PRIVATMEGLEREN
GRÜNERLØKKA

RUSTADGRENDA 51

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Meglerbrev

Nabolagsprofil

Informasjon fra kommunen

Informasjon fra forretningsføre

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

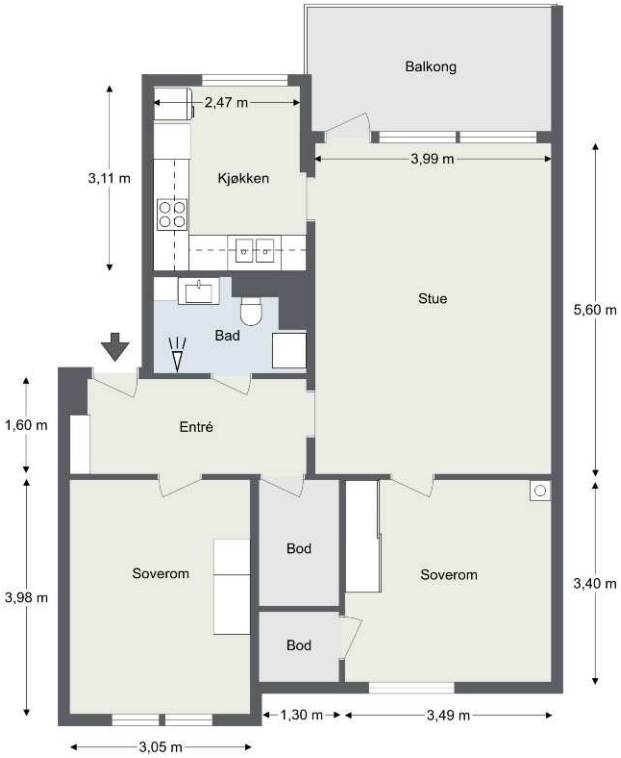
Rustadgrenda 51, 0693 OSLO

OSLO kommune

gnr. 167, bnr. 22

Andelsnummer 157

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 24.10.2025 **Rapportdato:** 18.12.2025 **Oppdragsnr.:** 18476-25388 **Referansenummer:** EV1273

Autorisert foretak: Takst & Interiørpartner AS **Vår ref:** Adele Gulbrandsen

Takst & Interiørpartner AS

TAKSTPARTNER

TAKSERING I OSLO OG AKERSHUS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takst & Interiørpartner AS

Rapportansvarlig

Trond Bratvold

Uavhengig Takstingeniør

trond@takstpartner.no

414 40 341

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av andelsnr: 157 i borettslaget.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt på innvendig bygningsmasse. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakskyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakskyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det opplyses i premissetekst fra Norsk Takst på side 4 i rapporten at for bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, settes det et anslag/kostnad for utbedring av avviket. Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten selv om premissetekst på side 4 sier noe annet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

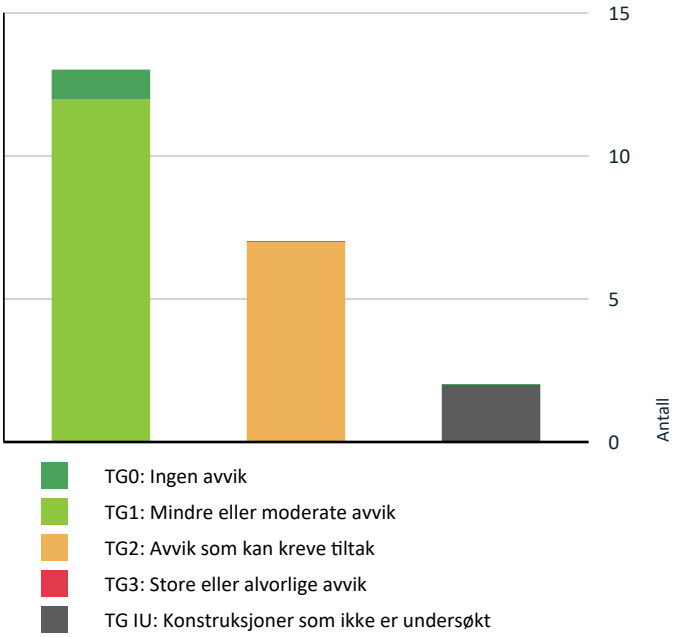
Leilighet i blokk

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

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten ble besiktiget av takstmann og eier. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokk

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår
1963

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Merk: Det er ikke satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar (f.eks. vinduer, entrédører, hovedstoppekraner...).

Grunn og fundamenter, generelt:
Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Yttervegger:
Hovedbærekonstruksjon i støpt betong/stål. Yttervegger med plater, panel og mur/puss.

Takkonstruksjon:
Pulttak i trekonstruksjon, antatt tekket med pappshingel. Taket er ikke inspisert, kun visuelt befart fra bakken.

Trapper:
Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.

TG 2 Vinduer

Trerammer med 2-lags energiglass fra 1998. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette antas å være lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet.

Årstall: 1998 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene synes å oppfylle tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det likevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer med høy alder har høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert funksjonalitet og isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

For å lukke avviket må vinduer vedlikeholdes/byttes.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør.

Tilstandsrapport

Normal funksjon på døren.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til balkong fra stue, balkongen er på 8,25 m².

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m.
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater på gulv består av: Laminat og gulvbelegg i boden.
Overflater på vegger består av: Malte flater i alle rom.
Overflater i tak består av: Malte flater i alle rom.
Takhøyde i stue på 2,5 m.
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.
Det er målt høydeforskjell på ca 5 mm i stue gjennom hele rommet og målt ca 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
Det er målt høydeforskjell på ca 5 mm på soverom gjennom hele rommet og målt ca 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

TG IU Radon

Radonmåling i borettslaget i 2024. Det ble ikke sett noe papirer på dette. Kontakt styret for mer informasjon.

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad og det anbefales radonmålinger på alle etasjer i boligblokken. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon. http://geo.ngu.no/kart/radon/

TG 2 Innvendige dører

Glatte laminerte innerdører.
Normal funksjon på dørene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe slitte dører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokalt vedlikehold må påregnes.

TG 1 Varme, generelt

Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fyring.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

TG 1 Garderobeskap

Garderobeskap i entré og skyvedørsgarderobe på ett soverom.
Normal funksjon på garderober.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med gulvvarme.

Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på utførte arbeider på badet, badet er rehabilitert i regi av selskapet så det antas at styret sitter med full dokumentasjon på utførte baderomsarbeider. Ikke videre undersøkt av takstmannen.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Badet begynner å oppnå en viss alder og antatt gjenværende levetid. Det er viktig å ta visse forhåndsregler som evt. å installere dusjkabinett for å hindre direkte vannpåkjenning av gulv og vegger.

Årstall: 2010 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger på bad.
Malte flater i tak.
Downlights med dimmer på bad.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på badevegger.

Årstall: 2012 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme.

Preaksepterte ytelser
1. For å oppfylle funksjonskravet i forskriften må en av følgende ytelser være oppfylt:

a. Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. Med dusj menes også stedet hvor det er tiltenkt mulighet for trinnfri dusjing som krevd i § 12-9, første ledd bokstav b og annet ledd bokstav d.

b. Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsonen. Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

2. I tillegg til ytelse angitt i punkt 1 må følgende være oppfylt:

a. Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.

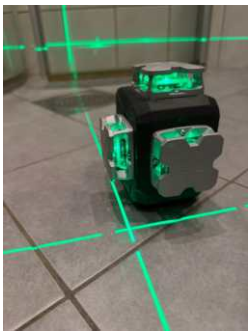
Årstall: 2012 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er ikke kontrollert eller sett om membranen er brettet opp ved terskel slik at dette gir innvirkning på kravet /anbefaling på 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig.



2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med jordingskabel til slukrist. Synlig membran i sluk.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Årstall: 2012 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det finnes ikke noe dokumentasjon på sluk eller membran.
Levetid: Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid: Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak er å skaffe dokumentasjon på sluk og membran slik at badet kan få TG 1.

Tilstandsrapport





2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: veggmontert WC, dusjplass med inn-utadslående dusjvegger, servant med ettgreps blandebatteri i innredning og opplegg for vaskemaskin. 2025: Nytt servantskap, servant og batteri på badet

2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Tilluftsspalte under dør. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Uvisst om tiltak lar seg utføre. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Eier/ny eier må kontrollere/avklare med styret i selskapet om det er lov å montere en elektrisk avtrekksvifte på bad.



2 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner/ murvegger.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Glatt laminert kjøkkeninnredning, børstede stålplater mellom overskap og benkeplate i tre, kum med ettgreps blandebatteri, kullfiltervifte over integrert koketopp, integrert ovn og opplegg for oppvaskmaskin.

Tilstandsrapport

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Kjøkkenet vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.
Litt slitt kjøkkenbenk. Det er ikke dampsperre mellom oppvaskmaskinen og benken.

Tg 1 gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kullfiltervifte over integrert koketopp. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas å fungere tilfredsstillende.

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

Det er kullfiltervifte over komfyr, dette gir automatisk TG 2.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Uvisst om tiltak lar seg utføre.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

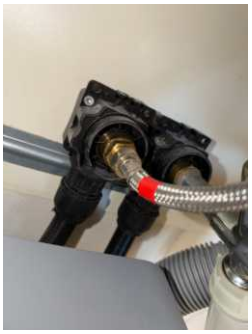
Hovednettet av kobberrør og alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt.

Kjøkken:
PEX vannrør i underskap på kjøkken.

Bad:
Forkrommede vannrør på vegger.
PEX vannrør i sjakt på bad.

To stoppekraner i sjakt. Stoppekraner fungerte ved testing.

Tilstandsrapport





Kjøkken

TG 1 Avløpsrør

Det er felles avløpsrør i borettslaget.

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Plastrør i sjakt på bad.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da nærmere undersøkelser krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.



TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i leiligheten med luftespalte i vindu og luke i ytterveggen. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i trappeoppgang. Sikringsskap med automatsikringer.
Det ligger papirer på gulvvarmen på badet i el-skapet i gangen.

Tilstandsrapport

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

   Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

   Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

   Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

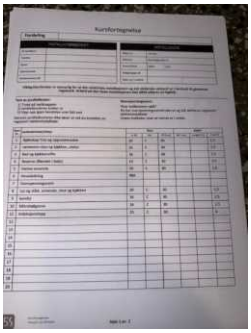
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Eier har ikke fremvist samsvarserklæringer på alle elektriske arbeider. Dette er en mangel og brudd på forskrift. Ved et eventuelt eltilsyn vil ny eier kunne få anmerkning for dette og må evt. fremskaffe godkjenning for egen regning. Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.





TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Alle boenheter skal ha manuelt slukkeutstyr. Utstyret skal kunne benyttes i alle rom. Om boligen er i flere etasjer, skal slukkeutstyr plasseres i hver etasje. Hver eneste boenhet skal ha minst én røykvarsler i hver etasje, og du skal tydelig kunne høre varselsignalet. Det betyr at du helst ikke skal ha mer enn én dør mellom røykvarsler og soverom eller oppholdsrom. Videre skal du ha et godt sikret brannalarmanlegg. Det betyr at beboere i bygninger med flere enheter blir varslet dersom det brenner i fellesområder eller hos naboer. Har du store loft og kjellere kan det være hensiktsmessig med en røykdetektor. På generell basis bør brannvarsler og brannslukningsapparat kontrolleres.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Ett pulverapparat fremvist på befaring.

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Ukjent alder på brannslukningsutstyr, trykkmåler på grønn.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

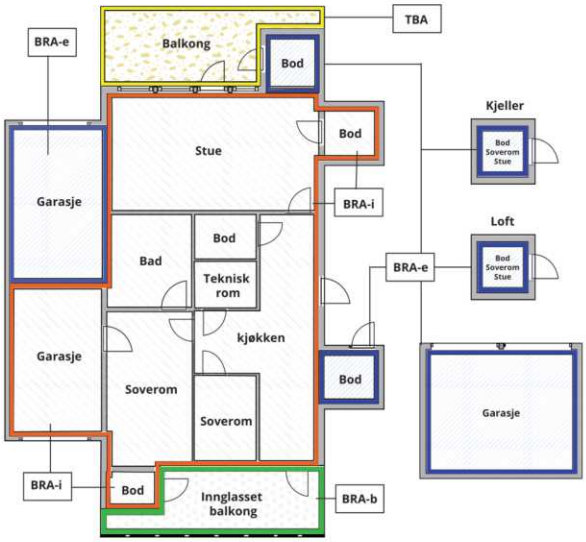
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i blokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	72			72	8
Kjeller		4		4	
SUM	**72**	**4**			**8**
SUM BRA	**76**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 Etasje	Entré, boder, bad, 2 soverom, kjøkken, stue		
Kjeller		Boder	

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal BRA-e.
Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent.
Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder.
Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder.

