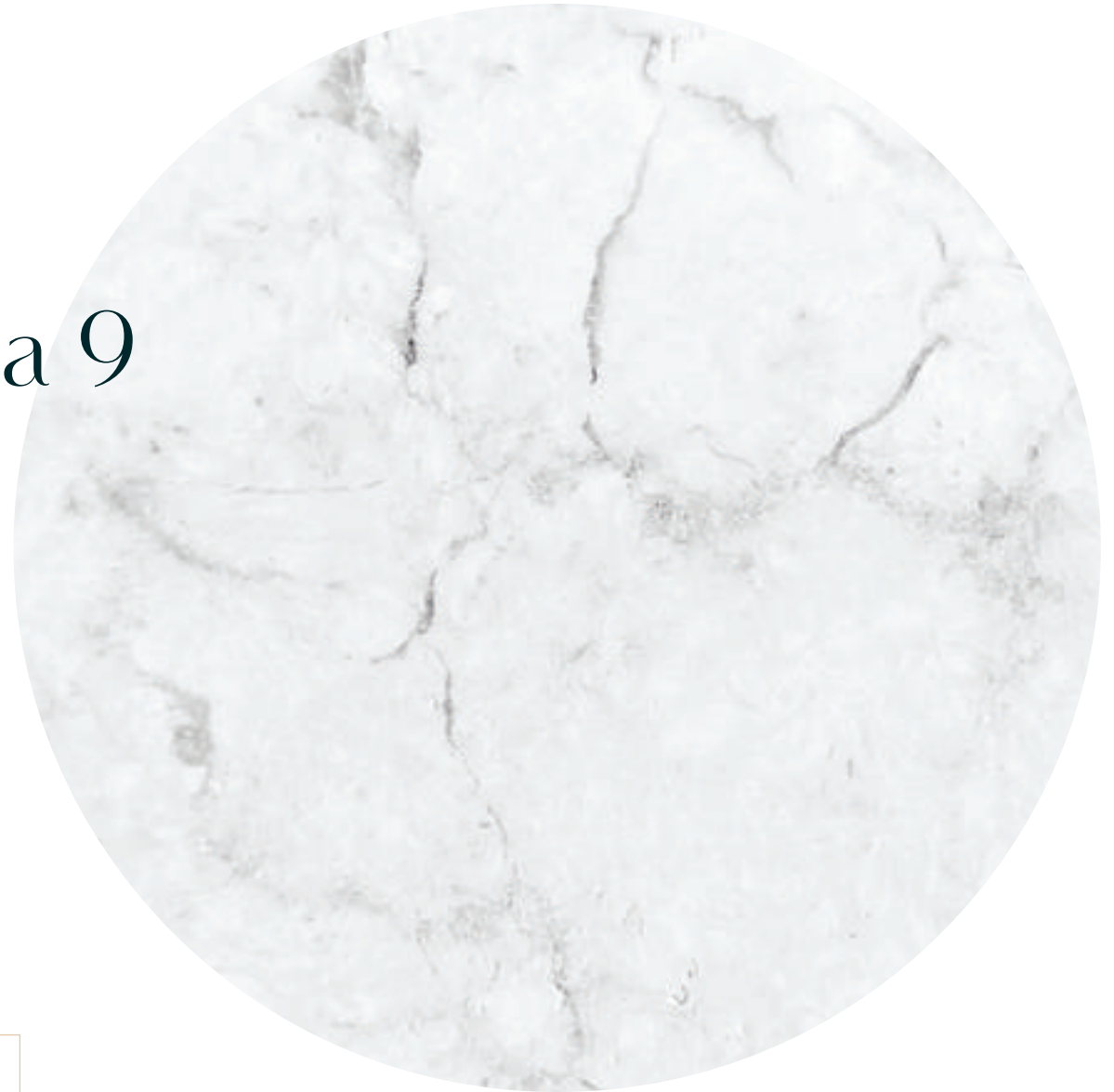


Rustadsaga 9



Velkommen til

Rustadsaga 9



Salgsoppgaven produsert 15. mai 2025

Rustadsaga

Svært lys og romslig 3-roms med solrik balkong i idylliske omgivelser|Rolig og tilbaketrukket |Lite innsyn |Sentrumsnært

Prisantydning	4 400 000,-
Fellesgjeld	215 000,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	4 624 562,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 778,-
BRA-i	68 kvm
Totalt BRA	78 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1964

Megler	Thomas Jacobsen
Telefon	907 03 041
E-post	t.jacobsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik Østensjø v/ Thomas Jacobsen har gleden av å presentere Rustadsaga 9 | En lys og innbydende 3-roms med god intern beliggenhet med lite innsyn. Leiligheten har en god planløsning bestående av stue med utgang til solrik balkong med hyggelig utsyn til naturen, pent kjøkken med plass til spisegruppe, lekkert flislagt bad fra 2021, to gode soverom, og praktisk innvendig bod. Her bor du i frodige og sjarmerende omgivelser med marka som nærmeste nabo. Det er kort vei til tur- og skiløyper, Skullerudstua, T-bane, dagligvare m.m.

Verdt å merke seg:

- To gode soverom
- Syd-østvendt balkong med lite innsyn
- Kabel-tv og TeWe er inkl.
- Vinduer fra 2019
- Rikelig med lagringsplass i 4 stk. boder
- 6 min gange til T-bane, buss og dagligvare
- Gangavstand til Skullerud torg, klatresenter m.m.

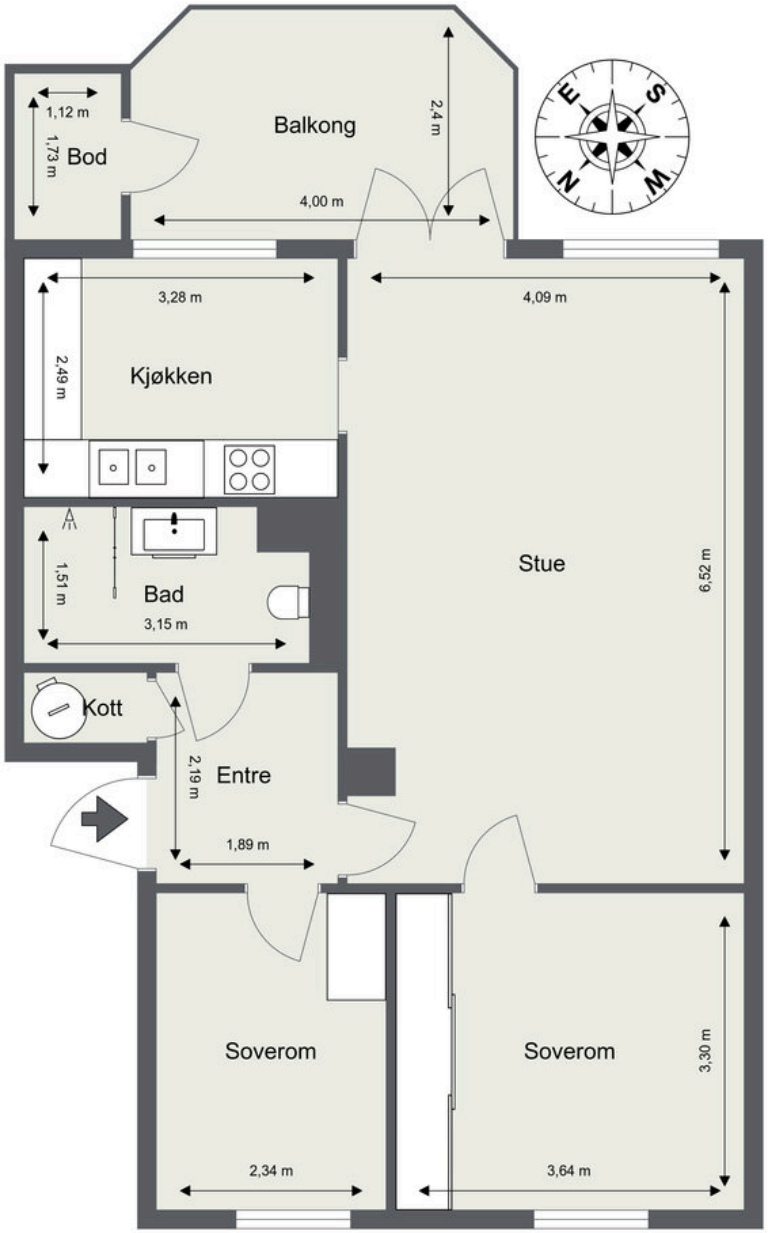
Arealer og innhold

BRA-i:	68 kvm
BRA-e:	10 kvm
Totalt BRA:	78 kvm
TBA:	9 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Entré, bod, 2 soverom, stue, kjøkken og bad
BRA-e: 2 kvm. Bod
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 8 kvm. Kjellerboder
Total BRA: 8 kvm.



