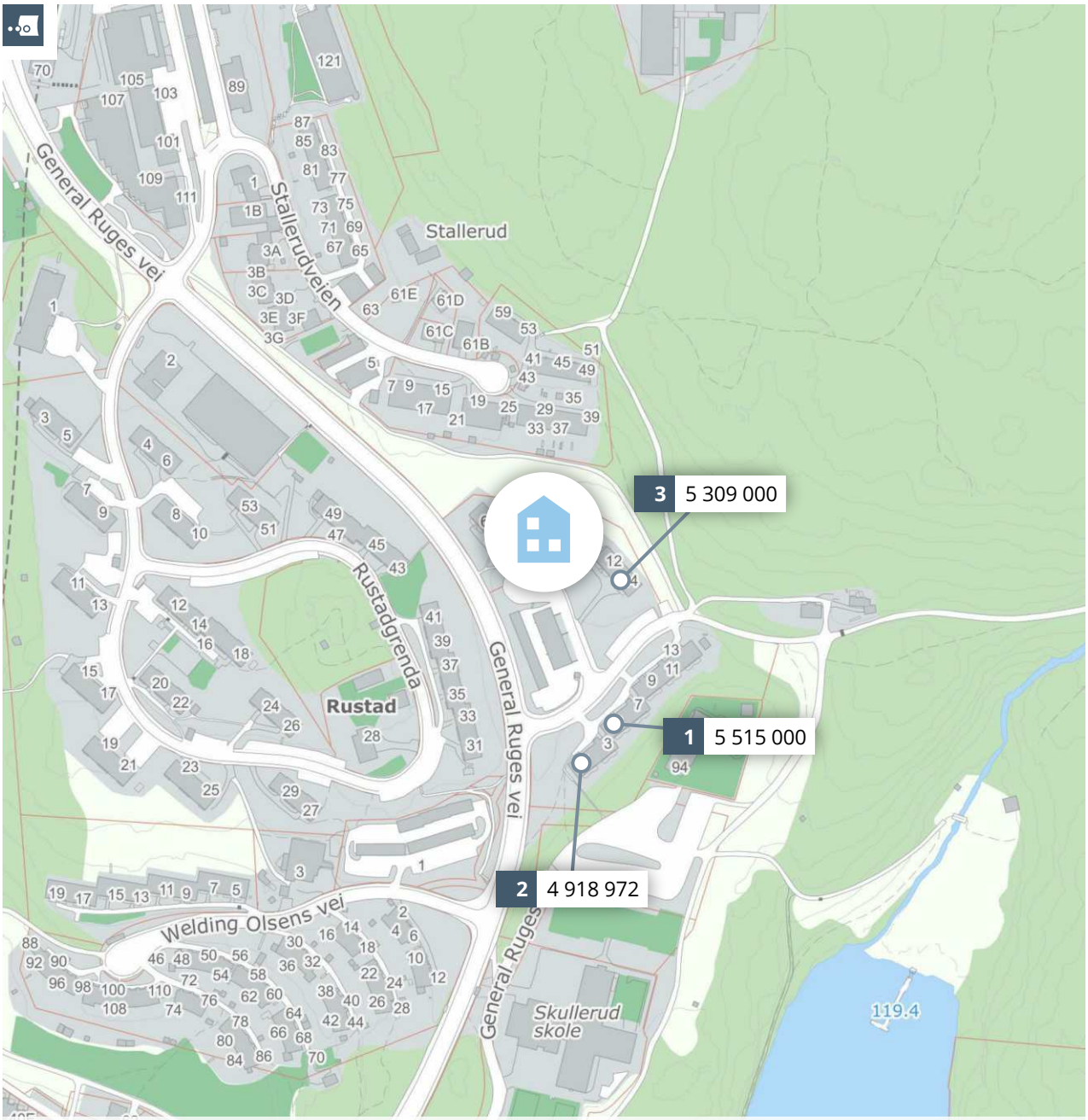
- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 24.07.2026

Signert av *Amund Njå*

Initialer selger:
A N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

RUSTADSAGA 8

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 26.07.2026

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: Marius Semmerud Berg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rustadsaga 8, 0693 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1964

GNR 167 BNR 36 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS STALLERUD

Verdivurdert til

4 990 000

215 590	5 205 590	73 318
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	71 m²	8 m²	- m²	9 m²	- m²	- m²
Byggeår						1964

Fellesutgifter	6 114
Formue	5 866
Soverom	2
Etasje	1
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rustadsaga 5 67 m²	1964	2. etg	2 sov	25.08.2025	4 780 000	**5 300 000**	215 000	5 515 000	**82 313**
2	Rustadsaga 1 68 m²	1964	2. etg	2 sov	19.01.2026	4 750 000	**4 700 000**	218 972	4 918 972	**72 338**
3	Rustadsaga 14 69 m²	1964	3. etg	2 sov	09.06.2023	4 900 000	**5 100 000**	209 000	5 309 000	**76 942**

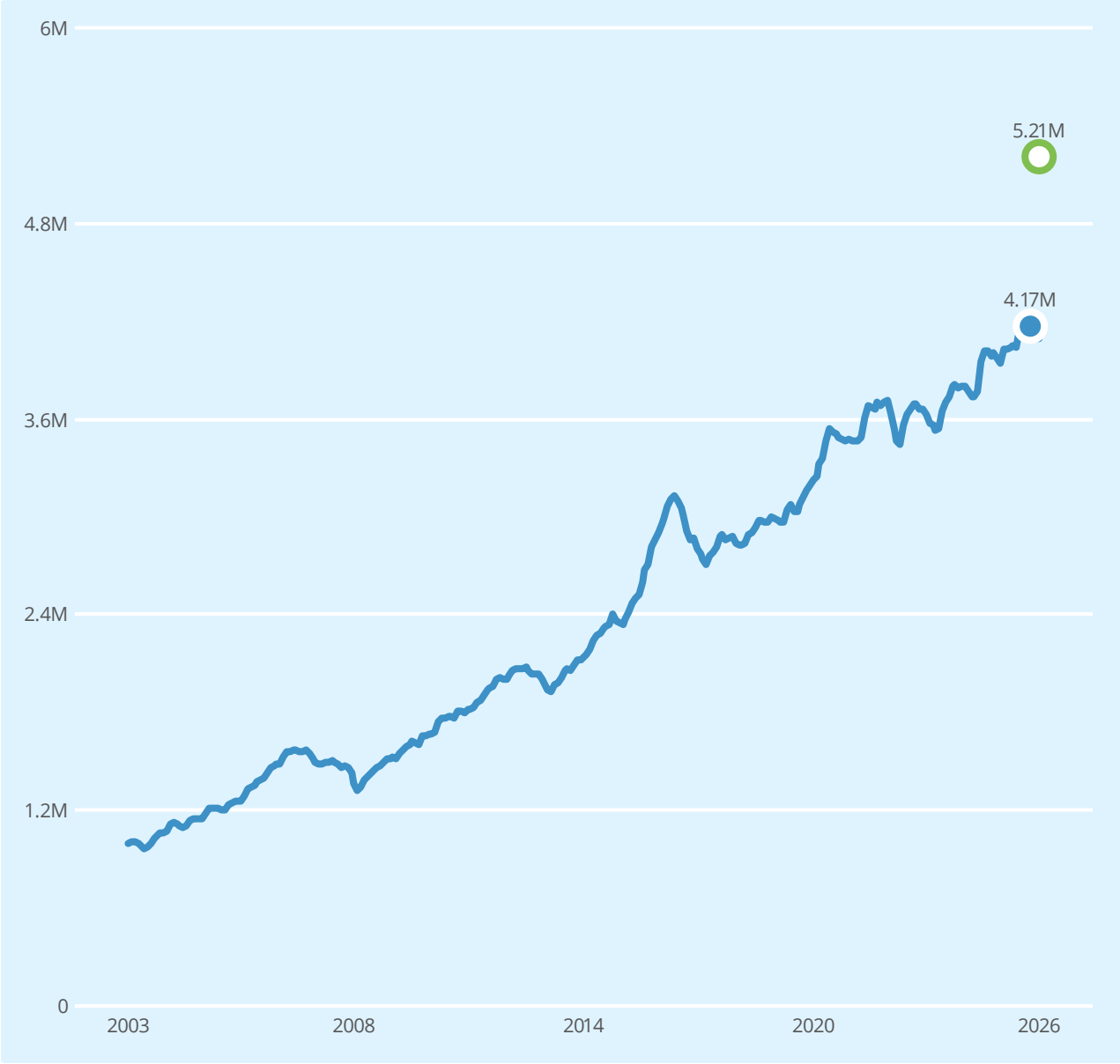
Lys og lekker 3-roms endeleilighet med sydvestvendt balkong og høy standard. Østmarka som nærmeste nabo.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.04.2026	10.04.2026	13.05.2026	3 890 000	3 950 000	217 042	4 167 042	4

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Leiligheter til salgs i STALLERUD grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

4.7M
4.5M
4 408 000 Prisantydning i snitt
4.3M
4.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
39
dager