Leiligheten disponerer to boder i kjeller på 1,95 m² og 1,70 m².
Målene på bodene er avrundet opp eller ned til nærmeste hele m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Brannceller i byggverk i risikoklasse 4 med inntil 8 etasjer kan ha utgang til ett trapperom utført som rømningsvei. Dette forutsetter at hver boenhet har minst ett vindu eller balkong som er tilgjengelig for rednings- og slokkeinnsats, jf. § 11-17. En branncelle er hele eller avgrensede deler av et byggverk hvor en brann fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre bygninger eller deler av byggverket i løpet av en fastsatt tid. Branncellen kan strekke seg over én eller flere etasjer, og skal være avgrenset ved hjelp av skillende bygningsdeler, slik at en brann i løpet av den fastsatte tiden er forhindret i å spre seg til andre brannceller i bygningen. I løpet av denne tiden regner man med at brannvesenet skal kunne komme til stedet og sette i verk slokkende og begrensende tiltak som forhindrer videre brann- og røykspredning. Brannklassifiseringen til leiligheten er ikke kontrollert. Det antas at øvrig rømning fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar. Dette er ikke kontrollert videre.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i blokk	67	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.10.2025	Trond Bratvold	Takstingeniør
	Robert Reed	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	167	22		0	54654.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Rustadgrenda 51

Hjemmelshaver
Rustad Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/RUSTAD BORETTSLAG	850127662		Obos, Tlf: 22 86 55 00	Reed Robert

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
157

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Svært barnevennlig bomiljø med store grøntområder i blindvei. Hyggelig bilfri skolevei til Rustad barneskole. Rett ved Østmarka, Rustadsaga, Skullerudstua og Nøklevann med turterreng, lysløyper og badevann. Gangavstand til Østensjøvannet med turløype rundt.

Adkomstvei

Offentlig og privat vei til bebyggelsen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Andelsleilighet beliggende i 2. etg. bestående av entré, to boder, bad, to soverom, kjøkken og stue. Utgang til terrasse fra stue.
Leiligheten disponerer to boder i kjeller. Fellesvaskerier finnes 12 forskjellige steder i borettslaget, dvs. i annenhver blokk og skal brukes i henhold til gjeldende regler. Oppstillingsplasser kan leies og tildeles etter lister. Borettslaget har opparbeidet egne plasser for lading av el-bil. Ellers parkering i offentlig gate.

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Flislagt bad med gulvvarme. Glatt laminert kjøkkeninnredning med benkeplate i tre.
Det må alltid forventes overflatebehandling og noe modernisering ved et eventuelt eierskifte.

Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for borettslagets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ingen avvik, ref. selgers egenerklæring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga oppl. på befaringen	Gjennomgått		Nei
Megler		Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/EV1273

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Grünerløkka

Oppdragsnr.
302251091

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Robert Reed	Jiraporn Reed

Gateadresse
Rustadgrenda 51

Poststed	Postnr
OSLO	0693

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært lekkasje på badet under en tidligere eier, dette skal ha blitt rettet.

Document reference: 302251091

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Terrasse/Balkong ble rehabilitert med nytt Terrassebelegg/gulv i regi av boretslaget i 2022/23.

Arbeid utført av: Ukjent

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302251091

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302251091

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 302251091

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Robert Reed	17524416c155fae32217c69 4711a01b80913a901	21.10.2025 10:03:15 UTC	Signer authenticated by One time code

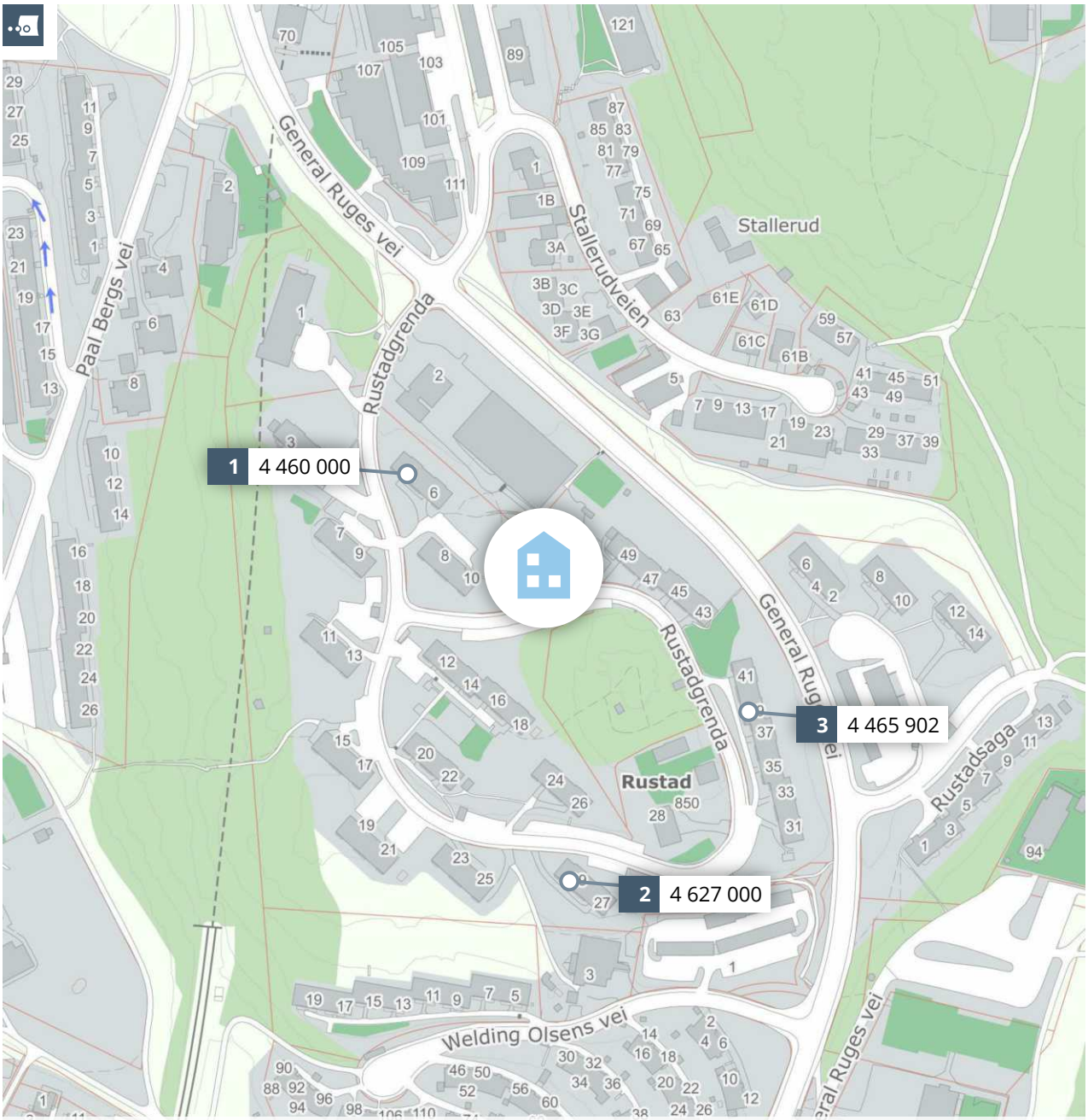
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jiraporn Reed	bb8d31c9c6757173ec9d8 b28839a2d3d61359f36	21.10.2025 19:20:47 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 302251091

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

RUSTADGRENDA 51

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 07.01.2026

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: Alexander Ingebrigtsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rustadgrenda 51, 0693 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1963

GNR 167 BNR 22 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BOGERUD

Verdivurdert til

4 400 000

118 802	4 518 802	62 761
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	72 m²	4 m²	- m²	8 m²	- m²	- m²
Byggeår						1963

Fellesutgifter	5 216
Formue	50 034
Soverom	2
Etasje	2
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rustadgrenda 4 71 m²	1962	1. etg	2 sov	15.10.2024	4 100 000	**4 300 000**	160 000	4 460 000	**62 817**
2	Rustadgrenda 29 72 m²	1963	1. etg	2 sov	24.02.2025	3 950 000	**4 470 000**	157 000	4 627 000	**64 264**
3	Rustadgrenda 39 72 m²	1963	3. etg	2 sov	13.10.2025	4 200 000	**4 310 000**	155 902	4 465 902	**62 026**

Gjennomgående og flott 3-roms med en attraktiv beliggenhet på Rustad/Bogerud. Boligen består av en lys og hyggelig stue i delvis åpen løsning med kjøkkenet, to soverom av god størrelse, lyst flislagt baderom og en innbydende entré. Utgang fra stuen til balkong på hele 8 kvm med gode solforhold. Det er rikelig med lagringsplass i garderobeskap på soverom og i entré, 2 romslige innvendige boder samt 2 kjellerboder.

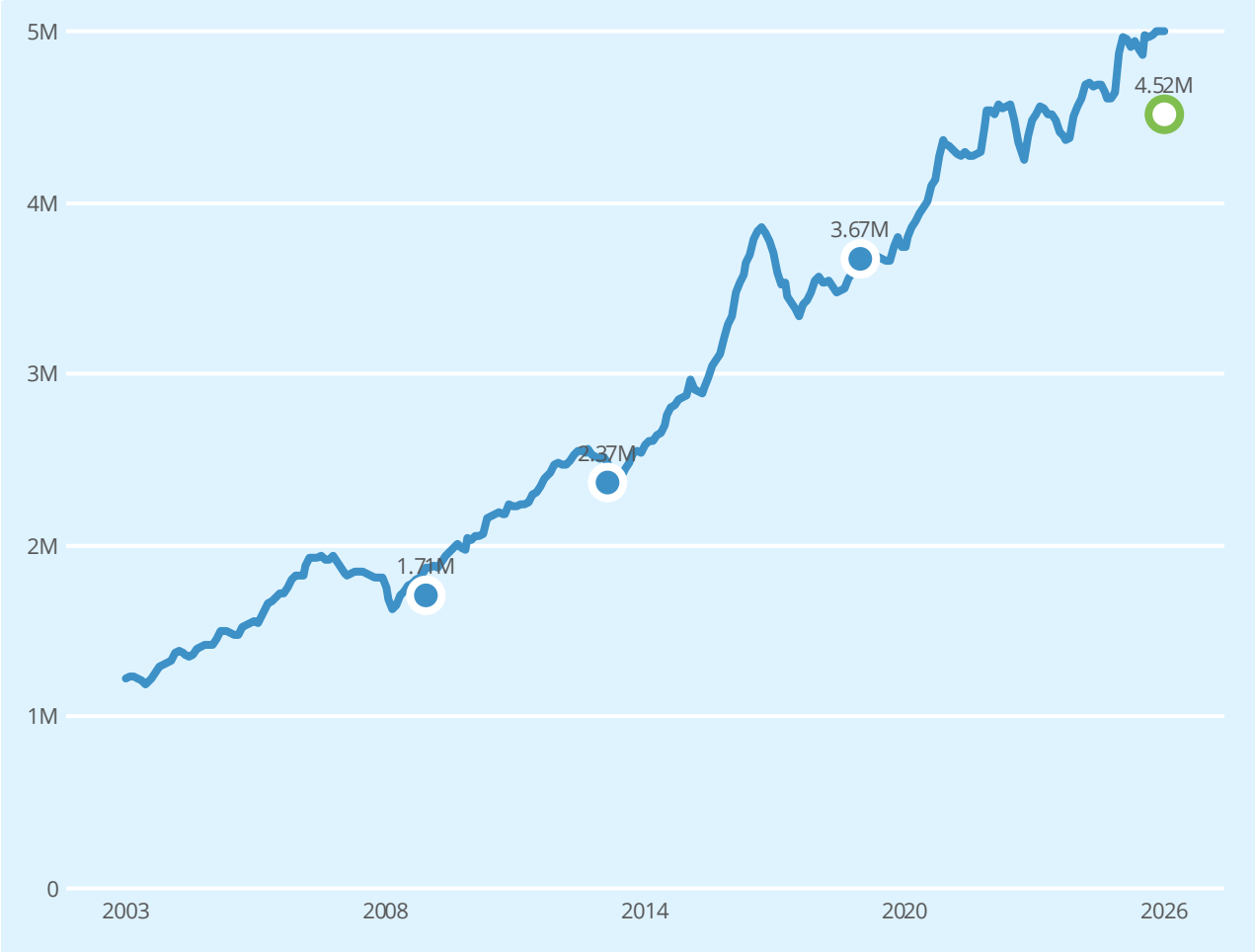
Beliggenheten byr på enkel hverdag med nærbutikk og buss rett utenfor døren, samtidig som Oslo sentrum nås på kort tid med T-bane eller buss. Nær Østmarka med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter.