Rustadsaga 9, 3.etg.






































EM










OSLO KLATRESENTER







Informasjon

Rustadsaga 9

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0022/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Rustadsaga 9, 0693 OSLO
Gnr 167, bnr 34 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 83 i Rustadåsen Borettslag, org.nr. 950084189

Selger
Ine Schillinger

Kjøpesum og omkostninger
4 400 000,- (Prisantydning)
215 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 615 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 624 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 633 862,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1964

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 68 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 78 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Entré, bod, 2 soverom, stue, kjøkken og bad
BRA-e: 2 kvm. Bod
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 8 kvm. Kjellerboder
Total BRA: 8 kvm.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré, bod, 2 soverom, stue, kjøkken og bad.
Leiligheten disponerer i tillegg 3 stk. kjellerboder på hhv. 2,95, 3,68 og 1,44 m^2. balkong på 9 m^2.
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Følgende punkter har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Innvendig > Overflater:
- Det er bom under enkelte fliser på kjøkkengulv pga. dårlig heft til underlaget eller ufullstendig liming.
- Det kan ikke utelukkes ytterligere utvikling av avviket.

Innvendig > Innvendige dører:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Noe bruksslitasje i overflate på karm og dør som tar på mot karm/terskel.

Kjøkken > 3 etasje > Kjøkken > Avtrekk:
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Parkering

Leiligheten disponerer ikke egen parkeringsplass. Gratis gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Rustadåsen garasjelag har parkeringsplasser og garasjeplasser til utleie. Plasser tildeles etter venteliste av styret.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Østlandet Keramiske AS. Oppussing av bad i 2021.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært.
- Østlandet Keramiske AS. Oppussing av bad i 2021.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

- Ja, faglært.
- Østlandet Keramiske AS. Oppussing av bad i 2021.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Peismontørn Tom Bru Vik. Januar 2019. Installering av peis.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. Front Elektro. Utbedring av avvik funnet av Elvia ved inspeksjon pålagt av borettslaget. Oktober 2020.
- Foreligger det en samsvarserklæring? Ja

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja. Front Elektro. Utbedring av avvik funnet av Elvia ved inspeksjon pålagt av borettslaget. Oktober 2020.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Østlandet Keramiske AS. Oppussing av bad i 2021. Ble også lagt nye rør til kjøkken.

Bygningssakkyndig

Per Eddie Ekrem

Byggemåte

Boligblokk på 3 etasjer + kjeller med pulttakskonstruksjon tekket med papp/folie. Utvendige fasader er forblendet med teglstein kombinert med liggende malt kledning. Etasjeskillere og bærende vegger i murkonstruksjon. Balkonger med tilhørende utvendig bod.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med: elektriske panelovner på ett soverom og i stue, bad m/varmekabler og peisovn i stue.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 778,- pr. mnd.

Felleskostnadene inkluderer trappevask, kabel-tv, TeWe, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 237 084,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 4 948 336,- pr. 2024

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har kollektiv avtale for kabel-tv og TeWe. Standard pakke er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 92 andelsleiligheter. Rustadåsen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950084189, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune. Første innflytting skjedde i 1964. Tomten ble kjøpt i 1986.

Forretningsfører

Obos BBL

Forkjøpsrett

Borettslagets og OBOS sine medlemmer har forkjøpsrett. Disse har en frist på 7 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Forkjøpsretten utlyses parallelt med salget og avklares etter budaksept. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 215 000,- pr. 01.04.2025
Lånenummer: OBBK03-98207788449
Restsaldo: 9.755.059,-
Restløpetid: 19 år 4 mnd
Rente: 5,79%
Andel fellesgjeld: 112.522,-
Andel kapitalkostnader: 802,-
IN-ordning: Nei

Lånenummer: OBOS07-98208445421
Restsaldo: 8.799.764,
Restløpetid: 24 år 10 mnd.
Rente: 5,79%
Andel fellesgjeld: 101.664,-
Andel kapitalkostnader: 637,-
IN-ordning: Nei

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fellesformue

Kr 5 243,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 851 512. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 1 040 000.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt ihht husordensreglene. Alle dyreeiere i Rustadåsen borettslag skal melde fra om dyrehold til borettslagets dyregruppe.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 56695397

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 9 309 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Det vil bli godt skiltet med Nordvik visningsbukker til oppsatte visninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger godt til i rolige omgivelser på Rustadsaga. Tett inntil markagrensen og har Nøklevann og Skraperudtjern med kun få minutters gangavstand. Området rundt Nøklevann er et populært turområde for Oslos innbyggere, både sommerstid som vinterstid. Nøklevann har fine badeplasser, samt mulighet for utleie av kanoer og kajakker på sommerstid. Rustadsaga sportstue og Skullerudstue er flotte mål for turen. Skullerudstua byr på flotte fasiliteter med lysløyper og skiskole, samt fine sykkelforhold om sommeren. Borettslaget ligger i grønne og attraktive omgivelser, med kort vei til Østmarka som byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Østmarka byr på en rekke muligheter for dagsturer, toppturer og hytte til hytte turer. Idylliske Østensjøvannet er også en spasertur unna.

Leiligheten har en sentral og tilbaketrukket beliggenhet på Rustadsaga. Fra leiligheten er det kort vei til kollektivtilbud, butikker, idrettsanlegg, barnehage og skole. En kort spasertur unna finner man Bogerud senter, der finner man blant annet Kiwi, apotek, skredder, klesbutikker, blomsterbutikk, hudpleie og frisør. Nærmeste større kjøpesenter er nye Lambertseter senter. Her finner man det meste av butikker og servicetilbud samt kino og bibliotek. Det er også kort vei med bil til Manglerud, Alna og Bryn senter. På Bøler senter som er ca. 1 km unna finnes ytterligere forretninger og servicetilbud, samt bibliotek, svømmehall og idrettshall. Boligen ligger i umiddelbar nærhet til Østmarka med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter.

Det er et aktivt idrettsmiljø i Rustad idrettslag innen fotball og ski, med stor fotballslette og kunstgressbane rett nedenfor bebyggelsen, og skianlegg rundt Skullerudstua med kunstsnøanlegg. Turvei/lysløype ut i marka starter ved Rustad skole, alternativt ved innkjøringen til Bogerud senter.

For innendørs trening kan du på Skullerud Park-området velge mellom det velrenommerte Skullerud Sport Senter, Oslo Idrettssenter, eller Nord-Europas største klatresenter "Oslo Klatresenter". På Bøler er det idrettshall og svømmehall med ekstra oppvarmet vann (for babysvømming, revmatikere mv).

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 11.08.1971.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
1. Bad er sammenslått med wc -opprinnelig adskilte rom.
2. Opprinnelig dør fra bad til kjøkken er blendet.
3. Balkonger er utvidet og med utvendig bod.