Leiligheter solgt i STALLERUD grunnkrets siste 6 mnd

18
leiligheter solgt

4.4M
4 232 000 Salgspris i snitt
4 108 000 Prisantydning i snitt
4.0M
3.8M

Solgt i snitt i løpet av
15
dager

for 3.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

80 475 Østensjø bydel i snitt siste 6 mnd

75 657 STALLERUD grunnkrets i snitt siste 6 mnd

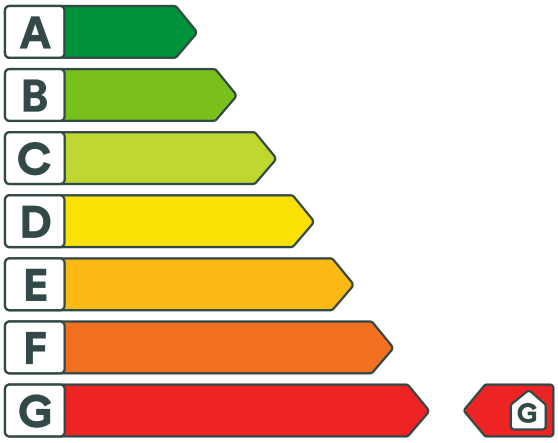
73 318 Rustadsaga 8 Totalpris 5 205 590

enova

Energiattest



Adresse **Rustadsaga 8, 0693 OSLO**	
Dato for energimerking **18.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-272183**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81462933**
Gårdsnummer **167**	Bruksnummer **36**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1964**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **79,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **71,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

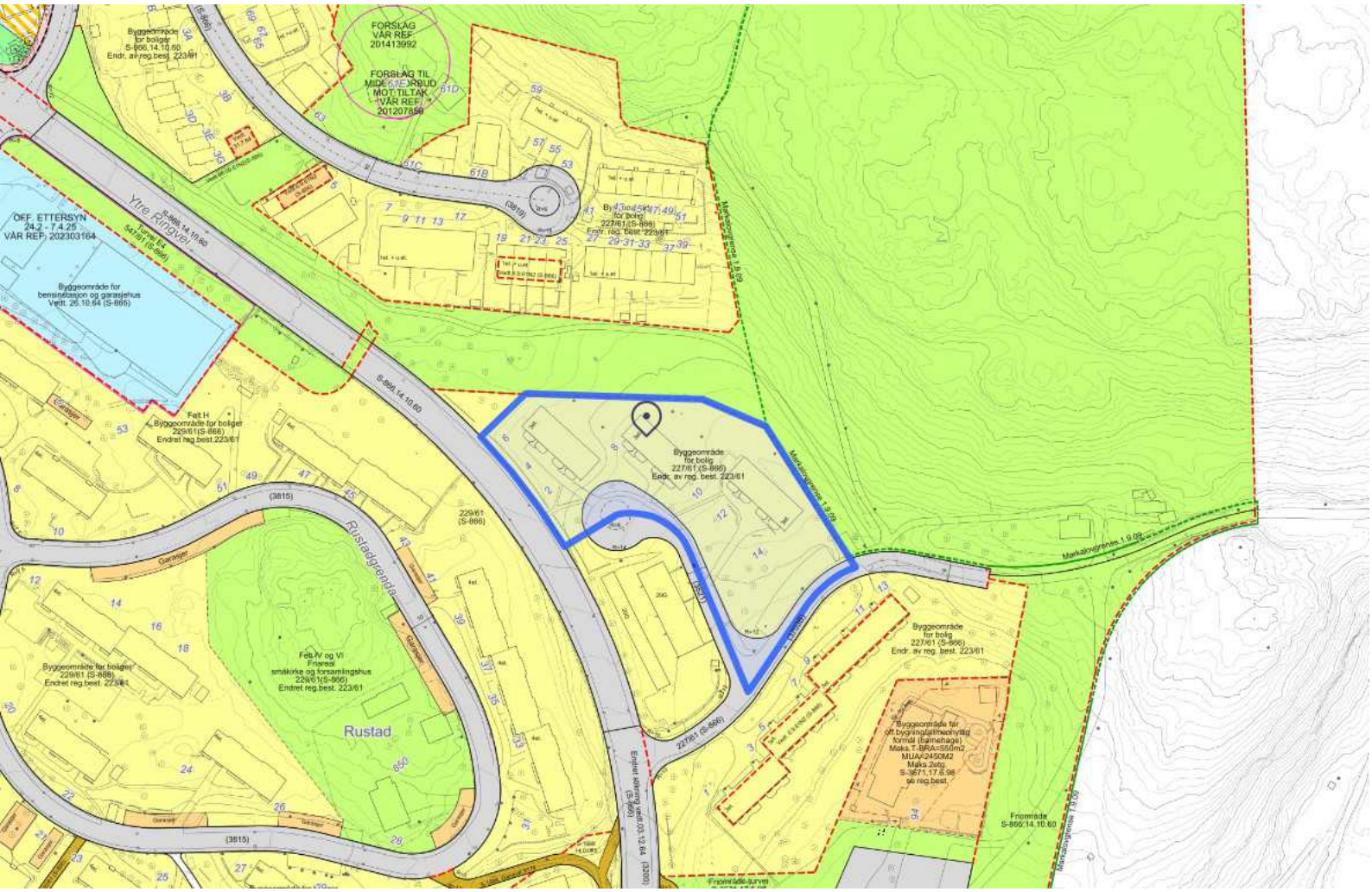
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **354,29 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **354,29 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **25 155 kWh**


FORSLAG
VÅR REF.
201413992
FORSLAG TIL
MIDLERTIDIG RIVEFORBUD
MOT TILTAK
VÅR REF.
201207859
OFF. ETTERSYN
24.2 - 7.4.26
VÅR REF: 202303164
Ytre Ringvei
S-866.14.10.60
Byggeområde for bensinstasjon og garasjehus
Vedt. 26.10.64 (S-866)
Felt H
Byggeområde for boliger
229/61(S-866)
Endret reg.best.223/61
Byggeområde for bolig
227/61 (S-866)
Endr. av reg. best. 223/61
Rustadgranda
(3815)
Rustad
Felt IV og VI
Frisresi
småkirke og forsamlingshus
229/61(S-956)
Endret reg.best. 223/61
Byggeområde for boliger
229/61 (S-866)
Endret reg.best. 223/61
Garasjer
Markaveien fv.99
Markaveigrenda 1.9.69
Byggeområde for bolig
227/61 (S-866)
Endr. av reg. best. 223/61
Byggeområde for off.bygninger/håndverkg formål (barnehage)
Maks.T-BRA=550m2
MUA=2450M2
Maks.2etg
S-3671,17.6.98
se reg.best.
Friområde
S-866.14.10.60
Friområde-turvei
Enstad idrettsg.anl.03.13.64
(3300)

Première Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premiere v/Therese Kvalsund
Østmarkveien 2, 0287 OSLO
E-post: therese.kvalsund@privatmegleren.no

Deres ref.: 183260187 . Vår ref.: 0278-1-105 Dato: 25.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	RUSTADÅSEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	950084189
Andelseier:	Njå, Amund
Medeier:	
Leilighetsnummer:	105
Adresse:	Rustadsaga 8, 0693 OSLO
Andelsnummer:	19
Gnr.	167
Bnr.	36

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) 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.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207788449
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	9 384 342,00
Innfrielsesdato:	30.06.2044
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208674714

Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	9 220 673,00
Innfrielsesdato:	30.10.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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: 6 113,10,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	193,00	
Felleskostnader	5 920,10	

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:	515,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 970,-
Annen formue:	5 866,-
Gjeld:	218 019,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207788449
Restsaldo:	108 741,27
Kapitalkostnader:	788,94

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208674714
Restsaldo:	106 849,19
Kapitalkostnader:	660,21

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 215 590,48,-, 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 via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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/Sara Fanny Maria Kvamme-Vik, 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	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
(dersom forkjøpsretten ikke benyttes)		
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 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

20. mai 2026 kl. 18:00, 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 møtet. 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.

Annen informasjon

Møtet starter presis kl. 18.00, og innregistrering er fra kl. 17.45.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Honorar til valgkomite og utvalg
8. Forslag fra andelseier om at generalforsamlingen pålegger det nye styret å bruke så lite penger som mulig i 2026 og 2027,
9. Stålrørsrehabilitering av borettslagets piper
10. Rustadåsen garasjelag innlemmes i Rustadåsen borettslag
11. Endring i borettslagets «Regler om dyrehold», første ledd
12. Endring i borettslagets «Regler om dyrehold», annet ledd
13. Endring i borettslagets «Regler om dyrehold», annet ledd,
14. Tillegg i borettslagets «Regler om dyrehold», syvende ledd, «Båndtvang»
15. Endring i borettslagets «Regler om dyrehold», åttende ledd, «Klage»
16. Valg av tillitsvalgte

17. 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.

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 protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges 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

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

Vedlegg

1. 0278 Revisjonsberetning og årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til styret foreslås satt til kr 210.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 210.000

Sak 7

Honorar til valgkomite og utvalg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å honorerer medlemmer av valgkomite og utvalg med kr 2000 pr. medlem.

Styrets innstilling

Styret foreslår å honorerer medlemmer av valgkomite med kr 6000 totalt og utvalg med kr 4000 totalt (kr 2000 pr medlem)

Forslag til vedtak

Medlemmer av valgkomite og utvalg honoreres med kr 2000 pr. medlem

---

Sak 8

Forslag fra andelseier om at generalforsamlingen pålegger det nye styret å bruke så lite penger som mulig i 2026 og 2027,

Forslag fremmet av:
Frank Amundsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen pålegger det nye styret å bruke så lite penger som mulig i 2026 og 2027,
slik at vi kan få
- redusert felleskostnadene til 2025-nivå,
- redusert lånegjelda som er på hele 19 mill.kr,
- og dermed få redusert de årlige rentekostnadene som er på 1 mill.kr

En streng kontroll med økonomien vil innebære
a) Ingen store vedlikeholdsprosjekter som krever nye låneopptak
b) Redusere styrehonoraret til gjennomsnittlig nivå i OBOS, dvs 175 000 kr
c) Avslutte avtaler med advokater, konsulenter o.lign.
d) Redusere mengden oppdrag til de to vaktmesterne og gartneren til et minste nødvendig samlet nivå på under ett årsverk
e) Forhandle med leverandørene om redusert pris på standard driftsoppdrag som snømåking,trappevask, forretningsførsel med mer

Styrets innstilling

Styret anbefaler ikke forslaget.