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 Blokk
4 Blokk
5 Blokk
6 Blokk
7 Blokk
+14 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
17.04.2019	30.04.2019	11.06.2019	3 400 000	3 520 000	153 000	3 673 000
09.08.2013	30.09.2013	06.11.2013	2 190 000	2 190 000	178 358	2 368 358
24.09.2009	24.09.2009	28.09.2009	-	1 675 000	37 000	1 712 000

Leiligheter til salgs i BOGERUD grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

4.9M
4.7M
4 597 000 Prisantydning i snitt
4.5M
4.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
50
dager

Leiligheter solgt i BOGERUD grunnkrets siste 3 mnd

10
leiligheter solgt

5.1M
4.8M
4 729 000 Salgspris i snitt
4 483 000 Prisantydning i snitt
4.2M
3.9M

Solgt i snitt i løpet av
10
dager

for 5.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

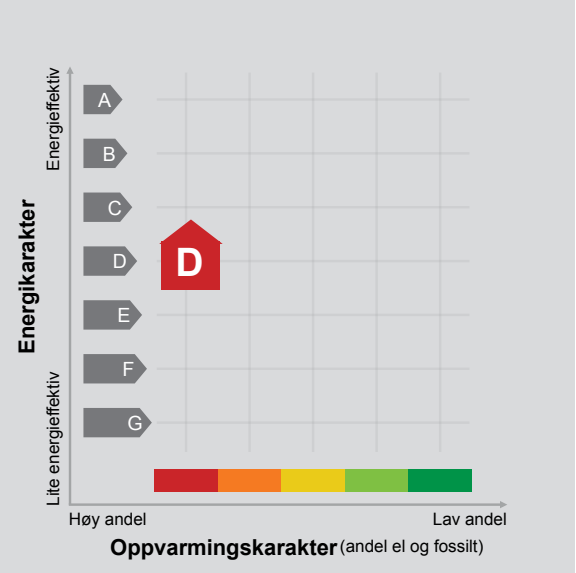
79 332 Østensjø bydel i snitt siste 3 mnd

69 659 BOGERUD grunnkrets i snitt siste 3 mnd

62 761 Rustadgrenda 51 Totalpris 4 518 802

ENERGIATTEST

Adresse	Rustadgrenda 51
Postnummer	0693
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	167
Bruksnummer	22
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80412231
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-183303
Dato	23.10.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1964
Bygningsmateriale:	
BRA:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Rustadgrenda 51	80412231	H0201	0	0	157

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1964

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	29 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m²
Oppvarmet BRA	70 m²
Totalt BRA	70 m²
Oppvarmet luftvolum	168 m³
U-verdi for yttervegger	0,23 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,05 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,14 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	202,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,47 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	30.1.2024

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	85,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,9 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	152,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	11 587 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	165,53 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 937 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	165,53 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	11 587 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	11 587 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	11 587 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Frontline Grunerløkka Eiendomsmegling AS
v/Adele Guldbrandsen
Gøteborggata 8, 0566 OSLO

Deres ref.: 302251091 Vår ref.: 0266-1-251 Dato: 06.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Rustad Borettslag
Organisasjonsnr:	850127662
Andelseier:	Reed, Robert
Leilighetsnummer:	251
Adresse:	Rustadgrenda 51, 0693 OSLO
Andelsnummer:	157
Gnr.	167
Bnr.	22

Borettsinnskudd: Kr. 9 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 87242082.
- 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.
- Styret vedtok 12 novmber å øke felleskostnadene med 45 fra 01.02.2025
- Styret vedtok i styrmøte i oktober å øke prisen på p- plasser med kr 100 pr plass fra 1.1.2025
- Ta kontakt med styret ved ønske om parkeringsplass, styret tildeler disse. Leie for p-plass/garasje kommer i tillegg til felleskoatnadene. Det påløper et administrasjonsgebyr til forretningsfører ved overtagelse av garasje/ p-plass etter gjeldende priser
- Ved flytting fra borettslaget må parkeringsplass/ekstrabod sies opp skriftlig til styret, rustad@styrerommet.no;
- Ved salg følger det 2 boder i kjelleren med leilighetene i Welding Olsens vei, og 1 bod med leilighetene i Rustadgrenda.
- Noen leiligheter har oppført/leier ekstraboder i kjelleren, disse følger ikke leilighet ved salg, men går tilbake til borettslaget. Husk å si opp boden.
- Dekoder og moden tilhører leiligheten Rustad 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.
- Nøkler og skilt bestilles hos styret

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987174857
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,05%
Restsaldo	41 572 813,00
Innfrielsesdato:	01.07.2041
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987212414
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,05%
Restsaldo	626 608,00
Innfrielsesdato:	01.07.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

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: 5 216,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 216,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 017,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 173,-
Annen formue:	50 034,-
Gjeld:	160 848,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987174857
Restsaldo:	117 037,06
Kapitalkostnader:	2 732,79

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987212414
Restsaldo:	1 764,64
Kapitalkostnader:	123,86

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 118 801,70,-, 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 rådgiver Heidi Wilhelmine Svendsen, e-post: heidi.svendsen@obos.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.

Styrets kontaktinformasjon for andre henvendelser: rustad@styrerommet.no

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 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

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

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Rustadgrenda 51

Nabolaget Rustad/Bogerud - vurdert av 149 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Rustad skole (1-7 kl.) 454 elever, 24 klasser	8 min 0.5 km
Nøklevann skole (1-7 kl.) 327 elever, 19 klasser	11 min 0.9 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 120 elever, 10 klasser	17 min 1.5 km
Bøler skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	20 min 1.8 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 348 elever, 33 klasser	6 min 0.5 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	21 min 1.9 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	7 min 3.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bogerud T Linje NC2, 3N, FB10, 76, 79	4 min 0.3 km
Bogerud Linje 2, 3	5 min 0.4 km
Bryn stasjon Linje L1	9 min 4.7 km
Kastellet Linje 13, 19	10 min 4.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 9.1 km

BARNEHAGER

Rustad Gård barnehage (1-5 år) 25 barn	3 min 0.2 km
Østensjøstua barnehage (0-5 år) 43 barn	5 min 0.5 km
Bogerud Gård barnehage (1-5 år) 135 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Nærbutikken Rustad	4 min
Kiwi Bogerud Senter	4 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 2025

VARER/TJENESTER

Bøler Senter	17 min
Vitusapotek Bogerud	4 min
Bøler Senter Vinmonopol	17 min

SPORT

Stallerud borettslag ballplass	8 min
Rustad	10 min
Skullerud Sport Senter	13 min
EVO Bøler Senter	18 min

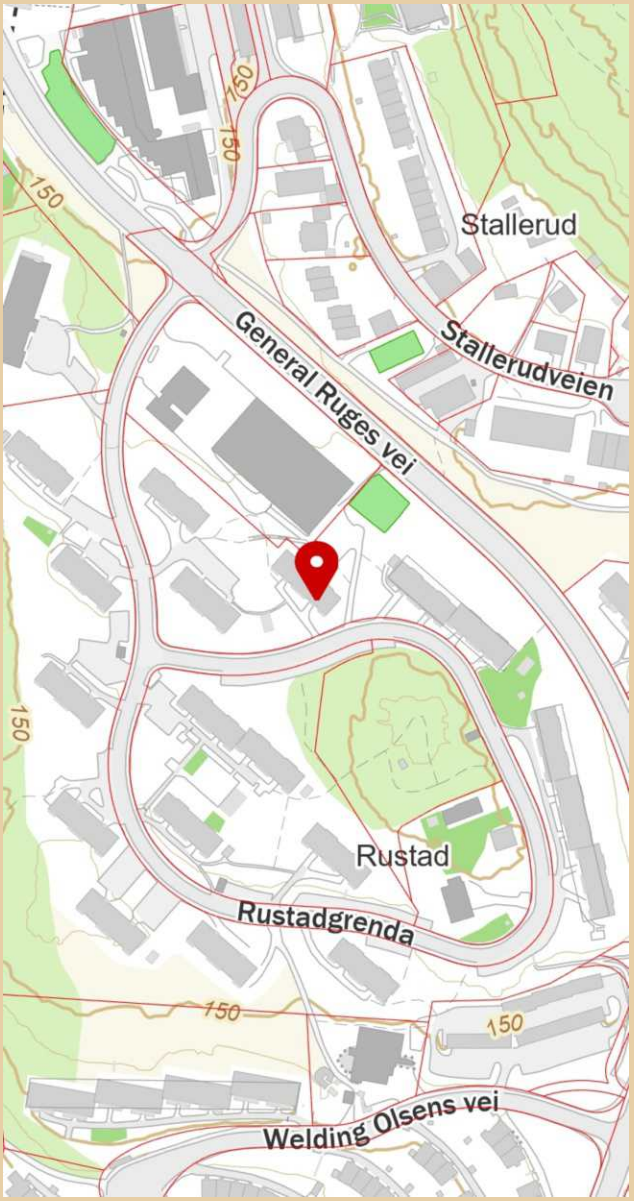
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

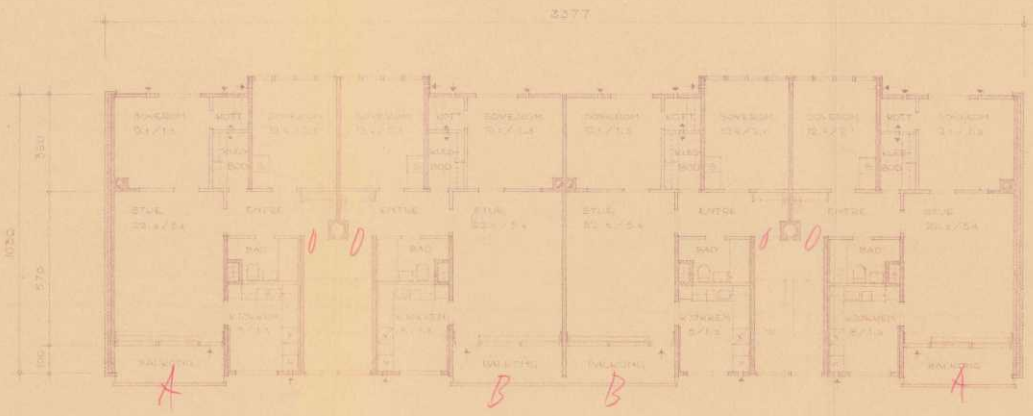
Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025



2

ODDS 266 RUSTAD	13
ETASJEPLAN	
	4098

Arbeidssted: 10/4, Blokk 13 Ensrud.

Journalnr. 1/1229

Tegn. nr. 1-2-3-4-5-6 S

Arbeidets art: ~~Nybygg~~ Boligblokk.

Innlevert 22/4-61

Bygningens art:

Byggherre: Oslo Bolig og Sparelag, Borggaten 17.

Byggemelder: Ark.mp Preben Krag & Jens Selmer, Drammensveien 42.

Berge & Aas

B nr. 22.

Ansvarshavende: Murerm. Ola Hafstad. X

20/11-61 / 27-11-61

Byggetillatelse 17/4-62

Byggetillatelse

A

UTTALELSER

Byplankont.		8/5	24/5-61
Helseråd	X	29/5-61	12/6-61
Brannvesen	X		
V. & k. v.			
Gransking		10/6 – 19/7	
Fasaderåd			
Bygn.råd		12/7-61 –	

APPROBASJON

Dato 7/8-61	N.nr. 2645	
	Bet. 24/10-61	
Dato	N.nr.	
	Bet.	
Dato	N.nr.	
	Bet.	
Dato	N.nr.	
	Bet.	
Dato	N.nr.	
	Bet.	
Dato	N.nr.	
	Bet.	