Kjøper overtar ansvar og risiko tilknyttet dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg, offentlig kjørebane og friområde/park. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
301/167/34:
09.12.1986 - Dokumentnr: 80721 - Best. om vann/kloakkledn.
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.1963 - Dokumentnr: 15761 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:167 Bnr:1

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.
Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 30 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 320,-

Samlet skal selger betale kr. 112 610,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 125,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 15. mai 2025

Ansvarlig megler

Thomas Jacobsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90703041

Meglerforetaket

Nordvik Østensjø
Olaf Helsets vei 2
0694 OSLO
Juridisk navn: Østensjø Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 307 803

Vedlegg

Rustadsaga 9

Rustadsaga 9

Nabolaget Rustad/Bogerud - vurdert av 147 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Nøklevann skole (1-7 kl.) 333 elever, 24 klasser	8 min 0.6 km
Rustad skole (1-7 kl.) 482 elever, 26 klasser	12 min 1 km
Bøler skole (1-10 kl.) 784 elever, 45 klasser	21 min 1.4 km
Abildsø skole (1-10 kl.) 513 elever, 33 klasser	6 min 2.7 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 347 elever, 31 klasser	4 min 0.3 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	25 min 1.8 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	9 min 4.4 km

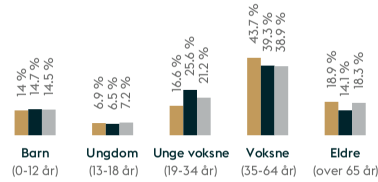
Offentlig transport

Welding Olsens vei Linje NC2, 3N, FB10, 76, 79	3 min 0.3 km
Bogerud Linje 2, 3	9 min 0.7 km
Bryn stasjon Linje L1	8 min 5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 9.5 km
Oslo Gardermoen	40 min

Barnehager

Rustad Gård barnehage (1-5 år) 25 barn	4 min 0.3 km
Rustadsaga barnehage (0-5 år) 49 barn	6 min 0.4 km
Østensjøstua barnehage (0-5 år... 43 barn	10 min 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rustad/Bogerud	2 143	1 051
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Nøklevann skole	7 min
Stallerud borettslag ballplass	9 min
Skullerud Sport Senter	13 min
EVO Bøler Senter	18 min

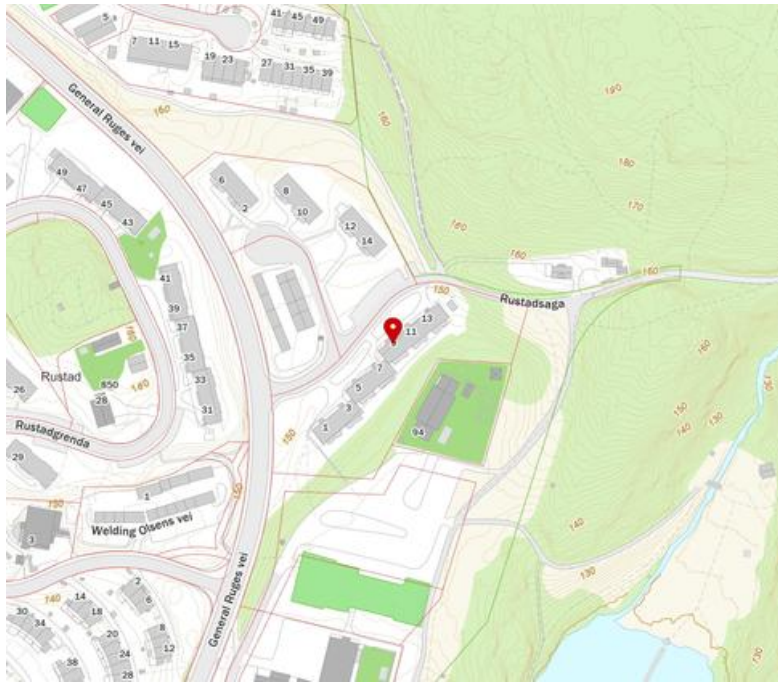
«Bogerud er et lite område med mangfold. Nærhet til marka og t-banen og kveldsol for alle! Bare litt billigere enn Bøler og Oppsal:-)»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Rustadsaga 9, 0693 OSLO
OSLO kommune
gnr. 167, bnr. 34
Andelsnummer 83

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 21.02.2025 **Rapportdato:** 15.03.2025 **Oppdragsnr.:** 18747-25021 **Referansenummer:** FU5994

Autorisert foretak: Peek Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Per-Eddie Ekrem **Vår ref:** Per Eddie Ekrem

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

Peek Eiendom AS



Rapportansvarlig

Per-Eddie Ekrem
Uavhengig Takstingeniør
per-eddie@takstpartner.no
911 31 873

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.

Rustadsaga 9, 0693 OSLO
Gnr 167 - Bnr 34
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO
Norsk takst

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget bestod i å avholde tilstandsrapport av leilighet med adresse Rustadsaga 9.

Praktisk gjennomgående leilighet bestående av entre, gang, 2 stk. soverom, stue med peis, kjøkken med kjøkkeninnredning med profilerte fronter og nyere flislagt bad fra 2021 -utført med dokumentasjon.
Normal bruksslitasje på overflater med stedvis noe merker og hakk/sår etter flere års bruk.
Det er oppdaget noe bom under fliser på kjøkken.

Opprinnelig kott er innredet med varmtvannsbereder og plassering for vaskemaskin.
Opprinnelig bad er adskilt mot wc-rom, disse ble sammenslått ved oppussingen.
Oppvarming med elektriske panelovner og varmekabler samt peisovn.
Nyere vinduer fra 2019.

For mer detaljert informasjon relatert til de enkelte bygningsdeler, se rapport.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner/bygningsdeler. 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 det er ikke foretatt fullstendig kontroll av hele bygget. Tilstandsgrader er derfor kun vurdert i selve leiligheten. For øvrig henvises til rapportens enkelte punkter. (Tilstandsgrader på konstruksjoner til borettslagets felles
bygningsmasse er ikke satt.)

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

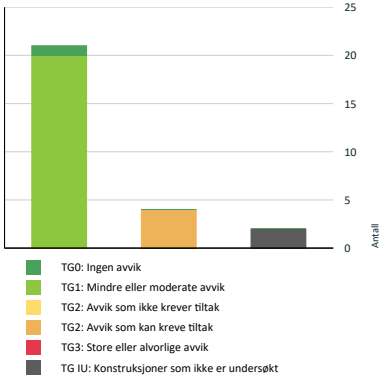
1. Bad er sammenslått med wc -opprinnelig adskilte rom
2. Opprinnelig dør fra bad til kjøkken er blendet.
3. Balkonger er utvidet og med utvendig bod.

Rustadsaga 9, 0693 OSLO
Gnr 167 - Bnr 34
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte.
Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for sameiets bygg- og fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.
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.

Tunge møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke kommer frem i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.
Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på EL-anlegg eller VVS-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten 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 eierskifte.
Arealene er målt opp på stedet iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav.

Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen utover hva som er beskrevet under hvert punkt. Det er utført enkle fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS 3. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett.
Fuktindikatoren søker ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er utenpå eller bak membransjiktet. Utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom.
Varme, brann og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav.

Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk, vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. Når taksten sendes som e-post, er den elektronisk signert.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuelle observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv.
De reguleringsmessige forhold, samt pantattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler og derfor ikke sjekket av takstmannen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.
Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingslova kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning, generellt Gå til side

Våtrom > 3 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Innvendig > Overflater Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 3 etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Rustadsaga 9, 0693 OSLO
Gnr 167 - Bnr 34
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1964

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2020	EL-sjekk	Det er utført EL-sjekk av boligen av Infratek -avvik er utbedret.
2021	Modernisering	Oppussing av bad utført av Østlandet keramiske.