Begrunnelse:

Styret har etter borettslagsloven ansvar for forsvarlig forvaltning, drift og vedlikehold av borettslagets eiendom, samt for en forsvarlig økonomistyring. Dette følger blant annet av bestemmelsene i Borettslagsloven, herunder styrets ansvar for forvaltningen av laget (jf. bl.a. §§ 8-8 og 8-9).

Styret må i sitt arbeid foreta løpende vurderinger av hvilke tiltak som er nødvendige for å oppfylle borettslagets vedlikeholdsplikt, sikre forsvarlig drift og ivareta borettslagets økonomi på både kort og lang sikt. Dette innebærer blant annet vurderinger knyttet til vedlikeholdsprosjekter, inngåelse av driftsavtaler og disponering av ressurser til drift og vedlikehold.

Forslaget innebærer detaljerte føringer for styrets løpende forvaltning, herunder begrensninger i bruk av faglige rådgivere, driftsressurser og vedlikeholdstiltak. Styret mener slike disposisjoner må vurderes fortløpende av styret innenfor rammene av loven, borettslagets vedtekter og vedtatt budsjett.

Styret er samtidig opptatt av å ha nøktern kostnadskontroll, arbeide for best mulig priser fra leverandører og forvalte borettslagets økonomi på en forsvarlig måte. Reduksjon av kostnader og gjeld vurderes løpende i styrets økonomiarbeid.

Det presiseres her også følgende for de enkelte deler av forslaget:

1. Ingen store vedlikeholdsprosjekter som krever nye låneopptak

Styret legger frem for generalforsamlingen større vedlikeholdsprosjekter som krever låneopptak. Etter borettslagslovens §8-9 nr. 4 er det også krav om at generalforsamlingen vedtar slikt låneopptak med kvalifisert flertall (2/3)

2. Redusere styrehonoraret til gjennomsnittlig nivå i OBOS, dvs. 175 000 kr

Det er mange faktorer rundt styrehonorarets størrelse som må vurderes, og det er store variasjoner mellom boligselskap (også av lik størrelse som vårt borettslag). Eksempelvis bør arbeidsmengde, tidsbruk og kompetanse vektlegges. Godtgjørelsen må være rimelig, slik at vi sikrer god rekruttering til styret. Styret forvalter store verdier, og det er viktig at vi har gode tillitsvalgte som prioriterer styrearbeidet.

Styrehonoraret behandles som egen sak på generalforsamlingen hvert år. Momentene over vektlegges.

3. Avslutte avtaler med advokater, konsulenter o.lign.

Styret vurderer kontinuerlig behovet for fagmessig bistand i et kost-nytte perspektiv. Det kan være store økonomiske konsekvenser av feilvurderinger fra styrets side i juridiske spørsmål og av manglende fagmessig bistand ved vedlikeholdsprosjekter mv. Man kan da vanskelig få en tilstrekkelig fagmessig kontroll av kvaliteten på arbeid som utføres, man kan miste krav grunnet tidsfrister i standardkontraktene (eks. totalentreprise, hovedentreprise mv.), få erstatningskrav dersom SHA ikke er fulgt, mv.

4. Redusere mengden oppdrag til de to vaktmesterne og gartneren til et minste nødvendig samlet nivå på under ett årsverk

Det er styret som må vurdere behovet for bistand i forbindelse med løpende oppdrag og tilpasse dette til borettslagets behov til enhver tid.

5. Forhandle med leverandørene om redusert pris på standard driftsoppdrag som snømåking, trappevask, forretningsførsel med mer

Dette følger styret løpende opp. Alle rammeavtaler vurderes årlig, og vi forsøker å holde kostnadene nede. Det er likevel ikke alltid best å velge billigste leverandør, så styret må vurdere pris opp mot kvalitet i hvert enkelt tilfelle.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen pålegger det nye styret å bruke så lite penger som mulig i 2026 og 2027. - redusert felleskostnadene til 2025-nivå, - redusert lånegjelda som er på hele 19 mill.kr, - og dermed få redusert de årlige rentekostnadene som er på 1 mill.kr

---

Sak 9

Stålrørsrehabilitering av borettslagets piper

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Gjennom flere år har styret mottatt meldinger om røyknedslag fra pipene. Flere ganger de seneste årene har det vært tilløp til pipebrann. Pipene ble derfor i 2020 feiet (for store mengder sot). Imidlertid har meldinger om røyknedslag fortsatt. Styret bestilte av den grunn videofotografering av pipeløpene våren 2021.

Rapporten forteller om beksot, innvendige «kratre» og varierende pipetverrsnitt.

Beksot er en hyppig årsak til pipebrann (ordinær feiing fjerner ikke beksot).

Innvendige «kratre» (etter mangelfulle gjenmuringer ved demontering av ildsteder) representerer økt brannfare, på grunn av svekket pipetykkelse.

Varierende tverrsnitt gjennom pipeløpenes lengde kan skape nedsatt trekk.

Veggene i pipene er av betong, ikke teglstein. Teglsteinspiper varmes raskere opp enn betongpiper og skaper derved 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 oversendte, i samråd med borettslagets brannsikkerhetsansvarlige, rapporten til OBRE (Oslo Brann- og Rednings Etat) for anbefaling om tiltak for å bedre brann- og fyringssikkerhet. 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 feiing og utbedring av kratre ved gjenmuring, samt at enkelte røykrør (fra ildsted til pipe) må remonteres.

At pipene er i betong skaper problem for gjenmuring. Ifølge fagfolk vil utbedringene forsvinne ved første pipefeiing, ulikt fra teglsteinspiper, der gjenmuringen vil bestå. For borettslagets piper er derfor utbedring ved gjenmuring ikke aktuelt. Rehabilitering med stålrørspiper (et stålrør føres ned i pipeløpet fra taket og blir en innvendig pipe i pipeløpet) synes å være eneste fremgangsmåte, selv om det er et dyrere alternativ.

Vedvarende høye strømpriser vil høyst sannsynlig resultere i økt vedfyring og derved økt risiko for pipebrann. Med økt etterspørsel etter ved er det fare for at det omsettes mer ved som ikke er tørr. Dette representerer en økt fare for pipebrann, fordi fuktig ved er en kilde til beksot. Å fjerne beksot i en stålrørspipe er enklere enn i en tradisjonell pipe.

Fordi en stålrørspipe har mindre tverrsnitt enn en tradisjonell pipe og derfor varmes opp raskere, vil trekken bedres. Pipeløpet vil heller ikke bli så varmt, fordi avstanden mellom stålrøret og den indre pipeveggen virker

isolerende. På toppen av stålpipen monteres en aspirator – en vifte som drives av vind og dreier seg etter den - som vil resultere i bedre trekk.

Rehabilitering med stålpipe medfører at oppstillingskravet (krav om at flere av pipeløpets vegger er frie) endres. Med dagens piper er kravet at tre av pipeveggene må være utildekket, uavhengig om leiligheten har ildsted. Det betyr at dersom mer enn én av pipeløpets vegger er tildekket av skap, reoler o.l., må dette fjernes og evt. remonteres i godkjent avstand fra pipeveggen(e). Etter stålrørsrehabilitering av pipeløpene er oppstillingskravet at kun én av pipeveggene må være utildekket.

Ti av borettslagets pipeløp må utbedres, etter pålegg fra OBRE. Det har en kostnad på kr 800 000. En rehabilitering av samtlige pipeløp har en kostnadsramme på

kr 1 200 000. Styret mener at det av forebyggende grunner (bedre trekk og sterkt redusert fare for pipebrann) vil være en fordel å foreta en rehabilitering av samtlige pipeløp, ikke bare de utbedringspålagte.

I 2021 gjennomførte borettslaget et pilotprosjekt med stålrørsrehabilitering i det ene pipeløpet i RS 8. Her var det gjennom flere år gjentatte tilbakeslag av røyk i stue på grunn av dårlige trekkforhold, noe som i én leilighet resulterte i at stua måtte males på nytt tre ganger. Etter rehabiliteringen er trekkproblemene (og røyknedslagene) borte.

Forslag til vedtak:

Alle pipeløpene i borettslaget rehabiliteres med stålrørspiper. Borettslaget tar opp et lån, stort kr 1 200 000, til finansieringen av rehabiliteringen.

Forslag til vedtak

Alle pipeløpene i borettslaget rehabiliteres med stålrørspiper. Borettslaget tar opp et lån, stort kr 1 200 000, til finansieringen av rehabiliteringen.

Sak 10

Rustadåsen garasjelag innlemmes i Rustadåsen borettslag

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret i Rustadåsen garasjelag fremmer i ekstraordinær generalforsamling, 21. april 2026, forslag om at laget oppløses og driftes videre gjennom borettslaget. Oppløsning må vedtas med 2/3 flertall.

Deretter må en eventuell overtakelse av garasjelaget behandles i borettslagets ordinære generalforsamling. Overføring krever vedtak med 2/3 flertall.

Resultatet av behandlingen i garasjelagets ekstraordinære generalforsamling er i skrivende stund ikke kjent.

Styrets endelige innstilling må bygge på vedtaket i garasjelagets ekstraordinære generalforsamling og blir ettersendt til alle beboere, senest 12. mai.