Tillat påvist / Gravetillatelse

X	B	29/11-61	
X	C1 8/5.	28/11-62	19/5-63
	C2		
	D	/	
X	E		
	F		
X	G		
X	H redg. for oppvarmning		
	I vannforsyningsanl.		
	J		
	K		

FERDIGKONTROLL

Puss- og inn-redningstillatelse		
Brukstillatelte		
Ferdigbes.		
Frist mangler		Sluker og mangler
Mangler rettet		15/1-63
Pipeattest	8/62	✓
Gateattest	16/4-63	✓
Vannattest	-11-	✓
Hageattest	16/4-63	–
Fyringsanlegg		
Heisattest		
Film		
Ferdigattest		

A = ansvarsrett innvilget, B = arbeidstillatelse, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G = kor. tegn, H+K = diverse.

Sem & Stenersen's Oslo Nr. 10 950 5000 6-60. IX.

Oslo Bygningskontroll.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III *41 72 00

Melding om rettede mangler.

Arbeidets art

Boligblokk.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Rustad, blokk 13.	Gnr. 167, bnr. 1.	61/1229.

Byggherre	Ansvarshavende
Oslo Bolig og Sparelag Torggt. 17 Oslo.	Murmester Ola Nafstad Louisegt. 28 Oslo.

OV/NU.

Dato

18. januar 1965.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse den 12-1-65. ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.
Ferdigattest vil imidlertid ikke kunne utstedes før vi har mottatt ferdigmelding fra: (mrk. X).

- [X] Vann- og kloakkvesenet om at rørleggerarbeidet er i orden.
- [ ] Veivesenet om at gateopparbeidelsesforholdene (adkomstvei) er i orden.
- [ ] Brannvesenet om at pipene er i orden.
- [ ] Brannvesenet om at fyringsanlegget er i orden.
- [ ] Helserådet.
- [ ] Heiskontrollen.
- [X] Hagebrukskontoret om at hagen/forhagen er i orden.

Dessuten må
- [ ] korrekte tegninger være innsendt og godkjent, som krevet i bygningsvedtektens § 143.
- [ ] Filmnegativer (13 x 18 cm) og kontaktkopier av korrekte tegninger være innsendt og godtatt.

O. V.

Bygningsinspektør

O. Verndal

Ovennevnte attester vil innkomme automatisk. Henvendelser til de resp. etater er derfor unødvendig og bør unngåes.

10 000. 12-61. R. A. —

Vedtekter

for Rustad borettslag org nr 850 127 662
vedtatt på ordinær generalforsamling den 27.04.2006.
Endret på ordinær generalforsamling 23.04.2013 og 14.04.2021.
Endret på ordinær generalforsamling 21.04.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Rustad 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) Borettslaget 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).

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.

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. Samtykket 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 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, 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.

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 og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf 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.

(3) 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 4 andre medlemmer med inntil 4 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 BBL sin 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.

12 Vaktmestertjenesten
Forslag om å sette ut vaktmestertjenesten til eksterne selskaper må behandles i generalforsamlingen med 2/3 flertall.

HUSORDENSREGLER
FOR
RUSTAD
BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamlingen 26. mai 1981, med senere endringer.

INNHOLD **side**

INNLEDNING **2**
ALMINNELIGE ORDENSREGLER

01 Formål med husordensreglene 2
02 Ro i leiligheten 2
03 Kjøkkenventilator 2
04 Ildsted 2
05 Lydisolering 2
06 Musikkøvelser/-undervisning 3
07 Oppvarming og lufting 3
08 Fellesvaskeri 3
09 Tørkeplass 3
10 Bruk av balkong 3
11 Markiser og balkongskjerming 3
12 Fasadeendring 3
13 Parabolantenne 4
14 Avfallshåndtering 4
15 Skade på borettslagets eiendom 4
16 Kjellerbod 4
17 Parkering og hensetting av kjøretøy eller tilhenger med mer 4
18 Gjesteparkering 5
19 Fellesområdene 5
20 Dyrehold 5
21 Mating av fugler og andre dyr 5
22 Sykling 5
23 Fotballsparking 5
24 Skadeansvar 6
25 Håndhevelse 5
26 Vedtekter 6
27 Henvendelse til styret 6
28 Henvendelse fra styret 6
29 Dugnad 6
30 Erklæring dyrehold 7
31 Balkongdekke 8

INNLEDNING

Rustad Borettslag har 368 leiligheter med ca 1100 mennesker. Når så mange mennesker bor så tett innpå hverandre vil det lett kunne oppstå konflikter.
Skal denne boform bli vellykket for den enkelte familie, krever det at samtlige viser rimelige hensyn og toleranse overfor de øvrige leieboere, samt lojalitet overfor de beslutninger som treffes av generalforsamlingen, og som iverksettes av styret.
Under arbeidet med foreliggende reviderte husordensregler, har en tatt utgangspunkt i tidligere husordensregler, tidligere praksis kunngjort ved rundskriv, generalforsamlingsvedtak og bygningsmessige hensyn. Dette oppsett erstatter tidligere husordensregler.

Vedtatt på generalforsamling 28.04.2011.

1. Formål med husordensreglene
Husordensreglene har til hensikt å skape et godt naboskap i borettslaget ved å legge forholdene til rette, slik at beboerne i alle aldersgrupper kan trives og føle seg trygge.
Trivsel og godt naboskap fordrer at vi tar hensyn til hverandre og at vi bruker våre leiligheter og fellesarealer på en slik måte at vi ikke er til sjenanse for andre.
Alle har ansvar for at fellesarealene holdes fri for søppel og framstår som innbydende for beboere og besøkende.
Husordensreglene utgjør en del av reguleringen av den enkelte andelseiers forpliktelser og rettigheter i forhold til borettslaget. Brudd på husordensreglene betyr mislighold av forholdet til borettslaget, og kan gi grunnlag for pålegg om salg av andelen, og eventuelt begjæring om fravikelse av boligen.
Ved tvil om tolkningen av enkeltregler vil det sittende styrets tolkning bli lagt til grunn.
Forslag til endringer av husordensreglene må styrebehandles for så å vedtas av generalforsamlingen.

2. Ro i leiligheten
Det skal være nattero i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 08.00.
Dersom det skal holdes selskap i leiligheten utover kl. 23.00, hører det med til godt naboforhold at man varsler om dette på forhånd.
Boring, snekring, høy musikk og annen støyende virksomhet er ikke tillatt etter kl 21.00. Gjelder alle dager.

3. Kjøkkenventilator
Det er ikke tillatt med kjøkkenventilator med utblåsing gjennom yttervegg eller å montere vifte i avtrekkskanalen.

4. Ildsted
Alle leiligheter har tilgang til pipe hvor det kan monteres ovn, peisovn, kamin eller lignende. Åpen peis er ikke tillatt, og det er heller ikke tillatt å fyre med parafin eller olje.

5. Lydisolering
Borettslagets blokker har en konstruksjon som gjør at banke- og borelyder forplanter seg kraftig. Bruk av tresko og høy musikk innendørs kan forplante seg uønsket i konstruksjonen og være til sjenanse for andre, man bes om å ta hensyn til dette.

6. Musikkøvelser/- undervisning
Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl 21:00 og 08:00.

7. Oppvarming og lufting
Leiligheten må holdes såpass oppvarmet i alle rom at vannrør ikke fryser. Lufteluker, ventiler og luftespalter må ikke tildekkes slik at det oppstår kondens i leiligheten og slik at ventilasjonen forhindres.
Kjeller må ikke luftes av andre enn vaktmester.

8. Fellesvaskeri
Fellesvaskeriene befinner seg i følgende blokker: Rustadgrenda nr: 5, 10, 12, 13, 21, 22, 29, 31, 43, 49 og i Welding Olsensvei nr: 9/11og13/15. Vaskeriene kan fritt benyttes ut fra de tidspunktene som er oppslått i disse og ved å disponere vasketid henvist og reservert i henhold til tavle i vaskeriet. Gulvet, vaskeriet og maskiner skal holdes i orden og rent. For bruk av maskinene henvises til instruks oppsatt i vaskeriet.

9. Tørkeplass
Den enkelte tørkeplass disponeres primært av de som har vaskeriet den aktuelle dagen.
Matter, tepper og lignende kan luftes og bankes alle hverdager etter avtale med den/de som disponerer vaskeriet på det aktuelle tidspunktet.

10. Bruk av balkong og gassgrill
Balkongen er leilighetens ansikt utad og bør derfor stelles og holdes i orden på en slik måte at naboer ikke sjeneres.
Det er ikke tillat å banke/henge eller riste tøy fra balkong eller vinduer.
Grilling kan kun skje med gass-, eller elektrisk grill uten bruk av keramiske steiner eller lavasteiner. Brannfarlig gass skal ikke oppbevares i kjeller eller annet rom under terreng. Gassbeholder skal alltid lagres på balkong.
Det er ikke tillatt med brennende fakkelbokser på balkongen.

Maling på balkong kan skje ved bruk av den farge og malingstyper som styret har opplyst beboerne om.
Blomsterkasser skal monteres forsvarlig på balkongen. Vi gjør oppmerksom på at man kan bli erstatningsansvarlig for skade forårsaket av ting som faller eller renner fra balkong eller vindu til skade for andre.

11. Markiser og balkongskjermer
Det er tillatt å sette opp markiser og balkongskjermer.

12. Fasadeendringer
Bygningsmessige forandringer på fasade skal ikke forekomme.
Andelseierne har ikke anledning til å forandre bygningens ensartede utseende: Eks: Male vegger og vinduer utvendig.

13. Parabolantenne
Generalforsamlingen har den 25.04.1994 vedtatt at oppsetting av parabolantenner ikke er tillatt innen borettslagets grenser.

14. Avfallshåndtering
Plassene rundt våre underjordiske avfallssystemer skal holdes ryddig og søppelet skal være forsvarlig innpakket, slik at unødvendig lukt unngås.
Farlig avfall (bl.a maling, lakk, løsemidler, lim, oljerester,
el-utstyr, lysstoffrør, sparepærer, oppladbare batterier, plantevernmidler, sterke rengjøringsmidler, pc -utstyr) må ikke kastes sammen med annet avfall, men leveres til en av kommunens mottaksplasser.
(for eksempel ved Statoil på Bøler)
To ganger i året (vår og høst) vil beboerne ha mulighet til å kvitte seg med annet husavfall (møbler, annet innbo og lignende) gratis. Dette blir arrangert av styret og varslet med oppslag på tavle i alle oppganger i god tid.

15. Skade på borettslagets eiendom
Andelseierne må påse at det ikke oppstår frostskader på vannledninger eller tilstopping av vask og avløp i leiligheten.
Tilkopling til vannrør og elektriske anlegg må utføres forskriftsmessig av fagmann/eller vaktmester.
Dersom øvrige skader på borettslagets eiendom kan tilbakeføres til en eller flere personer, vil vedkommende bli holdt ansvarlig for å rette opp skaden.

16. Kjellerbod
Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlig utstyr i bodene.
Diverse utstyr og annet skal ikke plasseres utenfor bodene.
Oppbevaring av ting i boden som kan være til sjenanse og skade ved lukt etc. er ikke tillatt. De som måtte ønske ekstra bod må henvende seg til styret, som hvis mulig vil tildele dette. Ekstra bod følger ikke leilighet ved salg.

17. Parkering og hensetting av kjøretøy eller tilhenger med mer
Borettslagets beboere henvises til parkering i borettslagets gatesystem. Det disponeres et antall parkeringsplasser med strømuttak, som kan leies gjennom styret. Tildelt plass følger ikke leilighet ved salg av denne.
Det er kun tillatt å parkere ett kjøretøy på tildelte plass.
Det er ikke tillatt å parkere annet enn personkjøretøyer på borettslagets parkeringsplasser. Større kjøretøy henvises til gaten.

Det finnes en mulighet til å leie plass i garasjehus ved henvendelse til OBOS Forretningsbygg AS tlf: 22865900 eller plass i Skraperud
Garasjelag i Welding Olsens vei (tlf 922 66 917)
Det er ikke tillatt å vaske bilen på Borettslagets område.
Mindre reparasjoner (uten oljesøl) kan foretas på egen parkeringsplass.

18. Gjesteparkering
Gjesteparkering henvises til 4 plasser utenfor RG 24/26 eller på gaten.

19. Fellesområdene
Uvedkommende gjenstander må ikke plasseres i borettslagets fellesområder og kan uten videre varsel fjernes av driftsleder.
Det må ikke plasseres gjenstander ved postkassene eller i trappeoppgangene (gjelder ikke barnevogn/rullator).
Røyking i innvendige fellesarealer og direkte utenfor utgangsdørene er forbudt.
Det er ikke tillatt å kaste sigarettsneiper eller andre gjenstander ut fra balkongene eller ut av vinduer.
Utgangsdørene og dørene til fellesrom skal holdes lukket og låst.
Sykler skal settes på anvist plass.
Motoriserte kjøretøyer skal ikke parkeres på fellesområdet og er henvist til gaten.
Ballspill mellom og foran blokkene er forbudt.
Lekeplassen skal ikke benyttes etter kl 21.00.