UTVENDIG

TG IU Bygning, generellt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligblokk på 3 etasjer + kjeller med pulttakskonstruksjon tekket med papp/folie.
Utvendige fasader er forblendet med teglstein kombinert med liggende malt kledning.
Etasjeskillere og bærende vegger i murkonstruksjon.
Balkonger med tilhørende utvendig bod.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.
Kjøper må for øvrig sette seg inn borettslagets vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på borettslagets bygningsmasse.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer og balkongdør med 3-lags glass og utvendig pulverlakkert aluminiumskledning fra 2019.
Vinduer er byttet i regi av borettslag.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør B30/DB 30 med finert utside og malt innside.
Normal bruksslitasje.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydøstvendt balkong på ca. 9 m² med adkomst fra stue med flott utsikt mot Østmarka uten foranliggende bebyggelse foruten barnehage.
Trefliser på betongdekke, tilgang til utvendig uisolert bod på ca. 2 m², strømuttak og veggbelysning.
Gulvet var delvis snødekket på befaringsdagen.

Det er målt høydeforskjell fra topp rekkverk til terreng på ca. 10,2 m
Rekkverkshøyde er målt til 0,98 m

TEK 17:
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.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tilstandsrapport

Noe slitt og oppsprukkede trefliser.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tregulv kan etterskrues.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Det kan være at det enkelte steder er behov for flekk/mindre oppgraderinger og det må alltid tas høyde for dette ved et eierskifte.

Overflater i boligen består av:
Gulv: laminatgulv og fliser
Vegger: malte flater og mexistein
Himlinger/tak: malte flater

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er bom under enkelte fliser på kjøkkengulv pga. dårlig heft til underlaget eller ufullstendig liming.
Det kan ikke utelukkes ytterligere utvikling av avviket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fliser fungerer men oppsprekking kan forekomme. Det anbefales å etterlime om mulig.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
I stue er det målt ca. 9 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 3 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
I gang/entre er det målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 3 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme

TG 1 Radon

Rustadsaga 9, 0693 OSLO
Gnr 167 - Bnr 34
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn installert januar 2019 utført av firmaet Peismontørn Tom Bru Vik.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører med glassdør til stue.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Det er avvik:

Noe bruksslitasje i overflate på karm og dør som tar på mot karm/terskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Enkelte dører må justeres.

Ikke behov for umiddelbare tiltak på overflater men noe behandling og justering må påregnes.



TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe med innredning og frittstående garderobeskap.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Bad oppusset 2021 av Østlandet keramiske AS med nye tekniske løsninger, membraner, overflater og innredninger.
Opprinnelig vegg mellom adskilt wc /bad er revet og det er bygget større bad.
Det ble lagt opp opplegg til vaskemaskin i bod/kott med plassering for varmtvannsbereder og nytt røropplegg til kjøkken.
Det foreligger dokumentasjon på alle arbeider i boligmappa.no

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt og med downlights.

Tilstandsrapport

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og med varmekabler. Nedsenket dusjsone på 10 mm.
Det er målt fall på 34 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist i dusj med avstand ca. 140 cm og 13-15 mm fall til sluk i dusjsone.

Preaksepterte ytelser TEK 17

For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.

Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Hentet fra FDV - boligmappa.no for våtrommet:
Plastsluk med fleksibel foliemembran SCHÖNOX WSF + IFIX med teknisk godkjenning på alle vegger og gulv i badet, lagt etter leverandørens anvisning.
Wedi våtromsplater på vegg under fliser.

Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.
Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

3 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredninger og sanitærutstyr på badet består av:
- servantinnredning i skuffeseksjon
- speil over servant
- høyskap
- dusjvegg med herdet glass
- veggmontert wc med 2-delt trykknapp/spylefunksjon

Innredninger er byttet ifb rehabiliteringen av våtrommet.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk til felles luftekanal og tilluft under dørblad

3 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

Rustadsaga 9, 0693 OSLO
Gnr 167 - Bnr 34
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med overmalte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med dobbel oppvaskkum og rustfritt avrenningsbeslag.
Det er frittstående kjøleskap, opplegg for oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem.

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

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.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Alt av røropplegg er byttet nytt ifbm. oppussing av våtrommet.
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert over wc.
Nye avløp frem til hovedstamme lagt i gulv. Nytt sluk. Nye skjulte rørføringer med rør-i-rør system for kaldt- og varmtvann. Sanitæranlegget er tilkoblet til de nye vann -og avløpsrørene. Opplegg for vaskemaskin og vannkurser til bereder i vaskebod. Waterguard ved bereder og vaskemaskin. Veggmontert wc med innbyggingssisterne.

Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler og spalteventiler.
Ventilasjonen er prosjektert og bygget etter byggeårets krav og normer. Dagens løsning vil derfor ikke tilfredsstille dagens krav til ventilering av bolig som nødvendig luftutskifting. Tilstandsgrad er satt utfra vurdering fra byggeåret.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er installert waterguard/ automatisk stengeventil tilknyttet kjøkkenet og varmtvannsbereder. Det er opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin i boligen.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

TG 1 Andre installasjoner

Tilstandsrapport

Dør-calling med åpner og digital-TV/bredbåndstjenester i leiligheten.

TG 1 Oppvarming

Boligen er oppvarmet med: elektriske panelovner på ett soverom og i stue, bad m/varmekabler og peisovn i stue.

TG 1 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.

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 fellesareal med automatsikringer. Hovedsikring/overspenningsvern på 2x40 amp. I hovedsak skjult opplegg fra byggeår med enkelte åpne føringer.
Det er utført EL-tilsyn av Infratek i august 2020 og anmerkede avvik er utbedret.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Oppussing av bad med elektriske arbeider utført av Kvikk installasjon AS.





TG 0 Brannstekniske forhold

Rustadsaga 9, 0693 OSLO
Gnr 167 - Bnr 34
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport

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 brannstekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannstekniske 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 brannstekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslokningsapparat og røykvarsler i leiligheten.
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.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

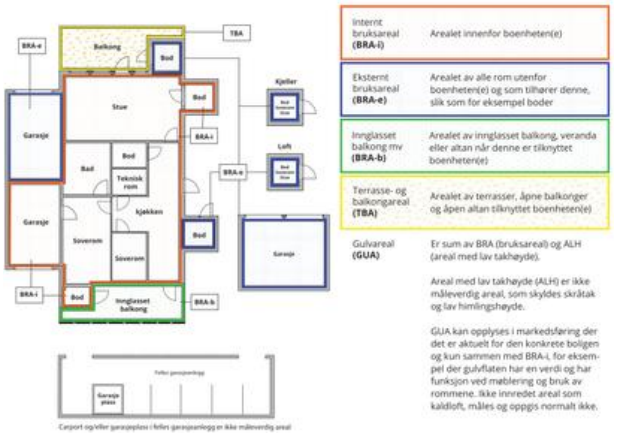
Hva er måleverdig areal?

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.



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 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 brannceller 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.

Rustadsaga 9, 0693 OSLO
Gnr 167 - Bnr 34
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO
Norsk takst

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3 etasje	68	2		70	9
Kjellerbod		8		8	
SUM	**68**	**10**			**9**
SUM BRA	**78**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 etasje	Entré, Bod, Soverom, Soverom 2, Stue, Kjøkken, Bad	Bod 2	
Kjellerbod		Bod, Bod 2, Bod 3	

Kommentar

Leiligheten disponerer i tillegg 3 stk. kjellerboder på hhv. 2,95, 3,68 og 1,44 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar:
1. Bad er sammenslått med wc -opprinnelig adskilte rom
2. Opprinnelig dør fra bad til kjøkken er blendet.
3. Balkonger er utvidet og med utvendig bod.