Forslag til vedtak

Styrets endelige innstilling bygger på vedtaket i garasjelagets ekstraordinære generalforsamling.

Sak 11

Endring i borettslagets «Regler om dyrehold», første ledd

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Nåværende tekst: «Reglene for dyrehold, som er vedtatt av Generalforsamlingen, betraktes som en del av leiekontrakten.»

Endres til: «Reglene for dyrehold, som er vedtatt av Generalforsamlingen, *inngår i husordensreglene og* betraktes som en del av leiekontrakten.»

Begrunnelse: Dyreutvalget er lagt ned og utvalgets oppgaver er overdratt til borettslagets styre. Tydeliggjøring av at «Regler om dyrehold» tilhører husordensreglene.

Forslag til vedtak
Teksten endres til: «Reglene for dyrehold, som er vedtatt av Generalforsamlingen, inngår i husordensreglene og betraktes som en del av leiekontrakten.»

Sak 12

Endring i borettslagets «Regler om dyrehold», annet ledd

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Overskrift: «Dyreutvalget» endres til «*Kontrakt for dyrehold*»

Begrunnelse: Dyreutvalget er lagt ned og utvalgets oppgaver er overdratt til borettslagets styre.

Forslag til vedtak
«Dyreutvalget» endres til «Kontrakt for dyrehold»

Sak 13

Endring i borettslagets «Regler om dyrehold», annet ledd,

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Første setning, nåværende tekst: «De skal registrere og sørge for at kontrakt for dyrehold overholdes.

Endres til: «*Styret skal registrere og sørge for at kontrakt for dyrehold overholdes*»

Andre setning. «Alle dyreeiere i Rustadåsen borettslag skal melde fra om dyrehold til borettslagets dyregruppe.»

Endres til: «*Alle dyreeiere i Rustadåsen borettslag skal melde fra om dyrehold til styret.*»

Begrunnelse: Dyreutvalget er lagt ned og utvalgets oppgaver er overdratt til borettslagets styre.

Forslag til vedtak

Første setning Endres til: «Styret skal registrere og sørge for at kontrakt for dyrehold overholdes» Andre setning endres til: «Alle dyreeiere i Rustadåsen borettslag skal melde fra om dyrehold til styret.»

Sak 14

Tillegg i borettslagets «Regler om dyrehold», syvende ledd, «Båndtvang»

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Nytt ledd: «*Det henstilles til borettslagets hundeeiere å føre hunden i bånd på borettslagets område hele året»*

Begrunnelse: Tydeliggjøring av hundeeiers ansvar overfor alle (dyr og mennesker) som ferdes på borettslagets område, i alle årstider.

Forslag til vedtak

Nytt ledd: «Det henstilles til borettslagets hundeeiere å føre hunden i bånd på borettslagets område hele året»

Sak 15

Endring i borettslagets «Regler om dyrehold», åttende ledd, «Klage»

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Første ledd, «Eventuelle klage på dyrehold skal fremmes til dyreutvalget. Dyreutvalget utreder saken og fremmer forslag til løsning overfor partene. Dersom partene ikke blir enige, fremmes saken for styret for endelig avgjørelse.»

Endres til: «*Eventuelle klage på dyrehold skal fremmes til styret, som behandler saken og fatter endelig avgjørelse.*»

Begrunnelse: Dyreutvalget er lagt ned og utvalgets oppgaver er overdratt til borettslagets styre. Dette forenkler behandlingen av eventuelle klagesaker.

Forslag til vedtak

Ny tekst: «Eventuelle klage på dyrehold skal fremmes til styret, som behandler saken og fatter endelig avgjørelse.»

Sak 16

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Sara Fanny Kvamme-Vik

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

- Nicolai Sætrang

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

- Erlend Søby

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

- Erik Wassum

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

- Daniel Røang
- Stian Ziyaev

Sak 17

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling

Vi skal velge delegat med en vara OBOS` sin generalforsamling.

Roller og kandidater

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

- Fanny Kvamme-Vik

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

- Solbjørg Joakimsen

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i siste periode (mars 2025 - april 2026)

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling for 2025 fant sted tirsdag 3. 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 33 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, samt løpende vedlikehold.. Styret og borettslagets vaktmester har utført mye arbeid knyttet til befaringene.

Rundskriv og annen informasjon

Styret ga ut 11 rundskriv/informasjonsbrev til beboerne i perioden.

Borettslagets piper

Som omtalt tidligere år:

Gjennom noen år har styret mottatt meldinger om røyknedslag fra pipene.

Pipeløpene ble feiet i 2020 for store mengder sot. Imidlertid har meldinger om røyknedslag fortsatt. Styret bestilte derfor videofotografering av pipeløpene våren 2021. Tilhørende rapport

forteller om bekost (ordinær feiing fjerner ikke bekost) som forårsaker pipebrann; innvendige kratre (etter mangelfulle gjenmuringer ved demontering av ildsteder) som representerer økt brannfare, på grunn av svekket pipetykkelse; samt varierende tverrsnitt gjennom pipeløpenes lengde (dette kan skape nedsatt trekk). Veggene i pipene er av betong, ikke teglstein. Teglsteinspiper varmes raskere opp enn betongpiper og skaper derved raskere god trekk. Betongpipene blir, når de først er varmet opp, langt varmere enn teglsteinspiper, noe som ikke er brannfarlig, men mange opplever det som faretruende.

Styret oversendte, i samråd med borettslagets brannsikkerhetsansvarlige, rapporten til OBRE (Oslo Brann- og Rednings Etat) for anbefaling om tiltak for å bedre brann- og fyringssikkerhet. 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 kratre, og at enkelte røykrør må remonteres. At pipene er av betong, skaper problem for gjenmuring. Ifølge fagfolk vil utbedringene forsvinne ved første pipefeiing, ulikt fra teglsteinspiper, der gjenmuringen vil bestå. For borettslagets piper er derfor utbedring ved gjenmuring ikke aktuelt. Rehabilitering med stålrørspiper synes å være eneste fremgangsmåte, selv om det er et mer kostbart alternativ.

Vedvarende høye strømpriser vil høyst sannsynlig resultere i økt vedfyring og derved økt risiko for pipebrann. De berørte pipene blir utbedret i 2026.

Borettslagets oppgangsdører

Dørene ble skiftet ut i løpet av høsten 2024, i tråd med vedtaket på borettslagets generalforsamling 30. april samme år. 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. Imidlertid viste det seg vanskelig å holde dørene åpne ved behov (dørene lukker seg automatisk etter 10 sekunder). Bruken av de små bryterne på

siden av automatikkboksen var ikke intuitiv. Disse ble derfor avinstallert i løpet av vinteren 2025 og erstattet av en stor vipperbryter, med tydelig posisjonsmerking («Åpen» og «Lukket»), som ble plassert øverst på dørgerikten på hengselssiden. Standardposisjon er «Lukket». Dørene åpnes alltid med vrider eller albuebryter, ikke med dørholderbryteren (hvis funksjon kun er å holde døren åpen ved behov – bryteren må alltid settes i lukket-posisjon etter bruk).

Borettslagets postkasser

I sammenheng med utskiftingen av oppgangsdørene I 2024 ble nye postkasser montert i hver oppgang, jfr. vedtak på borettslagets generalforsamling 30. april samme år. Nye postkasseskilt bestilles gjennom styret. Det henstilles til beboere om å ikke benytte midlertidige navneskilt.

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.

Renhold av oppgangene (trappevask)

På grunn av en vedvarende skulderskade ønsket vaktmesteren høsten 2025 å avvikle sitt trappevaskengasjement. Styret sonderte markedet for å engasjere en ny operatør. Valget falt på borettslagets tidligere renholder, Oslo Renholdskompani, grunnet pris og borettslagets erfaring med firmaet.

Skadedyr

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

Borettslagets vaktmester stoppet straks alle synlige tilførselsveier med spesialtilpassete beslag.

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 2025 eller vinteren 2025/2026. Siste rapport (av 11. mars 2026) fra Anticimex stadfester at det ikke er problemer med smågnagere innvendig eller utvendig i borettslaget. Risikofaktorer påpekt av Anticimex elimineres fortløpende av vaktmester.

Dugnader

Vårdugnaden ble avholdt 14. og 15. mai. Alle planlagte arbeider ble utført.

Høstdugnaden fant sted lørdag 18. oktober. Alle planlagte gjøremål ble gjennomført.

Brannsikkerhet

Alle hovedtavler (tavler for oppgangenes hovedsikringer) termograferes hver vinter med tanke på eventuell varmgang i sikringer og ledningsnett i hovedtavlerommene.

Nye batterier til røykvarslere ble delt ut til alle leilighetene i februar 2026.

Nye slokkere er plassert i alle fellesareal i 2024. Røykvarslere byttes i 2030.

Brannslokkingsøvelse ble avholdt i forkant av høstdugnaden.

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 ble fjernet i 2024.

I bakken opp til RS 4/6 ble det i årsskiftet 2024/2025 montert utelys for å bedre sikt og å trygge fremkommelighet på et område som i mange år har vært stemoderlig behandlet hva lys angår. I april ble det utført arbeider for å få tilbake lys i lampene bak kortblokkene.

Ladeplasser for elbiler

Anlegget eies av Elaway, som er ansvarlig for administrasjon, drift, vedlikehold og oppgradering. Borettslaget leier anlegget for kr 20 pr. boenhet pr. md., i alt kr 22 000 årlig.

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

Sykkelramper

ble montert i alle oppgangene i løpet av høsten 2024.

Det minnes ellers om at av sikkerhetsgrunner skal sykkelbatterier lades på veranda, ikke under noen omstendighet innendørs (hverken i leilighet eller i kjeller/sykkelbod).