20. Dyrehold
Det er tillatt å holde følgende dyr i leilighetene:

- hund
- katt
- smågnagere/marsvin/kanin/ildere el. fugler
- fisk

En hovedregel er at dyrehold ikke skal være til sjenanse for naboer eller til skade for leiligheten. Dyrene skal alltid gå i bånd og må passes av ansvarlig person innenfor borettslagets område, inkludert "kollen". Legg merke til at for at man skal holde hund eller katt, skal det undertegnes en erklæring om betingelsene for dette innen borettslagets område. Denne får man ved å henvende seg til styret eller laste den ned fra borettslagets hjemmesider.
Begrensningen er også satt til at man kun kan holde en hund eller katt pr. leilighet

21. Mating av fugler og andre dyr
Det er ikke tillatt å mate fugler på borettslagets område eller fra balkong. Annen utlegging av mat på borettslagets område er ikke tillatt.

22. Sykling
Sykling er ikke tillatt på borettslages plener.

23. Fotballsparking
Fotballsparking henvises til frilekeplassen bak Rustadgrenda 51/53 hvor det er satt opp minimål. Det henvises ellers til området nede ved
Rustad skole/Østensjøvannet til dette formålet.

24. Skadeansvar
Andelseier vil bli holdt økonomisk ansvarlig for skader som ved forsett eller grov uaktsomhet påføres borettslaget av noen av familiemedlemmene.
Det vises for øvrig til Håndbok i vedlikehold for eiere i boligselskap som skal befinne seg i hver leilighet

25. Håndhevelse
Styrets medlemmer skal påse at de gjeldende husordensregler blir overholdt.
Vaktmester har styrets fullmakt til å påse at husordensreglene blir fulgt.
Det henstilles også til den enkelte andelseier å overholde vedtektene!

26. Vedtekter
Det vises til vedtektene for Rustad Borettslag, vedtatt på generalforsamlingen den 27/4-2006.

27. Henvendelse til styret
Alle forhold som ønskes styrebehandlet må foreligge i form av en skriftlig henvendelse. Dette gjelder også ønsker om eventuelle endringer i husordensreglene.
Styrerommet holder åpent hver siste tirsdag i måneden fra kl. 18.00-19.00 unntatt i ferier.

Styret har taushetsplikt om saker som går på noens personlige forhold.

28. Henvendelser fra styret
Rundskriv fra styret skal leses/etterleves i samme grad som husordensreglene.

29. Dugnad
Når det bekjentgjøres at det skal være dugnad, forventes det at alle som kan delta, bidrar i den grad de kan.

30. RUSTAD BORETTSLAG

E R K L Æ R I N G

Undertegnede borettshaver får adgang til dyrehold på følgende betingelser:

1. Dyret skal aldri gå løs, og passes av ansvarlig person innefor borettslagets område, inkl. "Kollen".

2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre Rustad Borettslag eller andre andelseiere i borettslaget, f.eks. ved skraping på dører og karmer, beskadigelse av blomster og grøntanlegg m.v.

3. Jeg forplikter meg til omgående å fjerne alle eventuelle ekskrementer mitt dyr legger fra seg innenfor borettslagets område, inkl. "Kollen".

4. Dersom det innkommer berettiget klage fra borettshavere over lukt, bråk eller at dyreholdet på annen måte sjenerer naboer, erklærer undertegnede seg innforstått med at dyret straks må fjernes fra leiligheten.

5. For øvrig erklærer undertegnede seg villig til å godta de endringer i bestemmelsene angående dyrehold som borettshaverne i generalforsamling til enhver tid finner nødvendig å måtte foreta.

6. Denne erklæring betraktes som en del av leiekontrakten vedrørende leiligheten, og brudd på nærværende erklæring blir å betrakte som vesentlig mislighold av leiekontrakten.

7. Tillatelsen til å holde hund eller katt begrenses til en hund eller en katt pr. leilighet.

Oslo, den

Borettshaver.....

Adresse..... Leil. nr. .....

Jeg har hund/katt (Stryk det som ikke passer)

Styret vil returnere denne erklæring i undertegnet stand.

For styret i Rustad Borettslag:

31. Balkongdekke

Det er forbud mot å montere festemidler i balkongdekket for å forhindre fremtidig forringelse. Med festemidler så menes, skruer, spiker, plugger, anker eller en hvilken som helst gjenstand som punkterer membran på balkongdekket.
Om brudd avdekkes, så vil borettslaget bestille utbedring via entreprenør som belastes den enkelte andelseier. Eventuelle fremtidige plattinger må bygges opp punktvis med tjærepapp, eller annet egnet bygningsmateriale som forhindrer gnissing mellom ramme og membran, og som tilrettelegger for drenering til sluk

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 266
RUSTAD BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i RUSTAD BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

8. mai 2025 kl. 18:00, Skullerudstua.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Møtet starter presis klokken 18.00.
Innregistrering fra 17.30

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsregnskap
6. Fastsettelse av styrehonorar
7. Honorar til valgkomite
8. Forslag fra andelseier om at styret sørger for langsiktig planlegging av vedlikehold og sikrer økonomisk bærekraft i borettslaget.
9. Forslag fra andelseier om at det utarbeidse en plan for skjøtsel og vedlikehold av trær i borettslaget.
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i RUSTAD BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styret foreslår Arild Rebbeng

Forslag til vedtak
Arild Rebbeng er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Fører av protokollen og protokollvitner foreslås valgt i generalforsamlingen

---

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 0266 Revisjonsberetning og årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 390 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 390 000,-

Sak 7

Honorar til valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til valgkomiteen foreslås satt til kr 4000

Forslag til vedtak

Valgkomiteen honoreres med kr 4000 for perioden 2024/2025

Sak 8

Forslag fra andelseier om at styret sørger for langsiktig planlegging av vedlikehold og sikrer økonomisk bærekraft i borettslaget.

Forslag fremmet av:
Anita Heli

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Tidlig i 2025 er det stor usikkerhet i verdensøkonomien, og det er uklart om styringsrenten i Norge vil endres. Dersom boliglånsrentene øker ytterligere samtidig som borettslaget hever husleien, kan dette bli en økonomisk belastning for mange andelseiere.

Husleien har økt de siste årene, blant annet som følge av høyere renter på borettslagets lån.

I sak 13 på generalforsamlingen i 2024 ble det fremmet et forslag om å «utarbeide en fremdriftsplan for fremtidig vedlikehold og utbedringer.» Styret svarte da at «Modul for bærekraft og vedlikehold er påbegynt.»

Styret informerer om at borettslagsloven (§5-17) pålegger styret å sørge for nødvendig vedlikehold. Forslagsstiller vil likevel oppmuntret styret å planlegge langsiktig for å begrense husleieøkningen og sikre økonomisk bærekraft i borettslaget.

Forslag

For å redusere den økonomiske belastningen for andelseierne foreslås det at styret tar grep for å bremse husleieøkningen og holde den så lav som mulig. Styret jobber med en langsiktig vedlikeholdsplan og vil unngå etter beste evne å ta opp nye, store lån før eksisterende lån er nedbetalt.

Tiltak kan inkludere:

- Raskere nedbetaling av eksisterende lån
- Evaluering av nye driftsløsninger
- Utsettelse av ikke-kritisk vedlikehold, for eksempel maling av fasade
- Søknader om tilskudd, for eksempel fra Sparebankstiftelsen til lekeplass
- Søknader om klimatilskudd, for eksempel fra KlimaOslo.no til vindusutskifting

Forslag til vedtak:

Styret skal utarbeide en langsiktig vedlikeholdsplan for å begrense husleieøkningen og sikre økonomisk bærekraft i borettslaget.

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen til å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

Styret skal utarbeide en langsiktig vedlikeholdsplan for å begrense husleieøkningen og sikre økonomisk bærekraft i borettslaget.

Sak 9

Forslag fra andelseier om at det utarbeidse en plan for skjøtsel og vedlikehold av trær i borettslaget.

Forslag fremmet av:
Anita Heli

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Rustad borettslag har unike uteområder med trær både mellom blokkene og på fellesarealene. Nærnatur der folk bor er viktig for trivsel, lek og biologisk mangfold. Trærne bidrar også med viktige miljøfordeler – de senker temperaturen på varme dager, renser luften og hjelper til med overvannshåndtering. Ifølge Miljødirektoratet kan et stort tre med stor krone fange opptil 1 000 liter regnvann i løpet av en byge.

For å bevare trærne vi ønsker å beholde så lenge som mulig, og samtidig sikre at ingen trær utgjør en fare, trenger borettslaget en **skjøtselsplan**. Planen skal også kartlegge trær som kan være risikofylte eller uheldige for naturmangfoldet. Dersom slike trær må felles, skal nye trær plantes som erstatning. All trepleie skal utføres av sertifiserte arborister/trepleiere.

Det finnes i dag ulike støtteordninger for bevaring av natur. Styret søker om midler til å utarbeide en plan for skjøtsel og vedlikehold av trærne i borettslaget. Midlene tildeles en egen post i regnskapet.

Forslag til vedtak:

Styret utarbeider en plan for skjøtsel og vedlikehold av trærne i borettslaget.

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen om å stemme i mot forslaget som det foreligger.

Forslag til vedtak

Styret utarbeider en plan for skjøtsel og vedlikehold av trærne i borettslaget.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Ingebjørg Asphold
- Kjersti Eidem Dyrhaug

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

- Anneli Jarnvig Jensen
- Beate Johanne Haugtrø
- Mariann Fergem Faal

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

- Cornelius Kvendseth
- Ingeborg Ribu

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Velges i generalforsamlingen

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

- Velges i generalforsamlingen

Styrets årsrapport

Årsrapport for 2024

Tillitsvalgte:
Leder: Tom Væhle
Nestleder: Anita Jakobsen
Styremedlem: Kjersti Eidem Dyrhaug
Styremedlem: Ragnar Bjarkan
Styremedlem: Beate Gulliksen
Varamedlem: Anders Johan Allan Gjerde
Varamedlem: Ingebjørg Aspholt
Varamedlem: Mariann Fergem Faal

Delegat til OBOS Generalforsamling: Tom Væhle
Varadelegat til OBOS Generalforsamling: Kjersti Eidem Dyrhaug

Valgkomite: Ingeborg Ribu og Cornelius Kvendseth

Kontaktinformasjon

Styret
Styret har kontor i Rustadgrenda 26
Styret kan kontaktes på e-post rustad@styrerommet.no:
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Rustad Borettslag
Borettslaget består av 367 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Rustad Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons[1]nummer 850127662, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
167/22

Første innflytting skjedde i 1962. Tomten ble kjøpt i 1986. Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Rustad Borettslag har 2 ansatte.

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

Styrets arbeid

Administrasjon: Styret har i løpet av 2024 avholdt 17 styremøter i tillegg til regnskaps- og budsjettmøter. Det er også gjennomført flere befaringer i forbindelse med vedlikeholdsplanen, dreneringsarbeidet i Welding Olsens vei (WOV) og utbedringer av ventilasjonssystemet.

Kommunikasjon: Styret har informert beboerne gjennom nyhetsbrev, beboermøter og digitale plattformer som Vibbo.

Vedlikeholdsarbeid: I løpet av året har styret jobbet med flere vedlikeholdsprosjekter, inkludert energikartlegging, ventilasjonsarbeid og drenering. Det har også blitt gjennomført flere befaringer i forbindelse med vedlikeholdsplanen, dreneringsarbeidet i Welding Olsens vei (WOV) og utbedringer av ventilasjonssystemet.

Leverandører, tjenestetilbud: Vi har forhandlet på prisen på brannkontroll. Her var prisen på gjeldende avtale den laveste, og det var lite å hente. Vi innhenter priser på EL-kontroll og serviceavtale, men dette er ikke avklart. Styret planlegger reforhandling av serviceavtaler for å oppnå bedre vilkår og utvide der det er hensiktsmessig. I tillegg har vi innhentet tilbud på TV- og internettløsninger for å sikre beboerne et best mulig tjenestetilbud til en konkurransedyktig pris.