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

Kommentar: Håndverkstjenester er oppført under modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at borettslaget har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømning fra fellesarealer er ivaretatt og dette er ikke videre kontrollert.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	68	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Kott med vaskemaskin er beregnet som P-rom. 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.2.2025	Per-Eddie Ekrem	Takstingeniør
	Ine Schillinger	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	167	34		0	9309.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Rustadsaga 9

Hjemmelshaver
Rustadåsen Borettslag

Kommentar
Areal er hentet fra Eiendomsverdi.no for gnr/bnr tilhørende objektet.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
318/RUSTADÅSEN BORETTSLAG	950084189	318	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Schillinger Ine

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd
83	100	10 900

Kommentar
Opplyst pr. meglerbrev/forretningsfører

Rustadsaga 9, 0693 OSLO
Gnr 167 - Bnr 34
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger inntil markagrensen med kun få minutters gange til Nøklevann, Skraperudtjern og Rustadsaga.
Søndagsåpen nærbutikk kun få minutters gange unna. De nærmeste handlesentre er Bogerud, Bøler, Lambertseter, Manglerud og Bryn senter, med diverse forretninger og servicetilbud.
Området består av blokk og rekkehusbebyggelse med innslag av enkelte eneboliger.

Adkomstvei

Offentlig vei

Tilknytning vann

Offentlig vann/avløp

Tilknytning avløp

Offentlig vann/avløp

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke innhentet eventuelle tinglysninger, oversikt over heftelser eller tilhørende servitutter for objektet utover det som er oversendt fra rekvirent.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	15.03.2025	

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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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.

Rustadsaga 9, 0693 OSLO
Gnr 167 - Bnr 34
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

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/FU5994

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

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
2. mai 2025

Oppdragsnummer
18-0022/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rustadsaga 9, 0693 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Ine Schillinger

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6878131
Forsikret i: NITO/Tryg

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Østlandet Keramiske AS. Oppussing av bad i 2021.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Østlandet Keramiske AS. Oppussing av bad i 2021.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Østlandet Keramiske AS. Oppussing av bad i 2021.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Peismontørn Tom Bru Vik. Januar 2019. Installering av peis.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Front Elektro. Utbedring av avvik funnet av Elvia ved inspeksjon pålagt av borettslaget. Oktober 2020.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Front Elektro. Utbedring av avvik funnet av Elvia ved inspeksjon pålagt av borettslaget. Oktober 2020.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

Eventuell kommentar: Det er innstallert på borettslagets eiendom.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Østlandet Keramiske AS. Oppussing av bad i 2021. Ble også lagt nye rør til kjøkken.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil, kun avvik som ble utbedret.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: rørfornyelse ble utført av borettslaget i hele bygningen i 2021.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

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

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

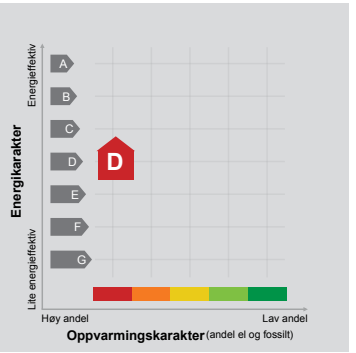
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 18-0022/25

ENERGIATTEST

Adresse	Rustadsaga 13
Postnummer	0693
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	167
Bruksnummer	34
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81834024
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-81193
Dato	18.02.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ MONICA LY TRAN



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.

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Østensjø Eiendomsmegling AS
Nordvik Østensjø v/Kristina Erevik
Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
E-post: k.erevik@nordvikbolig.no

8481775 278/318 30.04.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 29.04.2025.

Boligselskap:	278 Rustadåsen Borettslag
Organisasjonsnr:	950.084.189
Andelseier:	Ine Schillinger
Leieobjektnr:	318
Adresse:	Rustadsaga 9, 0693 OSLO
Andelsnummer:	83
Borettsinnskudd:	kr 10.900,–
Hjemmeside:	http://www.rustadaasen.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 56695397.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- De som vil pusse opp badene sine, må ta kontakt med styret. Sluket skal skiftes samtidig (refunderes andelseier).
- Styret vedtok 22. oktober å øke felleskostnadene med 10% fra 1.1.20025. I tillegg økes trappevask med 10% fra samme dato
- Rustadåsen garasjelag (privat) tilbyr parkeringsplasser og garasjer til andelseierne. Kontakt styret.
- Nøkler til fellesdører kan bestilles ved henvendelse til styrets leder. Skilt til postkasse og porttelefon bestilles hos vaktmesteren.
- Fellesvaskeriet er i Rustadsaga 1, 10 og 13. Kontakt styret for å bli abonnent
- Rustadåsen Borettslag er energimerket. Det betyr at det ved salg og bruksoverlating av leiligheter i dette borettslaget vil være mulig å få et energimerke utviklet av tekniske eksperter i OBOS Prosjekt.
- Selskapet har 24.10.24 innfridd lån 9820.83.11999 og tatt opp nytt, økt saldo mot det som er oppgitt som selskapet s gjeld er 1 384 841,39. Lånet vil ha oppdatert saldo i løpet av mandag 28.10.24. ABH 25.10.24

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK03-98207788449	A	9.709.386,-	19 år 2 md.	12		Flyt	5,64%
* OBOS07-98208445421	A	8.773.178,-	24 år 8 md.	12		Flyt	5,64%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.778,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	5.585,-
Trappevask	193,-

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	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	516,-	11.714,-	5.243,-	215.853,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBBK03-98207788449	112.522,-	802,-
* OBOS07-98208445421	101.664,-	637,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 215.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.04.2025

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Erik Wassum Rustadsaga 9, 693 OSLO, e-post: ewassu@gmail.com.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 278
Rustadåsen Borettslag

Velkommen til årsmøte i Rustadåsen Borettslag

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

Dato for årsmøtet:
30. april 2024 kl. 18:00, Rustadsaga Sportstue.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Honorar til valgkomiteen
8. Honorar til dyreutvalg foreslås satt til kr 2000
9. Honorar til velferdsutvalg
10. Tidsbegrense rehabilitering /større oppussing av leiligheter
11. Tillegg i borettslagets vedtekter, §4-3 Bygningsmessige arbeider, nytt pkt. 4:
12. Isolering av tak i kjellerne
13. Endring i borettslagets "Regler om dyrehold", punkt "Båndtvang"
14. Nytt punkt i Regler om dyrehold: "Hunder" (plasseres foran "Katter")
15. Tillegg til Borettslagets ordensregler, avsnitt "Søppel og avfall", siste ledd
16. Tillegg til Borettslagets ordensregler. Nytt siste ledd i punkt "Balkonger", om røyking på verandaer om morgenen og om kvelden
17. Utskifting av borettslagets oppgangsdører
18. Utskifting av borettslagets postkasser
19. Valg av tillitsvalgte

20. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Rustadåsen Borettslag

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Arild Rebbeng

Forslag til vedtak

Arild Rebbeng er valgt.

Sak 2
Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Heidi Svendsen foreslått. 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

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 0278 årsrapport og regnskap for 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 195 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 195 000

Sak 7

Honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Honorar til valgkomiteen foreslås satt til kr 3000

Forslag til vedtak

Honorar til valgkomiteen settes til kr 3000

Sak 8

Honorar til dyreutvalg foreslås satt til kr 2000

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Honorar til dyreutvalg foreslås satt til kr 2000

Forslag til vedtak

Honorar til dyreutvalg settes til kr 2000

Sak 9

Honorar til velferdsutvalg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Honorar til velferdsutvalg foreslås satt til kr 1000

Forslag til vedtak

Honorar til velferdsutvalg settes til til kr 1000

Sak 10

Tidsbegrense rehabilitering /større oppussing av leiligheter

Forslag fremmet av:
Thor Nilsson

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det innføres en maksimalgrense for rehabilitering/større oppussing av leiligheter i borettslaget. Grensen bør maksimalt være 3 måneder.