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. Styret engasjerte sommeren 2024 Naturrestaurering AS, som har stor kompetanse på tilrettelegging av naturmangfold, til å utarbeide en tiltaksplan for borettslagets uteområder. Tiltaksplanen bygger også på innspill og idéer fra komitéen for uteområdene. Innsatsen er i første omgang rettet mot noen få områder – feltet som ble gravd opp i forbindelse med vannlekkasjen utenfor RS 10 og 12, samt sørskråningene ved kortblokkene. Stallerudåsen borettslag har også engasjert seg i å legge sine uteområder 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. Dessverre synes dette engasjementet å stå i stampe, men styret i borettslaget vil i løpet av våren ta fornyet kontakt med Stallerudåsen borettslag for å ta rede på fremdriften i prosjektet.

Borettslagets frukttrær ble også i 2025 beskåret av profesjonell trepleier.

Vinteren 2025/2026 var mild og uten nevneverdig snøfall før nyttår. Etter nyttår var den kald og snøfattig, med behov for snørydding ved kun to anledninger. På grunn av stabil kulde var det ikke is på stikkveiene, og behovet for strøing var minimalt. Skandinavisk Utemiljø har, som i tidligere vintre, hatt hovedansvaret for snørydding og strøing i borettslaget. Arbeidet har vært utført så raskt det har vært mulig. Vaktmesteren og Roger Jakobsen har utført ekstra brøyting for å skape god fremkommelighet på borettslagets stikkveier, i påvente av Skandinavisk Utemiljøs ankomst.

Gangstien fra Langblokka til barnehagen/utfartsparkeringen ligger i sin helhet på borettslagets tomt, og ansvaret for trygg ferdsel påhviler derfor laget. Stien brukes flittig av borettslagets beboere, elever ved Skullerud skole, samt til allmenn gangtrafikk til og fra utfartsparkeringen. Med årene har gangstien blitt forverret, og på vinterstid har skråningen de siste årene vært isete og glatt og forbundet med fare å benytte. For å ivareta brukernes sikkerhet har styret vært seg sitt ansvar bevisst og anlagt en strekkmetalltrapp i skråningen, samt ny grusgang fra RS 1 til trappen. Vaktmesteren og Roger Jakobsen har stått for arbeidet.

Miljømidler fra OBOS

OBOS har i noen år tilbakeført til medlemslagene noe av selskapets overskudd, øremerket for miljøtiltak. Høsten 2024 var akkumulert tildeling til Rustadåsen borettslag

kr 141 600. I 2024 ble det tatt ut kr 67 000 av disse midlene for arbeid på uteområdene. Pr. 31.12. 2025 beløp de de øremerkede midlene seg, inkl. nytt tilskudd, til kr 131 200. Av disse er kr 87 800 tatt ut for arbeid på uteområdene. Gjenstående miljømidler pr. 01.04.2026 er

kr 43 400.

Hjertestarter

Borettslagets hjertestarter er plassert på sørveggen på vaktmesterboden.

Blostrupmoen, som drifter hjertestarteren, tilbyr digitalt kurs i bruk av hjertestarter. Styret beklager at det i 2025 ikke ble undersøkt muligheten for et kollektivt kurstilbud for alle beboere i borettslaget, og vil kontakte Blostrupmoen for dette i 2026.

Omsetting leiligheter

Det er i siste periode omsatt 11 leiligheter.

Ingen leiligheter er fremleiet.

Borettslaget ønsker alle nye beboere velkommen.

Borettslagets vaktmester

Vaktmester Jan Roger Lindén utførte 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 leilighetsvise oppdrag. Han representerer verdifull kunnskap og arbeidskapasitet for borettslaget og har velvillig stilt seg til disposisjon når det har vært behov for hans kompetanse og arbeidskraft.

Sosiale arrangementer

Julegrana ble tent 1. søndag (30. november). Fremmøtet var 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 3,1% fra oktober 2024 til oktober 2025

I sum øker de kommunale avgiftene med 5,1% fra 2024 til 2025, forsikringspremien øker med 5,8% og TV/Bredbånd med 6,3%.

Strømkostnadene forventes å være høye også i 2025, til tross for Norgespris.

Effektiv rente på borettslagets lån er i skrivende stund 5,8 (?)% og den antas å bli liggende rundt dette nivået i 2026.

Styret i Rustadåsen borettslag har etter en helhetsvurdering (balansering mellom hensynet til borettslagets økonomi og beboernes økonomi) vedtatt å øke felleskostnadene med 6 % fra 1. januar 2026.

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 i 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, men bygningene er fullverdiforsikret for til sammen kr. 429 156 000

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

2025 Installert avfuktingsanlegg i RS 12/14

Montert lysstolper i oppkjørsel til RS 4/6

Skiftet ut alt panel på sørvegg på verandabodene i Langblokka, fjernet

bodvinduer

2024 Nye ytterdører i alle oppganger

Nye postkasser i alle oppganger

Sykkelramper i alle oppganger

Utbedret lekkasje i hovedvannledningen til RS 8/10

2022 Gjennomført omfordeling av kjellerboder

2021 Rørfornying av soilrør ved strømpefornying. Hele borettslaget

2020 Nye lufteventiler i alle leiligheter

Jordet alle soilrør

2019 Skiftet alle vinduer og verandadører i borettslaget

Vedlikehold fasader (fasadevask)

2018 Reparasjon gavltopper etter råteangrep

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, 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 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 for MKE, 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, 25. februar 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

RUSTADÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950084189, KLIENTNR. 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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**246 601**	**288 356**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-159 401	-1 669 013
Tilbakeføring av avskrivning	14	32 377	39 085
Tillegg for nye langsiktige lån	15	9 329 874	0
Økning annen langsiktig gjeld	15	0	15 846 835
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-9 141 671	-14 253 450
Innsk. øremerk. bankkto		-2 853	-5 212
Uttak øremerk. bankkto		0	
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**58 326**	**-41 755**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**304 926**	**246 601**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		537 400	393 514
Kortsiktig gjeld		-232 473	-146 914
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**304 926**	**246 601**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 085 014	5 544 398	6 090 000	6 448 000
Ladeinntekter elbil		15 328	0	0	0
Andre inntekter	3	195 136	164 850	145 000	136 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 295 478**	**5 709 248**	**6 235 000**	**6 584 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 174	-34 341	-35 300	-41 000
Styrehonorar	5	-202 000	-195 000	-202 000	-210 000
Avskrivninger	14	-32 377	-39 085	-114 000	-114 000
Revisjonshonorar	6	-10 750	-9 750	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-163 705	-157 410	-166 000	-173 470
Konsulenthonorar		-104 069	-72 431	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-1 914 128	-3 168 513	-1 063 000	-1 402 000
Forsikringer		-448 749	-387 029	-464 000	-501 000
Kommunale avgifter	8	-1 019 217	-937 953	-1 072 000	-1 040 600
Ladekostnader EL-bil		-5 465	0	0	0
Energi/fyring	9	-134 919	-104 908	-120 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-509 076	-410 906	-444 000	-544 000
Andre driftskostnader	10	-879 764	-894 403	-852 000	-945 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 466 393**	**-6 411 728**	**-4 557 300**	**-5 106 370**
DRIFTSRESULTAT		**829 085**	**-702 480**	**1 677 700**	**1 477 630**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	44 477	44 556	8 000	8 000
Finanskostnader	12	-1 032 963	-1 011 089	-962 000	-931 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-988 486**	**-966 533**	**-954 000**	**-923 000**
ÅRSRESULTAT		**-159 401**	**-1 669 013**	**723 700**	**554 630**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		-159 401	-1 669 013		

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	19 816 600	19 816 600
Tomt		709 309	709 309
Andre varige driftsmidler	14	64 742	97 119
Øremerkede bankinnskudd		131 181	99 349
SUM ANLEGGSMIDLER		**20 721 831**	**20 722 376**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		54 455	61 844
Driftskonto OBOS-banken		421 903	271 243
Skattetrekkskonto OBOS-banken		60 600	60 000
Sparekonto OBOS-banken		442	427
SUM OMLØPSMIDLER		**537 400**	**393 514**
SUM EIENDELER		**21 259 231**	**21 115 891**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 92 * 100		9 200	9 200
Opptjent egenkapital		1 150 574	1 309 975
SUM EGENKAPITAL		**1 159 774**	**1 319 175**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	18 814 560	18 626 357
Borettsinnskudd	16	932 800	932 800
Annen langsiktig gjeld		119 624	90 645
SUM LANGSIKTIG GJELD		**19 866 984**	**19 649 802**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		149 434	64 101
Skyldige offentlige avgifter	17	77 689	76 920
Påløpte renter		5 350	5 893
SUM KORTSIKTIG GJELD		**232 473**	**146 914**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**21 259 231**	**21 115 891**
Pantstillelse	18	23 620 000	22 552 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.02.2026

Styret i Rustadåsen Borettslag

Erik Wassum — Solbjørg Johanne Joakimsen

Nicolai Sætrang — Sara Fanny Maria Kvamme-Vik

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

Strøm	2 880
Felleskostnader	5 778 031
Trappevask	212 879
Vaskeri	91 224
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 085 014**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Garasjelag sin andel av kostnader til borettslaget for år 24/25	195 136
SUM ANDRE INNTEKTER	**195 136**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-12 000
Arbeidsgiveravgift	-30 174
SUM PERSONALKOSTNADER	**-42 174**

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 2024/2025	-202 000
SUM STYREHONORAR	**-202 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-8 000