Beboeraktiviteter: Julegrantenning har vært et sosialt arrangement for beboerne. Beboermøter og Vibbo-gruppen har blitt brukt for å involvere beboerne i viktige beslutninger.

Dialog med beboere: Styret oppfordrer beboerne til å komme med innspill og spørsmål via Vibbo, e-post eller ved å møte opp på styrerommet. Styrerommet er åpent siste tirsdag i måneden fra 18.00 - 19.00.

Kommentarer til budsjettet for 2025:
Det er i budsjettet lagt til grunn en generell prisøkning på 4 %, i tråd med økningen av fellesutgiftene for 2025. Økningen i drift- og vedlikeholdsbudsjettet fra 2024 er videreført, for å sikre dekning av fremtidige større kostnader som fremgår av vedlikeholdsplanen. Posten for drift og vedlikehold innen brannsikring er økt, for å dekke anskaffelse av nye brannslukningsapparater, innhenting av brannteknisk rapport samt årlig kontroll. Strømprisene er forventet å holde seg stabile, til tross for at borettslagets fastprisavtale utgår i 2025. Dette skyldes både strømstøtteordningen og den foreslåtte "norgespris"-modellen, som har støtte fra begge sider av det politiske landskapet. Nettleien er derimot forventet å øke, og dette er hensyntatt i posten for «energikostnader». Forsikringspremien er justert i henhold til informasjon fra Gjensidige Forsikring. Kommunale avgifter er justert basert på informasjon fra Oslo kommune. Hoveddelen av denne økningen gjelder vann- og avløpsavgiften.

Fremtidsplaner

- **Reforhandling av serviceavtaler** for å oppnå bedre vilkår og utvide der det er hensiktsmessig.
- **Gjennomføring av energikartleggingstiltak**, basert på anbefalingene fra kartleggingen.
- **Oppfølging av ventilasjonsprosjektet**, vi har kartlagt tilstanden av ventilasjonen ved stikkprøver. Nå kartlegger vi tiltak som må gjennomføres før valg av leverandør, og deretter vil vi innhente tilbud fra relevante aktører for videre gjennomføring av forbedringer.
- **Drenering:** Videre arbeid med å kartlegge og implementere en løsning basert på anbefalinger etter befaring.
- **Brannsikkerhet:** Fullføre opprydningen i fellesarealene.
- **Fasade og vinduer:** Planlegging av nødvendige tiltak for vedlikehold og eventuelle utskiftinger basert på vedlikeholdsplanen.
- **Lekeplasser:** Oppgradering og vedlikehold for å sikre trygg bruk for beboere.
- **Implementering av et system for sjekklister og kontroller** for bedre oppfølging av løpende vedlikehold.
- **Vurdere tiltak for økt trivsel og bomiljø**, som mindre forbedringer og oppgraderinger der det er hensiktsmessig.
- **Gjennomføre kartlegging, opprydding og rettferdig fordeling av boder** for å sikre en mer balansert fordeling.
- **Befare og innhente priser på nye porttelefoner.**

Styret ønsker å takke alle beboere for tilliten de har gitt oss i året som har vært. Vi ser frem til et nytt og spennende år for borettslaget.

Til generalforsamlingen i Rustad Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 8. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

RUSTAD BORETTSLAG
ORG.NR. 850 127 662, KUNDENR. 266

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**7 334 856**	**11 733 573**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		6 312 946	-2 306 390
Tilbakeføring av avskrivning	14	107 907	151 635
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-22 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-2 027 828	-2 209 967
Innsk. øremerk. bankkto		-21 448	-11 995
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**4 371 577**	**-4 398 717**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**11 706 433**	**7 334 856**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	13 736 046	9 608 169
Kortsiktig gjeld	-2 029 613	-2 273 313
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**11 706 433**	**7 334 856**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	21 825 158	17 254 366	21 891 000	22 919 091
Andre inntekter	3	63 704	10 407	10 000	13 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**21 888 862**	**17 264 773**	**21 901 000**	**22 932 091**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 415 051	-1 466 721	-1 717 000	-1 692 000
Styrehonorar	5	-390 011	-390 000	-450 000	-390 000
Avskrivninger	14	-107 907	-151 635	-247 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-18 875	-18 875	-17 000	-20 000
Andre honorarer		-4 000	0	-4 000	-4 000
Forretningsførerhonorar		-358 855	-340 790	-361 000	-379 000
Konsulenthonorar	7	-81 127	-57 836	-30 000	-40 000
Kontingenter		-73 400	-73 400	-74 000	-74 000
Drift og vedlikehold	8	-1 548 877	-7 129 373	-6 730 000	-6 615 000
Forsikringer		-724 166	-589 908	-647 000	-821 000
Kommunale avgifter	9	-3 949 310	-3 268 526	-3 873 000	-4 484 000
Energi/fyring		-1 808 812	-1 296 565	-960 000	-1 700 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 234 860	-1 253 772	-1 450 000	-1 400 000
Andre driftskostnader	10	-998 181	-1 137 161	-980 000	-960 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-12 713 432**	**-17 174 562**	**-17 540 000**	**-18 689 000**
DRIFTSRESULTAT		**9 175 430**	**90 211**	**4 361 000**	**4 243 091**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	360 056	302 458	30 000	30 000
Finanskostnader	12	-3 222 540	-2 699 059	-3 068 000	-3 012 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 862 484**	**-2 396 601**	**-3 038 000**	**-2 982 000**
ÅRSRESULTAT		**6 312 946**	**-2 306 390**	**1 323 000**	**1 261 091**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		6 312 946	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-2 306 390		

BALANSE

	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	79 917 983	79 917 983
Tomt		2 441 728	2 441 728
Andre varige driftsmidler	14	201 940	309 847
Miljøbankkonto, øremerket		666 183	566 315
SUM ANLEGGSMIDLER		**83 227 834**	**83 235 873**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		682 063	649 487
Driftskonto OBOS-banken		5 294 507	2 020 392
Skattetrekkskonto OBOS-banken		42 640	37 870
Sparekonto OBOS-banken		7 716 837	6 900 420
SUM OMLØPSMIDLER		**13 736 046**	**9 608 169**
SUM EIENDELER		**96 963 880**	**92 844 042**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 366 * 100		36 700	36 700
Opptjent egenkapital		33 683 917	27 370 971
SUM EGENKAPITAL		**33 720 617**	**27 407 671**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	56 973 586	59 001 414
Borettsinnskudd	16	3 609 300	3 609 300
Avsetning bomiljøtiltak	17	630 764	552 344
SUM LANGSIKTIG GJELD		**61 213 650**	**63 163 058**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		485 032	754 405
Skyldige offentlige avgifter	18	92 947	87 324
Påløpte renter		801 950	794 606
Påløpte avdrag		510 490	498 395
Annen kortsiktig gjeld	19	139 194	138 583
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 029 613**	**2 273 313**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**96 963 880**	**92 844 042**
Pantstillelse	20	75 669 300	75 669 300
Garantiansvar		0	0

Oslo,07.04.2025

Tom Erik Væhle Ragnar Bjarkan Kjersti Eidem Dyrhaug

Beate Gulliksen Anita Jakobsen

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	21 372 960
Parkering	463 234
Leie	56 256
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**21 892 450**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-59 100
Parkering	-8 192
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**21 825 158**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Automatpenger, vaskeri	2 184
Salg av Mercedes Benz	40 000
Nettinnbetalinger	20 720
Nøkler	800
SUM ANDRE INNTEKTER	**63 704**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 043 444
Overtid	-12 903
Annen lønn, ikke feriepenger	-1 179
Påløpte feriepenger	-139 194
Fri bil, tlf etc.	-14 880
Fri bolig	-39 840
Naturalytelser speilkonto	54 720
Arbeidsgiveravgift	-228 074
Pensjonskostnader innskudd	-26 365
Yrkesskadeforsikring	-6 250
Refusjon sykepenger	54 269
Arbeidsklær	-11 911
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 415 051**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 390 011.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 10 277, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 875.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-12 188
OBOS Prosjekt AS	-3 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-48 964
Arild Rebbeng Regnskap og Konsulenttjenester	-16 875
SUM KONSULENTHONORAR	**-81 127**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Malermester Nelson	-456 675
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-456 675**
Drift/vedlikehold bygninger	-179 976
Drift/vedlikehold VVS	-306 203
Drift/vedlikehold elektro	-100 053
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-114 606
Drift/vedlikehold brannsikring	-186 922
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-61 820
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-118 388
Egenandel forsikring	-24 000
Kostnader dugnader	-234
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 548 877**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-2 696 248
Feieavgift	-54 400
Renovasjonsavgift	-1 198 662
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 949 310**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-12 350
Container	-116 607
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-52 521
Diverse leiekostnader/leasing	-47 680
Verktøy og redskaper	-41 340
Driftsmateriell	-24 569
Lyspærer og sikringer	-20
Vakthold	-7 586
Renhold ved firmaer	-527 462
Andre fremmede tjenester	-12 420
Kontor- og datarekvisita	-510
Trykksaker	-23 876
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 277
Andre kontorkostnader	-6 353
Telefon/bredbånd	-5 126
Telefon, annet	-22 710
Porto	-25
Drivstoff biler, maskiner osv.	-27 034
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-24 799
Reisekostnader	-89
Bank- og kortgebyr	-3 007
Velferdskostnader	-29 723
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-998 181**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	17 615
Renter av sparekonto i OBOS-banken	283 596
Kundeutbytte fra Gjensidige	58 845
SUM FINANSINNTEKTER	**360 056**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån Eiendomskreditt	-2 446 643
Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-775 569
Renter på leverandørgjeld	-328
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 222 540**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris 1966	21 826 400
Fasaderehabilitering 1990	40 387 083
Balkongutvidelse 1987	17 704 500
SUM BYGNINGER	**79 917 983**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.167/bnr.22 M. flere
Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 148
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiemaskin nr. 1		
Kostpris	136 250	
Avskrevet tidligere	-136 249	
		1
Feiemaskin		
Tilgang 1996	30 000	
Avskrevet tidligere	-29 999	
		1
Gressklipper nr. 1		
Tilgang 2018	79 545	
Avskrevet tidligere	-79 544	
		1
PC med utstyr		
Tilgang 2018	15 045	
Avskrevet tidligere	-15 044	
		1
Plentraktor		
Kostpris	212 500	
Avskrevet tidligere	-212 499	
		1
Snøfreser nr. 1		
Tilgang 2017	36 000	
Avskrevet tidligere	-35 999	
		1
Strøsingelcontainer		
Tilgang 2019	125 438	
Avskrevet tidligere	-102 438	
Avskrevet i år	-22 999	
		1
Strømaskin		
Tilgang 2020	150 000	
Avskrevet tidligere	-117 500	
Avskrevet i år	-30 000	
		2 500
Tilhenger		
Tilgang 2014	22 590	
Avskrevet tidligere	-22 589	
		1
Tørkeskap		
Kostpris	246 677	
Avskrevet tidligere	-246 676	
		1
Varebil		
Tilgang 2018	180 000	
Avskrevet tidligere	-179 949	
Avskrevet i år	-51	
		0
Wille 455 med utstyr		
Tilgang 2016	980 064	
Tilgang 2023	22 000	
Avskrevet tidligere	-980 063	
Avskrevet i år	-22 000	
		1

Avfallsanlegg		
Kostpris	2 717 777	
Avskrevet tidligere	-2 717 776	
		1
Avfallskomprimator		
Tilgang 2022	230 000	
Avskrevet tidligere	-65 714	
Avskrevet i år	-32 857	
		131 429
Garasjeanlegg		
Kostpris	136 000	
Avskrevet tidligere	-68 000	
		68 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**201 940**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-107 907**

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken Eiendomskreditt BM		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,55 %. Løpetiden er 24 år.		
Opprinnelig 2007	-57 060 000	
Nedbetalt tidligere	12 246 642	
Nedbetalt i år	1 571 741	
		-43 241 617
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,55 %. Løpetiden er 9 år.		
Opprinnelig 2022	-15 000 000	
Nedbetalt tidligere	811 944	
Nedbetalt i år	456 087	
		-13 731 969
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-56 973 586**

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig i år	-9 900
Opprinnelig 1970	-3 599 400
SUM BORETTSINNSKUDD	**-3 609 300**

NOTE: 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-630 764
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-630 764**

NOTE: 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-42 640
Skyldig arbeidsgiveravgift	-50 307
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-92 947**

NOTE: 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-139 194
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-139 194**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 609 300
Pantelån	56 973 586
Påløpte avdrag	510 490
TOTALT	**61 093 376**

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

Bygninger	79 917 983
Tomt	2 441 728
TOTALT	**82 359 711**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.05.25
Selskapsnummer: 266 **Selskapsnavn:** RUSTAD BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for RUSTAD BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 850127662
Møtet ble avholdt 8. mai kl. 18:00, Skullerudstua.