Med rehabilitering/større oppussing menes pigging av gulv, riving og oppbygging av lettvegger og annet arbeid som medfører mye støy.

Bakgrunn for forslaget er at det i underetasjen i RS 5 har pågått slike arbeider siden august/september 2023. Såvidt jeg vet er enda ikke oppbygging av leiligheten kommet skikkelig i gang enda. Dette har medført mye støy over alt for lang tid samt mye støvplager i oppgangen/trapper.

Styrets innstilling

Styrer anbefaler ikke forslaget.

Begrunnelse:
Tre måneder er for mange snau tid, særlig for beboere som i stor utstrekning gjør arbeidet selv.

Forslag til vedtak

Det innføres en maksimalgrense for rehabilitering/større oppussing av leiligheter i borettslaget. Grensen bør være 3 måneder.

Sak 11

Tillegg i borettslagets vedtekter, §4-3 Bygningsmessige arbeider, nytt pkt. 4:

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret anbefaler ikke forslaget i sak 10 og foreslår i stedet et tillegg, pkt. (4), til borettslagets vedtekter, §4-3 Bygningsmessige arbeider. Tillegget stadfester oppussers plikt til: varsling av støyende oppussing/rehabilitering, renhold, samt håndtering og fjerning av avfall.

Forslag til vedtak

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

Sak 12

Isolering av tak i kjellerne

Forslag fremmet av:
Åse Grette

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Leilighetene i første etasje er gjennomgående kaldere enn leilighetene over. Det påvirker komfort og gir vesentlig høyere strømregninger enn hva beboere i øvrige etasjer har.

Styrets innstilling

Styret anbefaler ikke forslaget.

Begrunnelse: Tiltaket vil være uforholdsmessig kostbart. Det medfører også omfattende tilleggsarbeider, i første rekke riving og gjenoppsetting av samtlige kjellerboder i kortblokkene og de fleste bodene i Langblokka.

Forslag til vedtak

Kjellertakene isoleres for å øke komforten i leilighetene i første etasje, samt som et energiøkonomisk tiltak.

Sak 13

Endring i borettslagets "Regler om dyrehold", punkt "Båndtvang"

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Nåværende tekst «Det vises til politivedtektene angående hundehold og båndtvang» endres til *«Det vises til hundeloven angående hundehold og båndtvang»*

Begrunnelse: Politivedtektene viser til Hundeloven.

Forslag til vedtak

Ordlyd i punkt "Båndtvang" endres til: «Det vises til hundeloven angående hundehold og båndtvang»

Sak 14

Nytt punkt i Regler om dyrehold: "Hunder" (plasseres foran "Katter")

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Nytt punkt i Regler om dyrehold: "Hunder" (plasseres foran "Katter"), med tekst: *«Hundeeiere plikter å sette seg inn i Hundeloven».*

Begrunnelse: Det bør være et minstekrav til hundeeiere at de kjenner til sine plikter og rettigheter gitt i Hundeloven.

Forslag til vedtak

Nytt punkt i Regler om dyrehold: "Hunder" (plasseres foran "Katter"), med tekst: «Hundeeiere plikter å sette seg inn i Hundeloven»

Sak 15

Tillegg til Borettslagets ordensregler, avsnitt "Søppel og avfall", siste ledd

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Siste ledd får følgende tillegg: *«Fugler kan mates på veranda i tidsrommet 1. november til 30. april.»*

Jfr. midlertidig vedtak på fjorårets generalforsamling.

Forslag til vedtak

Borettslagets ordensregler, avsnitt "Søppel og avfall", siste ledd får følgende tillegg: «Fugler kan mates på veranda i tidsrommet 1. november til 30. april.»

Sak 16

Tillegg til Borettslagets ordensregler. Nytt siste ledd i punkt "Balkonger", om røyking på verandaer om morgenen og om kvelden

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har mottatt henvendelser vedrørende sjenerende røyklukt som siver inn i leiligheter tidlig på morgenen og sent på kvelden. Mange foretrekker å sove med åpent stuevindu og eller åpen verandadør i den lyse og varme årstid. Passiv røyking er helseskadelig, og uønsket av de fleste. Verandaen er en forlengelse av leiligheten, men uterommet den befinner seg i er et fellesrom, og hensynet til naboer er mer påkrevet der enn innendørs.

Forslag til vedtak

Nytt siste ledd i avsnitt "Balkonger": «Røyking på veranda bør unngås før kl 08.00 og etter kl 22.00 i perioden 1. april til 31. oktober. I tidsrommet kl 08.00 til kl 22.00 bør man vise hensyn til naboer og redusere røyking til et minimum.»

Sak 17

Utskifting av borettslagets oppgangsdører

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dørene er over 30 år gamle, noe de bærer tydelig preg av. De er er tunge å åpne, og låskassene er uhensiktsmessig lavt plassert, med den følge at de fleste bruker dørnøkkelen som håndtak når døren skal åpnes fra yttersiden. Dette representerer en ekstrabelastning på låskassene.

Vaktmesteren bruker uforholdsmessig mye tid på å justere og vedlikeholde låser, dørpumper og hengsler.

De nåværende dørene er tyngre enn tilsvarende nye, som vil være lettere å åpne og lukke. Låskassene i nye dører er montert i normal høyde, noe som gjør dørene enklere å åpne, samt at belastningen på låskassene reduseres. Med nye dørers lavere vekt belastes dørhengslene i mindre grad. Dørene vil ha samme utseende som dagens dører, og de vil ha den samme totale døråpning. De vil imidlertid være énfløyet i stedet for tofløyet, noe som gjør at dørene tilfredsstiller dagens krav for blant annet rullestolbruk.

Styret har mottatt tre pristilbud. De ligger alle i underkant av kr 1 mill.

Utskiftingen må lånefinansieres.

Forslag til vedtak

Borettslagets oppgangsdører skiftes ut. Borettslaget tar opp et lån, stort kr 1 mill. til finansiering av utskiftingen.

Sak 18

Utskifting av borettslagets postkasser

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I sammenheng med en eventuell utskifting av oppgangsdørene ønsker styret å skifte ut de gamle postkassene. I likhet med oppgangsdørene, har også postkassene sett bedre dager, og de tilfredsstiller ikke dagens krav til postlevering, som er forskjøvet fra brevlevering til pakkelevering. Nye kasser vil være tilpasset disse kravene. Ved en utskifting vil kassene bli plassert på veggen mot kjellernedgangen. Dette ivaretar rømningspassasjen på en bedre måte enn nåværende plassering.

Utskifting av postkassene vil beløpe seg til rundt kr 300 000.

Utskiftingen må lånefinansieres.

Forslag til vedtak

Borettslagets postkasser skiftes ut. Borettslaget tar opp et lån, stort kr 300 000 til finansiering av utskiftingen.

Sak 19

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Erik Wassum

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

- Kristina Lefteri

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

- Anne-Brit Hansen

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

- Anne Stine Hole
- Eirik Djønne
- Gry Lippestad

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

- Ingvild Christensen
- Oddveig Storløs

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

- Liv Monica Trondrud
- Solbjørg Joakimsen

Sak 20

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:

- Erik Wassum

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

- Solbjørg Joakimsen

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Erik Wassum	Rustadsaga 9
Varadelegert	
Solbjørg Joakimsen	Rustadsaga 6

Valgkomiteen

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

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post rustadaasen@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.

Velferdsutvalg

Oddveig Storløs	Rustadsaga 14

Dyreutvalg

Solbjørg Joakimsen	Rustadsaga 6
Liv Monica Trondrud	Rustadsaga 12

Generelle opplysninger om Rustadåsen Borettslag
Borettslaget består av 92 andelsleiligheter.
Rustadåsen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950084189, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
167 34 35 36

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

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

Rustadåsen Borettslag har ingen ansatte.