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 750
SUM REVISJONSHONORAR	**-10 750**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 124 869
Drift/vedlikehold VVS	-33 824
Drift/vedlikehold elektro	-33 230
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-427 822
Drift/vedlikehold brannsikring	-148 527
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-115 977
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-16 506
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 563
Kostnader dugnader	-6 810
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 914 128**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-648 766
Feie- og tilsynsgebyr	-9 234
Renovasjonsgebyr	-361 217
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 019 217**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-134 919
SUM ENERGI / FYRING	**-134 919**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 700
Container	-43 294
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-71 340
Håndverktøy	-18 708
Annet driftsmateriale	-15 439
Vaktmestertjenester	-317 200
Renhold ved firmaer	-176 349
Snørydding	-113 990
Andre driftskostnader	-34 831
Trykksaker	-2 684
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-21 901
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 000
Andre kontorkostnader	-8 622
Drivstoff	-683
Kontingenter	-21 850
Bank- og kortgebyr	-2 471
Velferdskostnader	-19 702
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-879 764**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	39 973
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 636
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 868
SUM FINANSINNTEKTER	**44 477**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-538 090
Pantegjeldsrenter	-396 000
Pantegjeldsrenter	-98 873
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 032 963**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	6 007 000
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	13 809 600
SUM BYGNINGER	**19 816 600**

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Avfukter		
Tilgang 2017	441 483	
Avskrevet tidligere	-441 482	
Avskrevet i år	1	0
Avfukter		
Tilgang 2016	237 319	
Avskrevet tidligere	-237 318	
Avskrevet i år	1	
		0
Garasje nr 41		
Tilgang 1965	8 439	
Avskrevet tidligere	8 438	
Avskrevet i år	1	
		0
Gressklipper		
Tilgang 2021	166 598	
Avskrevet tidligere	-95 200	
Avskrevet i år	-23 800	47 599
Gressklipper plog		
Tilgang 2021	24 999	
Avskrevet tidligere	-14 285	
Avskrevet i år	-3 571	
		7 143
Redskapsbod		
Tilgang 1994	36 597	
Avskrevet tidligere	-36 595	
Avskrevet i år	-2	
		0
Snøfreser		
Tilgang 2023	25 000	
Avskrevet tidligere	-10 000	
Avskrevet i år	-5 000	
		10 000
Tørketrommel		
Tilgang 2018	47 003	
Avskrevet tidligere	47 003	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**64 742**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-32 370**

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS, OBBK03		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2019	-11 536 667	
Nedbetalt tidligere	1 736 391	
Nedbetalt i år	285 293	
		-9 514 983
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2025	-9 329 874	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	30 297	
		-9 299 577
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	13 874	
Nedbetalt i år	8 826 081	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-18 814 560**

NOTE 16
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-932 800
SUM BORETTSINNSKUDD	**-932 800**

NOTE 17
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-60 600
Skyldig arbeidsgiveravgift	-17 089
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-77 689**

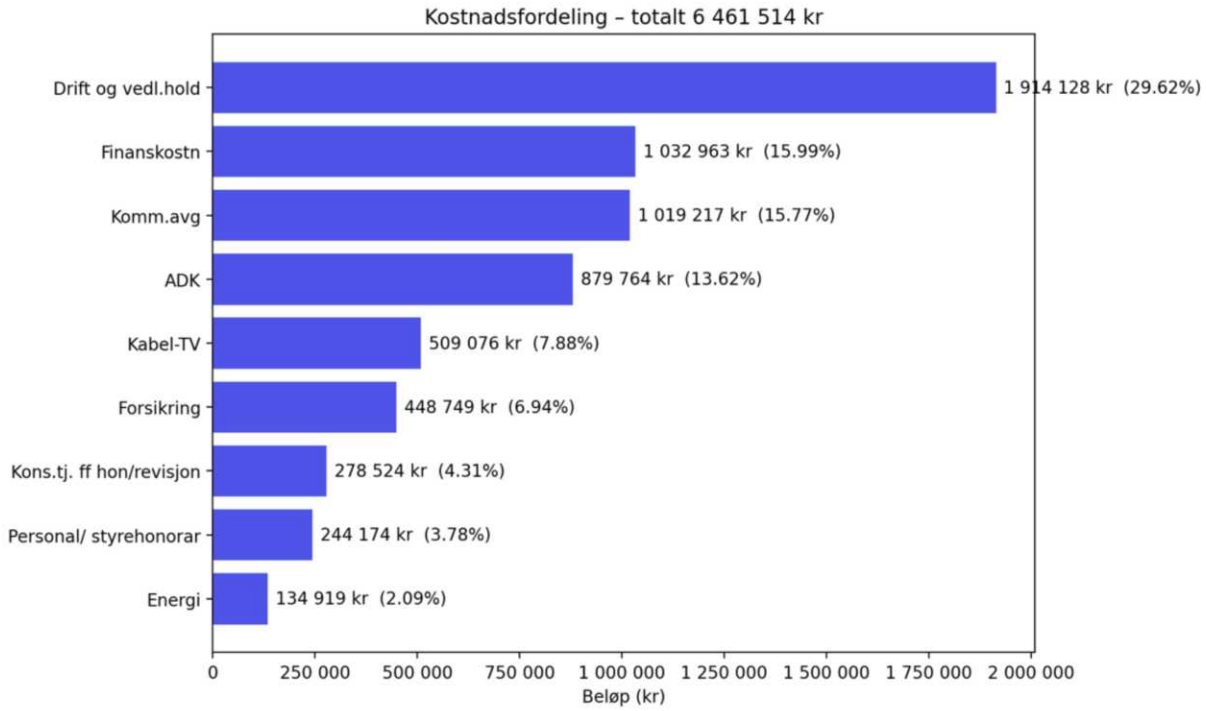
NOTE 18
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:	
Borettsinnskudd	932 800
Pantelån	18 814 560
TOTALT	**19 747 360**

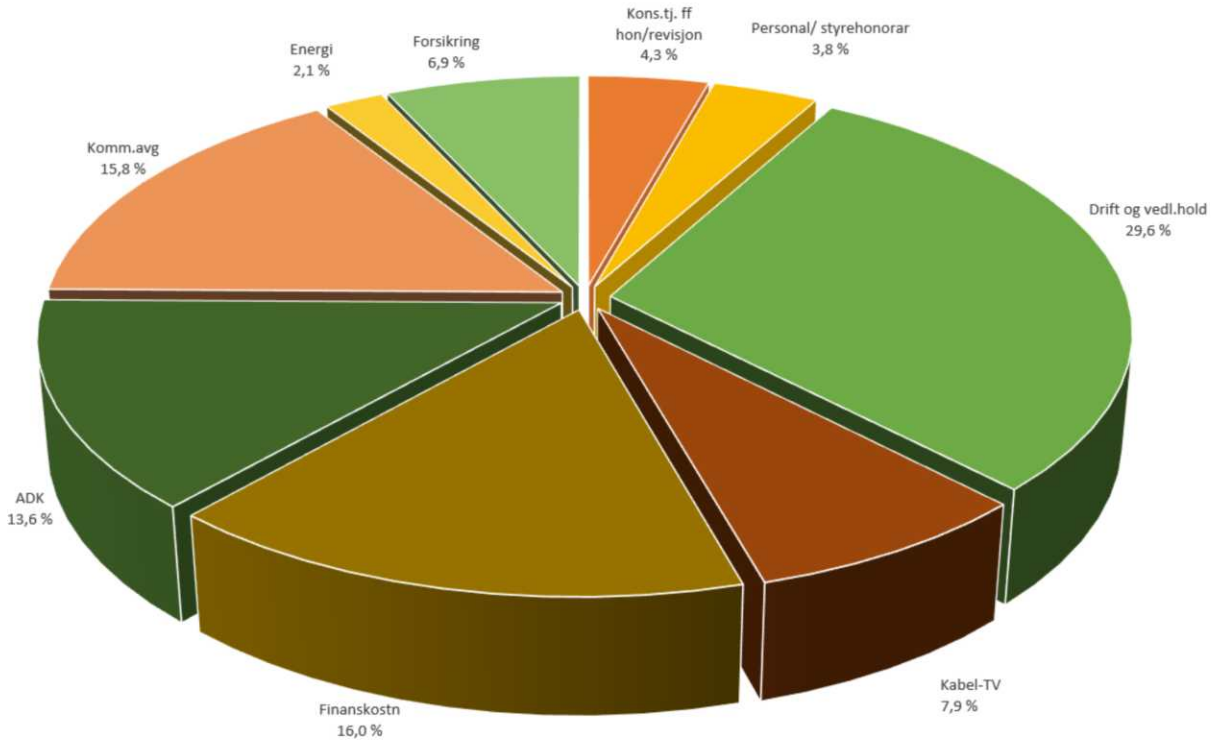
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

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

Oversikt over borettslagets kostnader vist ved søylediagram



Oversikt over borettslagets kostnader – kakediagram.



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 20.05.26
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
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for RUSTADÅSEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950084189
Møtet ble avholdt 20. mai kl. 18:00, Rustadsaga Sportsstue.

Antall stemmeberettigede som deltok: 46
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 10

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:**
> 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 protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Simen Håpnes og Thor Nilson er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse til styret foreslås satt til kr 210.000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 210.000
>
> ✓ **Vedtatt. Godkjent mot 2 stemmer**

7. Honorar til valgkomite og utvalg

Styret foreslår å honorerer medlemmer av valgkomite og utvalg med kr 2000 pr. medlem.