Antall stemmeberettigede som deltok: 54
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 6

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår Arild Rebbeng

> **Forslag til vedtak:**
> Arild Rebbeng er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt. Valgt ved akklamasjon**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen foreslås Heidi Svendsen og som protokollvitne foreslås Solveig K. Drange
>
> ✓ **Vedtatt. De foreslåtte ble valgt ved akklamasjon**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt. Møtet erklæres lovlig satt**

5. Årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av styrehonorar

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 390 000,-

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 390 000,-

✓ **Vedtatt.**

7. Honorar til valgkomite

Godtgjørelse til valgkomiteen foreslås satt til kr 4000

Forslag til vedtak:
Valgkomiteen honoreres med kr 4000 for perioden 2024/2025

✓ **Vedtatt.**

8. Forslag fra andelseier om at styret sørger for langsiktig planlegging av vedlikehold og sikrer økonomisk bærekraft i borettslaget.

Fremmet av: Anita Heli

Bakgrunn

Tidlig i 2025 er det stor usikkerhet i verdensøkonomien, og det er uklart om styringsrenten i Norge vil endres. Dersom boliglånsrentene øker ytterligere samtidig som borettslaget hever husleien, kan dette bli en økonomisk belastning for mange andelseiere.

Husleien har økt de siste årene, blant annet som følge av høyere renter på borettslagets lån.

I sak 13 på generalforsamlingen i 2024 ble det fremmet et forslag om å «utarbeide en fremdriftsplan for fremtidig vedlikehold og utbedringer.» Styret svarte da at «Modul for bærekraft og vedlikehold er påbegynt.»

Styret informerer om at borettslagsloven (§5-17) pålegger styret å sørge for nødvendig vedlikehold. Forslagsstiller vil likevel oppmuntret styret å planlegge langsiktig for å begrense husleieøkningen og sikre økonomisk bærekraft i borettslaget.

Forslag

For å redusere den økonomiske belastningen for andelseierne foreslås det at styret tar grep for å bremse husleieøkningen og holde den så lav som mulig. Styret jobber med en langsiktig vedlikeholdsplan og vil unngå etter beste evne å ta opp nye, store lån før eksisterende lån er nedbetalt.

Tiltak kan inkludere:

- Raskere nedbetaling av eksisterende lån
- Evaluering av nye driftsløsninger
- Utsettelse av ikke-kritisk vedlikehold, for eksempel maling av fasade
- Søknader om tilskudd, for eksempel fra Sparebankstiftelsen til lekeplass
- Søknader om klimatilskudd, for eksempel fra KlimaOslo.no til vindusutskifting

Forslag til vedtak:

Styret skal utarbeide en langsiktig vedlikeholdsplan for å begrense husleieøkningen og sikre økonomisk bærekraft i borettslaget.

Styrets innstilling
Styret ber generalforsamlingen til å stemme for forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret skal utarbeide en langsiktig vedlikeholdsplan for å begrense husleieøkningen og sikre økonomisk bærekraft i borettslaget.
>
> ✓ **Vedtatt. Forslaget vedtatt mot 2 stemmer**

9. Forslag fra andelseier om at det utarbeidse en plan for skjøtsel og vedlikehold av trær i borettslaget.

Fremmet av: Anita Heli

Bakgrunn

Rustad borettslag har unike uteområder med trær både mellom blokkene og på fellesarealene. Nærnatur der folk bor er viktig for trivsel, lek og biologisk mangfold. Trærne bidrar også med viktige miljøfordeler – de senker temperaturen på varme dager, renser luften og hjelper til med overvannshåndtering. Ifølge Miljødirektoratet kan et stort tre med stor krone fange opptil 1 000 liter regnvann i løpet av en byge.

For å bevare trærne vi ønsker å beholde så lenge som mulig, og samtidig sikre at ingen trær utgjør en fare, trenger borettslaget en **skjøtselsplan**. Planen skal også kartlegge trær som kan være risikofylte eller uheldige for naturmangfoldet. Dersom slike trær må felles, skal nye trær plantes som erstatning. All trepleie skal utføres av sertifiserte arborister/trepleiere.

Det finnes i dag ulike støtteordninger for bevaring av natur. Styret søker om midler til å utarbeide en plan for skjøtsel og vedlikehold av trærne i borettslaget. Midlene tildeles en egen post i regnskapet.

Forslag til vedtak:

Styret utarbeider en plan for skjøtsel og vedlikehold av trærne i borettslaget.

Styrets innstilling
Styret ber generalforsamlingen om å stemme i mot forslaget som det foreligger.

> **Forslag til vedtak:**

> Styret utarbeider en plan for skjøtsel og vedlikehold av trærne i borettslaget.
>
> ✓ **Vedtatt. Vedtatt mot en stemme**

10. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Ingebjørg Asphold
Kjersti Eidem Dyrhaug

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Ingebjørg Asphold
Kjersti Eidem Dyrhaug

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Mariann Fergem Faal
Beate Johanne Haugtrø
Anneli Jarnvig Jensen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Mariann Fergem Faal
Beate Johanne Haugtrø
Anneli Jarnvig Jensen

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Cornelius Kvendseth
Ingeborg Ribu

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Cornelius Kvendseth
Ingeborg Ribu

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Tom Erik Væhle

Følgende stilte til valg:
Tom Erik Vænle

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Ragnar Bjarkan

Følgende stilte til valg:

Ragnar Bjarkan

Møteleder	Fører av protokollen	Protokollvitne
Arild Rebbeng /s/	Heidi Svendsen /s/	Solveig K. Drange

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 266
RUSTAD BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i RUSTAD BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 22. september kl. 09:00 og lukker 25. september kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/266

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Krav fra Brønnøysund og informasjon om analog stemmer

Fra Brønnøysund
Foretaksregisteret krever at melding om nytt styre skal sendes innen 27. september 2025. Foretaksregisteret kan iverksette sanksjoner etter foretaksregisterloven 4-5, andre ledd hvis dere ikke etterkommer pålegget.

Informasjon om stemmegivning i digitalt møte
Dette er et digitalt møte, og det er derfor ikke mulig å bruke fullmakt eller komme med benkeforslag.

For de som ønsker å stemme fysisk, kan det gjøres på følgende måte:
- Skriv navn, andelsnummer og kryss av for hvilken kandidat du stemmer på.
- Husk at det også skal stemmes på nytt styremedlem og ny varamedlem.
- Stemmeseddelen skal signeres, legges i en lukket konvolutt, og leveres i styrets postkasse ved Rustadgrenda 26.

Stemmeseddel får du ved å kontakte styret på telefon: 97650774 eller 90800813. Husk legitimasjon

Protokollvitnet vil, sammen en representant fra OBOS, hente stemmene fra postkassen, registrere dem og sende en digital oversikt til OBOS.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i RUSTAD BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Heidi Svendsen

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Forslag til vedtak

Ingvild Aspelund Gonsholt og Anne-Grethe Larsen.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av ny revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår.

PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen

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

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Styreleder har trukket seg fra sitt verv, og styret innkalte derfor til ekstraordinær generalforsamling i borettslaget den 25. august. Under møtet ble det registrert flere stemmer enn antall stemmeberettigede, og styret har derfor besluttet å innkalle til et nytt ekstraordinært møte, denne gangen digitalt.

I henhold til borettslagsloven § 8-1 skal borettslaget til enhver tid ha et styre med en valgt styreleder. Det er derfor nødvendig å gjennomføre valg av ny styreleder for å sikre at laget oppfyller lovens krav.

Det er viktig å stemme på kandidater til alle verv, men vær klar over at dersom Christian Kongsvik Sæteren velges som styreleder, vil valg av nytt styremedlem og varamedlem utgå. Da beholder eksisterende styremedlem og varamedlem sin plass.

Innstilling

Valgkomiteens innstilling
- Ny styreleder: Valgkomiteen innstiller nestleder Ragnar Bjarkan som styreleder frem til neste ordinære generalforsamling.
- Nytt styremedlem: Som følge av at Ragnar Bjarkan trer inn som styreleder, innstiller valgkomiteen Anneli Jarnvig Jensen som nytt styremedlem. Hun har tidligere vært varamedlem.
- Nytt varamedlem: Valgkomiteen innstiller Knut Peter Ryan som nytt varamedlem frem til neste ordinære generalforsamling.

Roller og kandidater

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

- Christian Kongsvik
- Ragnar Bjarkan

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

- Anneli Jarnvig Jensen

  Dersom Christian Kongsvik Sæteren velges til leder utgår saken om valg av styremedlem

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

- Knut Petter Ryan

  Dersom Christian Kongsvik Sæteren velges til ny leder utgår sak om nytt varamedlem

Vedlegg

1. valgkomiteens_beretning (1).pdf

Valgkomiteens beretning

Valgkomiteen har siden styreleders avgang i mai intervjuet de gjenværende styremedlemmene om både styreleders avgang og ønsker for den nye styreledelsen.

Vi har i tillegg forhørt oss om mulighetene for å verve en ekstern styreleder; det vil si enten noen som bor i borettslaget, men ikke innehar noen verv i styret i dag, samt "profesjonelle" styreledere som ikke bor i borettslaget, men som kan påta seg et slikt verv. Det er ikke uvanlig at borettslag har eksterne styremedlemmer og styreledere, og vi har snakket med personer som sitter i styrer i andre borettslag i dag. De personene vi har snakket med krever både et høyt honorar, eller var ikke interessert i et verv som kun går til neste ordinære generalforsamling på våren 2026.

Gjennom oppslag i alle oppgangene i Rustadgrenda og Welding Olsens vei, og samtaler med personer i borettslaget, har det ikke kommet inn forslag til nye ledere i borettslaget.

Samtalene med de gjenværende styremedlemmene gir oss inntrykk av at konstituert styreleder, Ragnar Bjarkan, har tillit hos et flertall av styrets medlemmer. Vi opplever også at Bjarkan er motivert for å fortsette som leder, og at han ønsker å jobbe for at borettslaget driftes på en forsvarlig måte. Vi anser derfor at det mest hensiktsmessige for borettslaget er å innstille Ragnar Bjarkan som leder.

Dersom Bjarkan blir valgt til ny styreleder, kommer hans plass som fast medlem i styret fri. I det tilfellet synes valgkomiteen det er riktig å foreta en intern rotasjon av medlemmer som ble valgt til styret på generalforsamlingen våren 2025. Det betyr at dersom Ragnar Bjarkan blir valgt til ny styreleder, innstiller vi at Anneli Jarnvig Jensen velges til fast medlem. Hun er varamedlem i styret nå. For å fylle Annelis Jarnvig Jensens plass som vara, innstiller vi Knut Petter Ryan, som er ny i borettslaget og ønsket å gjøre en innsats for nærmiljøet han nå bor i.

Som valgkomité anbefaler vi en slik intern rotasjon i styret, slik at styret får arbeidsro og anledning til å lande i vervene sine, venne seg til å jobbe med hverandre og ta fatt på viktige oppgaver for borettslaget.

Valgkomiteens innstilling:
Leder: Ragnar Bjarkan
Styremedlem: Anneli Jarnvig Jensen
Varamedlem: Knut Petter Ryan

Ingeborg Ribu og Cornelius Kverneggen (valgkomite)

Vedlegg

På den ekstraordinære generalforsamlingen 25. august ble det fremmet benkeforslag på Christian Kongsvik Sæteren. Benkeforslaget ble framstilt av tidligere styreleder Solveig Kristin Drange.

Nedenfor følger en presentasjon av begge kandidatene, skrevet av dem selv.

1. Ragnar Bjarkan
2. Christian Kongsvik Sæteren

Svar til valgkomiteen – Kandidat til styreleder - Ragnar Bjarkan

1. Kan du fortelle litt om deg og din bakgrunn?
Jeg er utdannet biolog og har en mastergrad i ledelse. Jeg har tidligere vært styreleder og har god erfaring med de utfordringene som kan oppstå i et borettslag.
I dag jobber jeg som lærer i videregående skole, der jeg underviser i naturfag og matematikk.
Fra 2000 til 2022 jobbet jeg med salg, innkjøp og markedsføring. Denne erfaringen har gitt meg solid kompetanse innen forhandlinger, økonomistyring og prosjektarbeid.