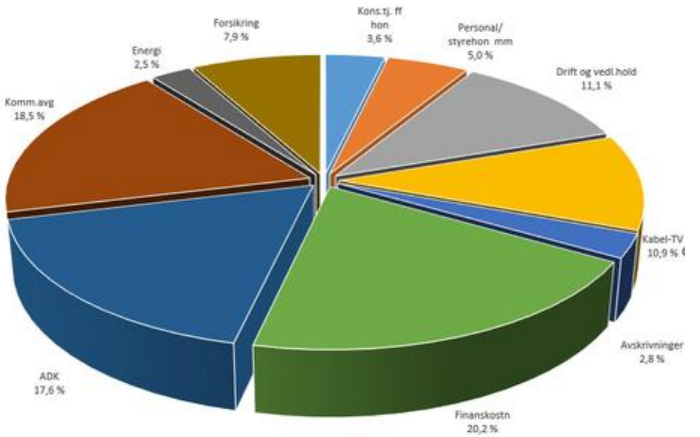
Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023
Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

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

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



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

Vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 546 000 til det generelle vedlikehold.

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

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.
Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

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

Lån
Rustadåsen Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt AS.
Tre lån til en løpende rentesats på 5,85%.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
For deres selskap er nåværende forretningsførerhonorar på kr 149 485 inkl. mva.
Fra 01.01.2022 vil forretningsførerhonoraret utgjøre kr 157 412 inkl. mva.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene
fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

RUSTADÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 084 189, KUNDENR. 278
INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.
Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**337 679**	**786 941**	**337 679**	**288 356**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		851 612	521 683	944 000	1 040 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	119 552	138 377	138 000	114 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-25 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-992 487	-1 108 829	-1 108 000	-953 000
Innsk. øremerk. bankkto		-2 998	-494	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-49 320**	**-449 263**	**-26 000**	**201 000**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**288 356**	**337 679**	**311 679**	**489 356**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:		
Omløpsmidler	570 720	424 291
Kortsiktig gjeld	-282 364	-86 612
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**288 356**	**337 679**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 137 528	4 765 356	5 148 000	5 547 000
Andre inntekter	3	48 262	46 416	48 000	86 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 185 790**	**4 811 772**	**5 196 000**	**5 633 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-26 790	-25 521	-27 000	-28 000
Styrehonorar	5	-184 000	-175 000	-184 000	-195 000
Avskrivninger	14	-119 552	-138 377	-138 000	-114 000
Revisjonshonorar	6	-9 750	-9 250	-10 000	-10 000
Andre honorarer		-6 000	-6 000	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-149 485	-143 460	-151 000	-158 000
Konsulenthonorar	7	-8 173	-35 610	-12 000	-15 000
Kontingenter		-18 900	-18 900	-19 000	-19 000
Drift og vedlikehold	8	-481 390	-1 030 279	-532 000	-546 000
Forsikringer		-344 018	-298 271	-344 000	-380 000
Kommunale avgifter	9	-801 971	-689 352	-820 000	-934 000
Energi/fyring		-106 827	-129 296	-149 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-474 308	-428 527	-456 000	-400 000
Andre driftskostnader	10	-765 159	-670 722	-713 000	-719 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 496 324**	**-3 798 566**	**-3 561 000**	**-3 644 000**
DRIFTSRESULTAT		**1 689 466**	**1 013 206**	**1 635 000**	**1 989 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	37 940	32 092	5 000	8 000
Finanskostnader	12	-875 794	-523 615	-696 000	-957 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-837 854**	**-491 523**	**-691 000**	**-949 000**
ÅRSRESULTAT		**851 612**	**521 683**	**944 000**	**1 040 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		851 612	0		

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid i siste periode (mars 2023 - mars 2024)

Generalforsamling
Ordinær generalforsamling for 2023 fant sted torsdag 4.mai, kl 18.30, i Rustadsaga sportsstue.

Styremøter
Styret har i perioden hatt 13 ordinære styremøter, 1 budsjettmøte og 2 regnskapsmøter. Styreleder og nestleder har før hvert styremøte hatt forberedende formøte.
Til sammen er 43 saker behandlet, flere har krevet behandling over lang tid og i flere styremøter. I tillegg har det vært mange befaringer knyttet til borettslagets drift. Befaringene har vedrørt bygningene, uteområdene, vaskeriene, ladeanlegget, samt løpende vedlikehold. Styret og borettslagets vaktmester har utført mye arbeid knyttet til befaringene.

Rundskriv og annen informasjon
Styret ga ut 6 rundskriv med informasjon til beboerne i perioden.

Borettslagets piper
I tidligere perioder har styret mottatt meldinger om røyknedslag fra pipene.
Pipene ble feiet i 2020 for store mengder sot. Imidlertid har meldinger om røyknedslag fortsatt etter at pipene ble feiet. Styret bestilte derfor videofotografering av pipeløpene våren 2021. Rapporten forteller om beksot (ordinær feiing fjerner ikke beksot) som forårsaker pipebrann; innvendige «kratere» (etter mangelfulle gjenmuringer ved demontering av ildsteder) som representerer økt brannfare, på grunn av svekket pipetykkelse; samt innsnevringer/utvidelser i pipetverrsnittene (skaper nedsatt trekk). Veggene i pipene er av betong, ikke teglstein. Teglsteinspiper varmes raskere opp enn betongpiper og skaper derved raskere god trekk. Betongpipene blir, når de først er varmet opp, langt varmere enn teglsteinspiper, noe som i seg selv ikke er brannfarlig, men mange opplever det som faretruende.
Styret har, i samråd med borettslagets brannsikkerhetsansvarlige, oversendt rapporten til OBRE (Oslo Brann- og Rednings Etat) for anbefaling om tiltak for å bedre brann- og fyringssikkerhet. OBRE krever ikke at samtlige pipeløp rehabiliteres, men har utarbeidet en liste over de tiltak (reparasjoner og utbedringer) som må gjennomføres for å heve brannsikkerheten til et akseptabelt nivå. Forebyggende tiltak synes å være stadig mer påkrevet når vedvarende høye strømpriser høyst sannsynlig vil resultere i økt vedfyring.
Styret har innhentet pristilbud på de nødvendige utbedringene OBRE krever, samt pristilbud på en eventuell rehabilitering av pipene (ved installering av stålpiper i pipeløpene).
Nødvendige utbedringer vil bli foretatt i løpet av 2024.

Borettslagets oppgangsdører
Styret har kontaktet tre velrennomerte dørprodusenter med tanke på en eventuell utskifting av oppgangsdørene. Dørene er over 30 år gamle og har sett bedre dager. De er er tunge å åpne, og låskassene er uhensiktsmessig lavt plassert, med den følge at de fleste bruker dørnøkkelen som håndtak når døren skal åpnes fra yttersiden. Dette representerer en ekstrabelastning på låskassene.
Vaktmesteren bruker uforholdsmessig mye tid på å justere og vedlikeholde låser, dørpumper og hengsler.
De nåværende dørene er tyngre enn tilsvarende nye, som vil være lettere å åpne og lukke. Låskassene i nye dører er montert i normal høyde, noe som gjør dørene enklere å åpne, samt at belastningen på låskassene reduseres. Med nye dørers lavere vekt belastes dørhengslene mindre. Dørene vil ha samme utseende som dagens dører, og de vil ha den samme totale døråpning. De vil imidlertid være énfløyet i stedet for tofløyet, noe som gjør at dørene tilfredsstiller dagens krav for blant annet rullestolbruk.
En eventuell utskifting av ytterdørene må vedtas av borettslagets generalforsamling.