Styrets innstilling
Styret foreslår å honorerer medlemmer av valgkomite med kr 6000 totalt og utvalg med kr 4000 totalt (kr 2000 pr medlem)

> **Forslag til vedtak:**
> Medlemmer av valgkomite og utvalg honoreres med kr 2000 pr. medlem
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Forslag fra andelseier om at generalforsamlingen pålegger det nye styret å bruke så lite penger som mulig i 2026 og 2027,

Fremmet av: Frank Amundsen

Generalforsamlingen pålegger det nye styret å bruke så lite penger som mulig i 2026 og 2027,
slik at vi kan få
- redusert felleskostnadene til 2025-nivå,
- redusert lånegjelda som er på hele 19 mill.kr,
- og dermed få redusert de årlige rentekostnadene som er på 1 mill.kr

En streng kontroll med økonomien vil innebære
a) Ingen store vedlikeholdsprosjekter som krever nye låneopptak
b) Redusere styrehonoraret til gjennomsnittlig nivå i OBOS, dvs 175 000 kr
c) Avslutte avtaler med advokater, konsulenter o.lign.
d) Redusere mengden oppdrag til de to vaktmesterne og gartneren til et minste nødvendig samlet nivå på under ett årsverk
e) Forhandle med leverandørene om redusert pris på standard driftsoppdrag som snømåking,trappevask, forretningsførsel med mer

Styrets innstilling

Styret anbefaler ikke forslaget.

Begrunnelse:

Styret har etter borettslagsloven ansvar for forsvarlig forvaltning, drift og vedlikehold av borettslagets eiendom, samt for en forsvarlig økonomistyring. Dette følger blant annet av bestemmelsene i Borettslagsloven, herunder styrets ansvar for forvaltningen av laget (jf. bl.a. §§ 8-8 og 8-9).

Styret må i sitt arbeid foreta løpende vurderinger av hvilke tiltak som er nødvendige for å oppfylle borettslagets vedlikeholdsplikt, sikre forsvarlig drift og ivareta borettslagets økonomi på både kort og lang sikt. Dette innebærer blant annet vurderinger knyttet til vedlikeholdsprosjekter, inngåelse av driftsavtaler og disponering av ressurser til drift og vedlikehold.

Forslaget innebærer detaljerte føringer for styrets løpende forvaltning, herunder begrensninger i bruk av faglige rådgivere, driftsressurser og vedlikeholdstiltak. Styret mener slike disposisjoner må vurderes fortløpende av styret innenfor rammene av loven, borettslagets vedtekter og vedtatt budsjett.

Styret er samtidig opptatt av å ha nøktern kostnadskontroll, arbeide for best mulig priser fra leverandører og forvalte borettslagets økonomi på en forsvarlig måte. Reduksjon av kostnader og gjeld vurderes løpende i styrets økonomiarbeid.

Det presiseres her også følgende for de enkelte deler av forslaget:

1. Ingen store vedlikeholdsprosjekter som krever nye låneopptak

Styret legger frem for generalforsamlingen større vedlikeholdsprosjekter som krever låneopptak. Etter borettslagslovens §8-9 nr. 4 er det også krav om at generalforsamlingen vedtar slikt låneopptak med kvalifisert flertall (2/3)

2. Redusere styrehonoraret til gjennomsnittlig nivå i OBOS, dvs. 175 000 kr

Det er mange faktorer rundt styrehonorarets størrelse som må vurderes, og det er store variasjoner mellom boligselskap (også av lik størrelse som vårt borettslag). Eksempelvis bør arbeidsmengde, tidsbruk og kompetanse vektlegges. Godtgjørelsen må være rimelig, slik at vi sikrer god rekruttering til styret. Styret forvalter store verdier, og det er viktig at vi har gode tillitsvalgte som prioriterer styrearbeidet.

Styrehonoraret behandles som egen sak på generalforsamlingen hvert år. Momentene over vektlegges.

3. Avslutte avtaler med advokater, konsulenter o.lign.

Styret vurderer kontinuerlig behovet for fagmessig bistand i et kost-nytte perspektiv. Det kan være store økonomiske konsekvenser av feilvurderinger fra styrets side i juridiske spørsmål og av manglende fagmessig bistand ved vedlikeholdsprosjekter mv. Man kan da vanskelig få en tilstrekkelig fagmessig kontroll av kvaliteten på arbeid som utføres, man kan miste krav grunnet tidsfrister i standardkontraktene (eks. totalentreprise, hovedentreprise mv.), få erstatningskrav dersom SHA ikke er fulgt, mv.

4. Redusere mengden oppdrag til de to vaktmesterne og gartneren til et minste nødvendig samlet nivå på under ett årsverk

Det er styret som må vurdere behovet for bistand i forbindelse med løpende oppdrag og tilpasse dette til borettslagets behov til enhver tid.

5. Forhandle med leverandørene om redusert pris på standard driftsoppdrag som snømåking, trappevask, forretningsførsel med mer

Dette følger styret løpende opp. Alle rammeavtaler vurderes årlig, og vi forsøker å holde kostnadene nede. Det er likevel ikke alltid best å velge billigste leverandør, så styret må vurdere pris opp mot kvalitet i hvert enkelt tilfelle.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen pålegger det nye styret å bruke så lite penger som mulig i 2026 og 2027. - redusert felleskostnadene til 2025-nivå, - redusert lånegjelda som er på hele 19 mill.kr, - og dermed få redusert de årlige rentekostnadene som er på 1 mill.kr
>
> ✗ **Ikke vedtatt. Forslaget fikk 3 stemmer**

9. Stålrørsrehabilitering av borettslagets piper

Gjennom flere år har styret mottatt meldinger om røyknedslag fra pipene. Flere ganger de seneste årene har det vært tilløp til pipebrann. Pipene ble derfor i 2020 feiet (for store mengder sot). Imidlertid har meldinger om røyknedslag fortsatt. Styret bestilte av den grunn videofotografering av pipeløpene våren 2021.

Rapporten forteller om beksot, innvendige «kratre» og varierende pipetverrsnitt.

Beksot er en hyppig årsak til pipebrann (ordinær feiing fjerner ikke beksot).

Innvendige «kratre» (etter mangelfulle gjenmuringer ved demontering av ildsteder) representerer økt brannfare, på grunn av svekket pipetykkelse.

Varierende tverrsnitt gjennom pipeløpenes lengde kan skape nedsatt trekk.

Veggene i pipene er av betong, ikke teglstein. Teglsteinspiper varmes raskere opp enn betongpiper og skaper derved 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 oversendte, i samråd med borettslagets brannsikkerhetsansvarlige, rapporten til OBRE (Oslo Brann- og Rednings Etat) for anbefaling om tiltak for å bedre brann- og fyringssikkerhet. 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 feiing og utbedring av kratre ved gjenmuring, samt at enkelte røykrør (fra ildsted til pipe) må remonteres.

At pipene er i betong skaper problem for gjenmuring. Ifølge fagfolk vil utbedringene forsvinne ved første pipefeiing, ulikt fra teglsteinspiper, der gjenmuringen vil bestå. For borettslagets piper er derfor utbedring ved gjenmuring ikke aktuelt. Rehabilitering med stålrørspiper (et stålrør føres ned i pipeløpet fra taket og blir en innvendig pipe i pipeløpet) synes å være eneste fremgangsmåte, selv om det er et dyrere alternativ.

Vedvarende høye strømpriser vil høyst sannsynlig resultere i økt vedfyring og derved økt risiko for pipebrann. Med økt etterspørsel etter ved er det fare for at det omsettes mer ved som ikke er tørr. Dette representerer en økt fare for pipebrann, fordi fuktig ved er en kilde til beksot. Å fjerne beksot i en stålrørspipe er enklere enn i en tradisjonell pipe.

Fordi en stålrørspipe har mindre tverrsnitt enn en tradisjonell pipe og derfor varmes opp raskere, vil trekken bedres. Pipeløpet vil heller ikke bli så varmt, fordi avstanden mellom stålrøret og den indre pipeveggen virker isolerende. På toppen av stålpipen monteres en aspirator – en vifte som drives av vind og dreier seg etter den - som vil resultere i bedre trekk.

Rehabilitering med stålpipe medfører at oppstillingskravet (krav om at flere av pipeløpets vegger er frie) endres. Med dagens piper er kravet at tre av pipeveggene må være utildekket, uavhengig om leiligheten har ildsted. Det betyr at dersom mer enn én av pipeløpets vegger er tildekket av skap, reoler o.l., må dette fjernes og evt. remonteres i godkjent avstand fra pipeveggen(e). Etter stålrørsrehabilitering av pipeløpene er oppstillingskravet at kun én av pipeveggene må være utildekket.

Ti av borettslagets pipeløp må utbedres, etter pålegg fra OBRE. Det har en kostnad på kr 800 000. En rehabilitering av samtlige pipeløp har en kostnadsramme på

kr 1 200 000. Styret mener at det av forebyggende grunner (bedre trekk og sterkt redusert fare for pipebrann) vil være en fordel å foreta en rehabilitering av samtlige pipeløp, ikke bare de utbedringspålagte.

I 2021 gjennomførte borettslaget et pilotprosjekt med stålrørsrehabilitering i det ene pipeløpet i RS 8. Her var det gjennom flere år gjentatte tilbakeslag av røyk i stue på grunn av dårlige trekkforhold, noe som i én leilighet resulterte i at stua måtte males på nytt tre ganger. Etter rehabiliteringen er trekkproblemene (og røyknedslagene) borte.