2. Hva er din motivasjon for å stille til valg som styreleder?
Jeg ønsker å bidra til et godt og trygt bomiljø, med tydelig kommunikasjon og ansvarlig økonomistyring. Jeg mener borettslaget har potensial for forbedringer, spesielt innen økonomi og forhandlinger med leverandører.
Som fungerende styreleder siden 27. mai har jeg allerede satt meg inn i mange saker, og jeg ønsker å fortsette dette arbeidet for å sikre kontinuitet og utvikling.

3. Hva er din tilknytning til Rustad borettslag?
Jeg bor i Rustadgrenda 21, midt i borettslaget. Det gjør at jeg kan følge opp saker raskt, være til stede i møte med beboere og ha tett dialog med både styret og de ansatte i borettslaget. Jeg har et sterkt engasjement for vårt nærmiljø og mener det er en stor fordel at styreleder bor i borettslaget og er tilgjengelig i hverdagen.

4. Hva tenker du er dine sterke sider som leder, som kommer styret til gode?
Jeg er strukturert, løsningsorientert og tar utfordringer på strak arm. Jeg jobber godt i team, men er også selvstendig når det trengs.
Jeg unngår utsettelser og er opptatt av å levere kvalitet. Min erfaring med ledelse og økonomistyring gjør at jeg kan bidra til bedre styring og gjennomføring av prosjekter.

5. Har du noen faglige kunnskaper som du tror kan være nyttig for borettslaget?
Min erfaring med forhandlinger fra salg og innkjøp vil være verdifull for å sikre bedre avtaler med leverandører, noe som ofte er en utfordring for borettslag.
Min mastergrad gir meg kompetanse innen strategi og økonomi, noe jeg ønsker å bruke for å styrke borettslagets økonomiske situasjon.

6. Hvilke menneskelige egenskaper har du, som gjør deg til en god styreleder?
Jeg er utadvendt, positiv og trives med å skape gode samarbeidsrelasjoner. Jeg er tydelig, men lyttende, og ønsker å involvere både styret og beboerne i prosessene.
Jeg er handlekraftig og trygg i rollen som leder, samtidig som jeg er opptatt av å bygge tillit og fellesskap.

7. Hva mener du er de viktigste oppgavene i jobben som styreleder?
De viktigste oppgavene er å sikre god kommunikasjon mellom styret, beboerne og ansatte, ivareta økonomien på en ansvarlig måte og sørge for at nødvendige tiltak gjennomføres for å vedlikeholde og utvikle borettslaget.
Jeg vil også fokusere på åpenhet i beslutningsprosessene, tydelige prioriteringer og langsiktig planlegging for å sikre et trygt og godt bomiljø for alle.

Spørsmål fra valgkomiteen - Christian Kongsvik

1. Kan du fortelle litt om deg og din bakgrunn?
Jeg jobber som autorisert finansrådgiver i Storebrand Bank ASA, der jeg har fått tillit og fullmakt til å forvalte milliardbeløp gjennom boliglån. Tidligere har jeg åtte års erfaring fra forsikringsbransjen, noe som har gitt meg bred kunnskap om økonomi og risiko.

2. Hva er din motivasjon for å stille til valg som styreleder? Jeg ble kontaktet av tidligere nestleder gjennom mange år, Solveig Drange, som hadde et sterkt ønske om at jeg skulle stille. Hun la vekt på behovet for et borettslag som er godt driftet, med et styre som samarbeider godt og sørger for at felleskostnadene holdes stabile og lave, samtidig som borettslaget blir godt vedlikeholdt. Min motivasjon styrkes av at jeg har gjort dette før, med lang fartstid i styret og solid innsikt i hvordan styrearbeid bør foregå til beste for borettslaget.

3. Hva er din tilknytning til Rustad borettslag?
Jeg bodde i Rustad borettslag fra 2011 til 2018, og i denne perioden engasjerte jeg meg i styret, først som varamedlem, deretter som styremedlem og senere som styreleder. Jeg var styreleder frem til våren 2022. Forrige gang jeg ble valgt til styreleder, hadde jeg allerede kjøpt ny bolig og flyttet ut av borettslaget, men ble likevel valgt av generalforsamlingen på bakgrunn av mine initiativ
for borettslaget og mitt brennende engasjement – akkurat på samme måte som jeg stiller til valg nå.

4. Hva tenker du er dine sterke sider som leder, som kommer styret til gode? Jeg er initiativrik og resultatorientert, og har vist evne til å skape gode løsninger for fellesskapet. Et eksempel er da jeg tok initiativ til å oppgradere fra gammeldags internett til fiber. Allerede som varamedlem fikk jeg gjennomslag og flertall i styret, og jeg forhandlet frem en avtale som ga beboerne kanskje landets beste fiberavtale – 1000/1000 Mbps for rundt kr 300,- i måneden. Samtidig fikk jeg leverandøren til å dekke installasjonskostnaden på over 3,5 millioner kroner, slik at borettslaget slapp denne store utgiften.
Jeg tok også initiativ til å få etablert infrastruktur for elbilladere. Etter å ha innhentet tilbud tok jeg initiativ til tilvalg av 400V transformatorer, som gjør at ladehastigheten blir tre ganger så høy (inntil 22 kW). Dette sikrer beboerne en god brukeropplevelse og gjør at vi unngår å måtte bruke store summer på å oppgradere anlegget i fremtiden. For å ivareta rettferdighet for alle beboere, la vi opp til at borettslaget kun dekket infrastrukturen frem til parkeringsplassen, mens stolpen og ladeboksen dekkes av den enkelte, slik at vi tar hensyn til at ikke alle har elbil. I tillegg er jeg opptatt av rettferdighet for alle beboere, og prøver alltid å ta dette med i vurderinger av ressursbruk, slik at beslutningene oppleves som balanserte og til det beste for fellesskapet.

5. Har du noen faglige kunnskaper som kan være nyttige for borettslaget? Gjennom min bakgrunn som finansrådgiver og erfaring fra forsikringsbransjen har jeg kompetanse innen økonomi, risiko og forhandlinger. Dette har jeg brukt til konkret nytte for borettslaget, blant annet ved å reforhandle forsikringsavtalene, noe som ga en årlig besparelse på nærmere 100 000 kroner og bedre leverandør (fra Tryg til Gjensidige). I tillegg fikk jeg reforhandlet rentebetingelsene og byttet bank, noe som ga borettslaget en vesentlig lavere rente på fellesgjelden – særlig viktig da vi den gang hadde rundt 60 millioner kroner i lån knyttet til baderehabilitering og vedlikeholdsprosjekter.

Utover dette har jeg sterk kompetanse på IT og data. For eksempel oppgraderte jeg styrets PC på styrerommet selv ved å bestille brukte komponenter på nett (CPU og RAM), fremfor å kjøpe ny maskin. Jeg har også god juridisk forståelse og erfaring med å lese, tolke og vurdere avtaler, kontrakter og vilkår. Når det gjelder økonomi og analyse, er jeg svært dyktig i Excel og regneark, noe som gir meg verktøy til å vurdere tall, budsjetter og kostnader på en effektiv måte.

6. Hvilke menneskelige egenskaper har du, som gjør deg til en god styreleder?
Jeg er preget av høy integritet og en sterk rettferdighetssans, noe som gjør at jeg alltid prøver å vurdere beslutninger ut fra hva som er best for fellesskapet og alle beboere. Jeg er analytisk og ser sammenhenger, noe som hjelper meg å ta veloverveide og langsiktige beslutninger. Et eksempel på dette er da jeg ble gjort oppmerksom på at to nye utenlandskabler til Tyskland og England skulle åpne, og jeg forutså at dette ville føre til svært kraftige prisøkninger på strøm. Borettslaget er, via felles varmtvannsberedere, en stor forbruker av kraft, og i forkant av fastprisavtalen hadde vi kraftkostnader på rundt 1,8 millioner kroner årlig. På bakgrunn av dette tok jeg initiativ til å innhente tilbud og sikre en femårig fastprisavtale på 65,75 øre/kWh for borettslaget, noe som etter mitt estimat har gitt en besparelse på ca. 3,4 millioner kroner fra oppstart 1. november 2021 og frem til dags dato (3. september 2025).
Jeg er også initiativrik, proaktiv og besluttsom – egenskaper som har gjort at jeg har tatt viktige initiativ som fiberoppgradering, elbil-ladeinfrastruktur med 400V transformatorer, og reforhandling av forsikring og bankavtaler. Samtidig legger jeg vekt på samarbeid og kommunikasjon, og arbeider for å samle styret til gode beslutninger, slik at alle føler seg hørt og involvert. Kort sagt kombinerer jeg engasjement, rettferdighet og integritet med evnen til å gjennomføre konkrete tiltak, og dette bidrar til å sikre et velfungerende borettslag der beboerne kan ha tillit til styret.

7. Hva mener du er de viktigste oppgavene i jobben som styreleder? De viktigste oppgavene som styreleder er å ha økonomisk kontroll og kostnadskontroll, samtidig som man har fokus på vedlikehold av boligmassen. Det er viktig å prioritere varige og kostnadseffektive løsninger, slik at borettslaget unngår å betale for samme tiltak flere ganger. Som styreleder er det også avgjørende å lede og samle styret for å få gjennom gode beslutninger, samtidig som ressursbruken sikres slik at felleskostnadene holdes så lave som mulig for beboerne. I tillegg ønsker jeg å gjøre styrearbeid trivelig og lystbetont, slik at vi tiltrekker oss dyktige beboere til styreverv i borettslaget.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 22.09.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 25.09.25
Selskapsnummer: 266 **Selskapsnavn:** RUSTAD BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Heidi Svendsen

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Ingvild Aspelund Gonsholt og Anne-Grethe Larsen.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av ny revisor

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

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Christian Kongsvik

☐ Ragnar Bjarkan

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Anneli Jarnvig Jensen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Knut Petter Ryan

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for RUSTAD BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 850127662
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. september kl. 09:00 til 25. september kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 192.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Heidi Svendsen
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **169**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

> **Forslag til vedtak:**
> Ingvild Aspelund Gonsholt og Anne-Grethe Larsen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **166**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **26**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **170**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **21**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av ny revisor

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

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

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

Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår.

PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS orgnr; 834 836 912 som borettslagets nye revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **166**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Valg av tillitsvalgte

Styreleder har trukket seg fra sitt verv, og styret innkalte derfor til ekstraordinær generalforsamling i borettslaget den 25. august. Under møtet ble det registrert flere stemmer enn antall stemmeberettigede, og styret har derfor besluttet å innkalle til et nytt ekstraordinært møte, denne gangen digitalt.

I henhold til borettslagsloven § 8-1 skal borettslaget til enhver tid ha et styre med en valgt styreleder. Det er derfor nødvendig å gjennomføre valg av ny styreleder for å sikre at laget oppfyller lovens krav.

Det er viktig å stemme på kandidater til alle verv, men vær klar over at dersom Christian Kongsvik Sæteren velges som styreleder, vil valg av nytt styremedlem og varamedlem utgå. Da beholder eksisterende styremedlem og varamedlem sin plass.

Innstilling

Valgkomiteens innstilling
- Ny styreleder: Valgkomiteen innstiller nestleder Ragnar Bjarkan som styreleder frem til neste ordinære generalforsamling.
- Nytt styremedlem: Som følge av at Ragnar Bjarkan trer inn som styreleder, innstiller valgkomiteen Anneli Jarnvig Jensen som nytt styremedlem. Hun har tidligere vært varamedlem.
- Nytt varamedlem: Valgkomiteen innstiller Knut Peter Ryan som nytt varamedlem frem til neste ordinære generalforsamling.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Ragnar Bjarkan (123 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ragnar Bjarkan
Christian Kongsvik

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Anneli Jarnvig Jensen (139 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anneli Jarnvig Jensen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Knut Petter Ryan (138 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Knut Petter Ryan

Møteleder	Protokollvitne	Protokoll
Heidi W. Svendsen /s/	Ingvild Aspelund Gonsholt /s/	Anne- Grethe Larsen /s/

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:
Rustadgrenda 51, 0693 Oslo
Gnr. 167, Bnr. 22, andelsnr. 157 i RUSTAD BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
302251091

Meglerforetak: PrivatMegleren Grünerløkka

Saksbehandler: Adele Gulbrandsen

Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 479 59 745

E-post: adele.gulbrandsen@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.