Forslag til vedtak:

Alle pipeløpene i borettslaget rehabiliteres med stålrørspiper. Borettslaget tar opp et lån, stort kr 2.1 mill nok til finansieringen av rehabiliteringen. Korrigert fra kr 1,2 som stod i innkallingen

> **Forslag til vedtak:**
> Alle pipeløpene i borettslaget rehabiliteres med stålrørspiper. Borettslaget tar opp et lån, stort kr 2.1 mill til finansieringen av rehabiliteringen.
>
> ✓ **Vedtatt. 1 stemte mot forslaget**

10. Rustadåsen garasjelag innlemmes i Rustadåsen borettslag

Styret i Rustadåsen garasjelag fremmer i ekstraordinær generalforsamling, 21. april 2026, forslag om at laget oppløses og driftes videre gjennom borettslaget. Oppløsning må vedtas med 2/3 flertall.

Deretter må en eventuell overtakelse av garasjelaget behandles i borettslagets ordinære generalforsamling. Overføring krever vedtak med 2/3 flertall.

Resultatet av behandlingen i garasjelagets ekstraordinære generalforsamling er i skrivende stund ikke kjent.

Styrets endelige innstilling må bygge på vedtaket i garasjelagets ekstraordinære generalforsamling og blir ettersendt til alle beboere, senest 12. mai.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen gir styret fullmakt til videre arbeid og avklaring av samarbeidsformer evt innlemmelse av garasjeanlegget i borettslaget
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Endring i borettslagets «Regler om dyrehold», første ledd

Nåværende tekst: «Reglene for dyrehold, som er vedtatt av Generalforsamlingen, betraktes som en del av leiekontrakten.»

Endres til: «Reglene for dyrehold, som er vedtatt av Generalforsamlingen, *inngår i husordensreglene og* betraktes som en del av leiekontrakten.»

Begrunnelse: Dyreutvalget er lagt ned og utvalgets oppgaver er overdratt til borettslagets styre. Tydeliggjøring av at «Regler om dyrehold» tilhører husordensreglene.

> **Forslag til vedtak:**
> Teksten endres til: «Reglene for dyrehold, som er vedtatt av Generalforsamlingen, inngår i husordensreglene og betraktes som en del av leiekontrakten.»
>
> ✓ **Vedtatt.**

12. Endring i borettslagets «Regler om dyrehold», annet ledd

Overskrift: «Dyreutvalget» endres til «*Kontrakt for dyrehold*»

Begrunnelse: Dyreutvalget er lagt ned og utvalgets oppgaver er overdratt til borettslagets styre.

> **Forslag til vedtak:**
> «Dyreutvalget» endres til «Kontrakt for dyrehold»
>
> ✓ **Vedtatt.**

13. Endring i borettslagets «Regler om dyrehold», annet ledd,

Første setning, nåværende tekst: «De skal registrere og sørge for at kontrakt for dyrehold overholdes.

Endres til: «*Styret skal registrere og sørge for at kontrakt for dyrehold overholdes*»

Andre setning. «Alle dyreeiere i Rustadåsen borettslag skal melde fra om dyrehold til borettslagets dyregruppe.»

Endres til: «*Alle dyreeiere i Rustadåsen borettslag skal melde fra om dyrehold til styret.*»

Begrunnelse: Dyreutvalget er lagt ned og utvalgets oppgaver er overdratt til borettslagets styre.

> **Forslag til vedtak:**
> Første setning Endres til: «Styret skal registrere og sørge for at kontrakt for dyrehold overholdes» Andre setning endres til: «Alle dyreeiere i Rustadåsen borettslag skal melde fra om dyrehold til styret.»
>
> ✓ **Vedtatt.**

14. Tillegg i borettslagets «Regler om dyrehold», syvende ledd, «Båndtvang»

Styrets innstilling
Nytt ledd: «*Det henstilles til borettslagets hundeeiere å føre hunden i bånd på borettslagets område hele året*»

Begrunnelse: Tydeliggjøring av hundeeiers ansvar overfor alle (dyr og mennesker) som ferdes på borettslagets område, i alle årstider.

> **Forslag til vedtak:**
> Nytt ledd: «Det henstilles til borettslagets hundeeiere å føre hunden i bånd på borettslagets område hele året»
>
> ✓ **Vedtatt.**

15. Endring i borettslagets «Regler om dyrehold», åttende ledd, «Klage»

Første ledd, «Eventuelle klage på dyrehold skal fremmes til dyreutvalget. Dyreutvalget utreder saken og fremmer forslag til løsning overfor partene. Dersom partene ikke blir enige, fremmes saken for styret for endelig avgjørelse.»

Endres til: «*Eventuelle klage på dyrehold skal fremmes til styret, som behandler saken og fatter endelig avgjørelse.*»

Begrunnelse: Dyreutvalget er lagt ned og utvalgets oppgaver er overdratt til borettslagets styre. Dette forenkler behandlingen av eventuelle klagesaker.

> **Forslag til vedtak:**
> Ny tekst: «Eventuelle klage på dyrehold skal fremmes til styret, som behandler saken og fatter endelig avgjørelse.»
>
> ✓ **Vedtatt.**

16. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Sara Fanny Kvamme-Vik

Følgende stilte til valg:
Frank Amundsen
Sara Fanny Kvamme-Vik

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Nicolai Sætrang

Følgende stilte til valg:
Frank Amundsen
Nicolai Sætrang

'Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Erlend Søby

Følgende stilte til valg:
Erlend Søby

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Erik Wassum

Følgende stilte til valg:
*Frank Amundsen
Erik Wassum

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Daniel Røang
Stian Ziyaev

Følgende stilte til valg:
Daniel Røang
Stian Ziyaev

17. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling

Vi skal velge delegat med en vara OBOS` sin generalforsamling.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Fanny Kvamme-Vik

Følgende stilte til valg:
Fanny Kvamme-Vik

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Solbjørg Joakimsen

Følgende stilte til valg:
Solbjørg Joakimsen

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.

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.

Rustadsaga 8

Nabolaget Stallerud/Martin Linges vei - vurdert av 60 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Nøklevann skole (1-7 kl.) 324 elever, 19 klasser	8 min 0.7 km
Rustad skole (1-7 kl.) 454 elever, 26 klasser	12 min 1 km
Nyskolen i Oslo grunnskole (1-10 k... 118 elever, 13 klasser	16 min 1.4 km
Bøler skole (1-10 kl.) 769 elever, 38 klasser	19 min 1.6 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 335 elever, 31 klasser	4 min 0.4 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	23 min 1.9 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	7 min 3.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Welding Olsens vei Linje NC2, 3N, FB10, 76, 79	4 min 0.4 km
Bogerud Linje 2, 3	9 min 0.8 km
Bryn stasjon Linje L1	9 min 4.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 9.4 km
Oslo Gardermoen	39 min

BARNEHAGER

Rustadsaga barnehage (1-5 år) 49 barn	5 min 0.4 km
Rustad Gård barnehage (1-5 år) 28 barn	7 min 0.5 km
Østensjøstua barnehage (1-5 år) 43 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Nærbutikken Rustad	5 min
Kiwi Bogerud Senter	8 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	17 min
Vitusapotek Bogerud	7 min
Bøler Senter Vinmonopol	17 min

SPORT

Nøklevann skole	8 min
Stallerud borettslag ballplass	9 min
Skullerud Sport Senter	12 min
EVO Bøler Senter	17 min

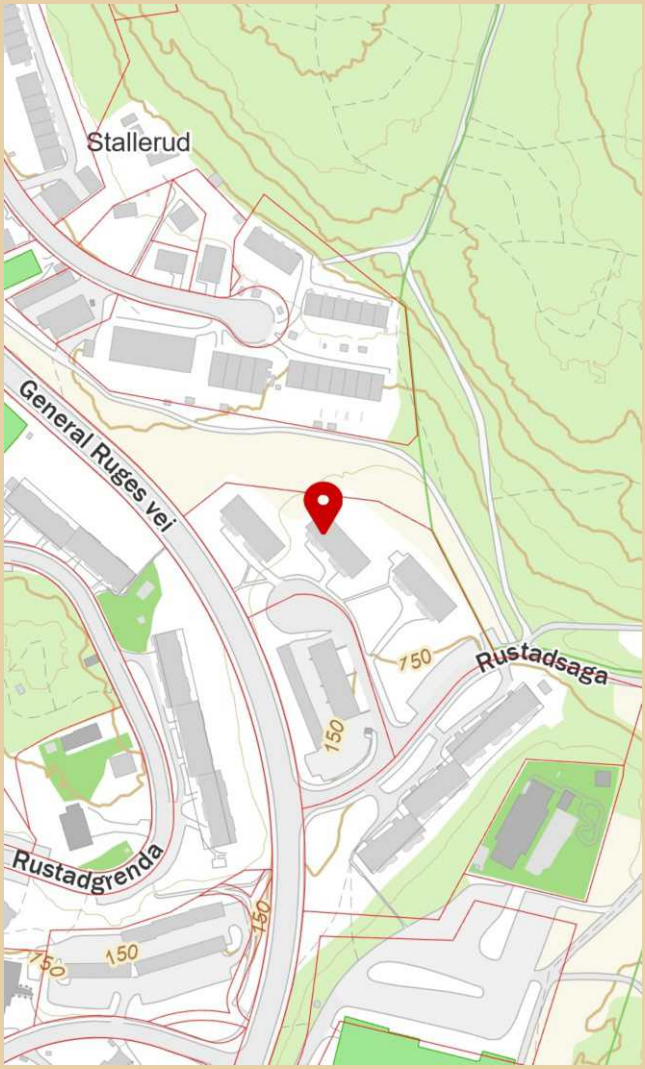
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100

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 8, 0693 Oslo
Gnr. 167, Bnr. 36, andelsnr. 19 i RUSTADÅSEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183260187

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Marius Semmerud Berg

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 926 20 108

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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