Borettslagets postkasser
I sammenheng med en eventuell utskifting av oppgangsdørene har styret vurdert utskifting av postkassene. Som dørene, så har også kassene sett bedre dager, og de tilfredsstiller ikke dagens krav til postlevering, som er forskjøvet fra brevlevering til pakkelevering. Nye kasser vil være tilpasset disse kravene. Ved en utskifting vil kassene bli plassert på veggen mot kjellernedgangen. Dette ivaretar rømningspassasjen på en bedre måte enn nåværende plassering.
En eventuell utskifting av postkassene må vedtas av borettslagets generalforsamling.

Verandafrontene
Verandafrontene har i flere år vært angrepet av rust, som følge av konstruksjon, bruk av ulike materialer, samt feil overflatebehandling ved senere overmalinger. Problemet løses neppe før frontene skiftes ut, noe som pr. i dag ikke er umiddelbart påkrevet.
Styret har iverksatt tiltak for å stagge rustangrepene. Tiltakene er både utbedrende og kosmetiske og består av fjerning av løs rust, behandling av eksponerte områder med rusthindrende og rustbindende middel før frontene males. Arbeidene startet i begynnelsen av september 2021 og pågikk til utgangen av oktober samme år. Arbeidene fortsatte gjennom 2022 og ble avsluttet i løpet av våren 2023.

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

Skadedyr
Det ble i 2019 rapportert om mus i et par leiligheter i kortblokkene.
Borettslagets vaktmester stoppet straks alle synlige tilførselsveier med spesialtilpassete beslag.
Høst og vinter innebærer årlig en potensiell innvandring av smågnagere. Vaktmesteren arbeider derfor kontinuerlig med å tette mulige (og umulige) steder der mus kan komme inn.
Styret har forlenget og utvidet avtalen med firmaet Anticimex, som har satt opp gnagerfeller ved fronten av kortblokkene og på baksiden av Langblokka.
Det er ikke rapportert om smågnagere i borettslaget i løpet av høsten 2023 eller vinteren 2023/2024. Siste rapport (av 8. mars 2024) fra Anticimex stadfester at det ikke er problemer med smågnagere innvendig eller utvendig i borettslaget.

Dugnader
Vårdugnaden ble avholdt 10. og 11. mai. Alle planlagte arbeider ble utført.
Høstdugnaden fant sted lørdag 21. oktober. Alle planlagte gjøremål ble gjennomført.

Brannsikkerhet
Alle kjellerdører ble brannforseglet vinteren 2023.
Nye batterier til røykvarslere ble delt ut til alle leilighetene i slutten av november 2023.
Borettslagets brannsikkerhetsansvarlige, Gunnar Sand (driver eget brannsikkerhetsselskap) har en stødig hånd på brannsikkerhetsarbeidet i borettslaget.

Ladeplasser for elbiler
Borettslagets styre valgte Elaway som leverandør av ladeanlegg for elbiler. Anlegget eies av Elaway, som er ansvarlig for administrasjon, drift, vedlikehold og oppgradering.
Borettslaget leier anlegget for kr 18 pr. boenhet pr. md., i alt kr 19 872 årlig.
Brukere (kun borettslagets beboere) av anlegget betaler en månedlig avgift på kr 59, samt for faktisk strømforbruk.
Borettslaget ble forespeilet en relativt rask fremdrift etter at grunnarbeidene var ferdigstilt i juni 2023. Godkjenning fra Elvia på søknad om forsterkning av eksisterende elektrisk installasjon var imidlertid en propp i fremdriften. Først i oktober forelå godkjenningen. Ny

ferdigstilling ble så anslått til medio desember. Ny forsinkelse medførte at anlegget kunne tas i bruk først 2. februar 2024.

Beboerforslag til generalforsamlingen i 2021 om «etablering av egen utvendig låsbar sykkelbod for el-sykkel, gjerne med mulighet for lading» ble høsten 2021 og vinteren 2022 grundig utredet av styret

Forslaget innebar flere utfordringer: plassbehov, plassering, sikkerhet, kostnad; jfr. styrets årsberetning for 2022.
Styret kom frem til at en sykkelrampe i trappen fra sykkelrom til utgangsareal ville være en god løsning på utfordringene. Vaktmesteren laget en prototyp, som ble prøvemontert i RS 11. Et mulig skjær i sjøen for permanent montering var om rampen kunne komme i konflikt med gjeldende byggeforskrifter (Tech 17). Borettslagets rådgivende ingeniør undersøkte dette, og kom frem til at montering av ramper er innenfor kravet i forskriftene til fri trappebredde.
Intensjonen var at rampe i alle oppganger skulle ha vært montert innen sommeren i fjor, men andre og mer presserende arbeidsoppgaver i borettlaget krevde tid og økonomi. De økonomiske forholdene i 2023 tilsa at prosjektet måte utsettes. Forhåpentligvis vil det kunne realiseres i løpet av 2024.
Det minnes om at av sikkerhetsgrunner skal sykkelbatterier lades på veranda, ikke under noen omstendighet innendørs.

Fordeling av kjellerboder
Styret mottok høsten 2018 skriftlige og muntlige klager på skjevfordeling av kjellerboder. Fordelingen av bodene i borettslaget ble kartlagt i løpet av høsten 2018 og vinteren 2019, med tanke på å bringe fordelingen tilbake til den opprinnelige.
Vindusutskifting, pandemi og rørfornying medførte utsettelse gjennom 2020 og 2021. Men ett unntak ble omfordelingen gjennomført i 2022 og 2023, og den ferdigstilles i løpet av 2024.
Styret gjør oppmerksom på at bodene følger leilighetene, ikke andelseierne. Det betyr at en andelseier ikke kan overdra bod(er) til andre. Fellesareal tilhører fellesskapet og kan ikke benyttes av en andelseier til lagring, med mindre spesielle grunner tilsier det (behov for ekstra bodplass er ingen spesiell grunn).

Uteområdene
Som de fleste nå vil ha fått med seg, er insektsbestandene i nedgang, også her til lands. Styret ønsker at Rustadåsen borettslag skal være med på å bidra til lokalt bedrete livsforhold for insektene. Styret nedsatte derfor tidlig på høsten 2023 en komité som skulle utarbeide forslag til utforming og vedlikehold av uteområdene, med tanke på estetikk og hensynet til insekters livsbetingelser. Foruten styrets medlemmer har komitéen bestått av vaktmester Jan Roger Lindén, Kristin Haraldsson og Erlend Søby som alle har levert mange og viktige innspill. I løpet av forsommeren vil komitéen presentere en helhetlig plan for uteområdene.
OBOS har i noen år tilbakeført til medlemslagene en del av selskapets overskudd, øremerket for miljøtiltak. Pr. mars 2024 er akkumulert tildeling til Rustadåsen borettslag kr 141 600. Tildelingen vil bli brukt på uteområdene.
Borettslagets frukttrær ble også i 2023 beskåret av profesjonell trepleier.
Skandinavisk Utemiljø har hatt hvedansvaret for snørydding og strøing i borettslaget. Arbeidet har vært utført så raskt det har vært mulig og atskillig bedre enn hva tilfellet var vinteren 2022/23.
Vaktmesteren har utført mye ekstra brøyting og strøing for å skape trygg fremkommelighet i borettslaget.

Hjertestarter
Borettslaget har anskaffet hjertestarter gjennom firmaet Blostrupmoen. Den er plassert på sørveggen på vaktmesterboden.
Blostrupmoen tilbyr digitalt kurs i bruk av hjertestarter. Styret vil undersøke muligheten for et kollektivt kurstilbud for alle beboere i borettslaget.

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

Borettslagets vaktmester
Vaktmester Jan Roger Lindén utførte, som i tidligere år, også i siste periode et imponerende arbeid. Han er sent og tidlig på pletten, og hans engasjement for borettslaget er uvurderlig.
Roger Jacobsen er, som nevnt i fjor, pensjonert fra jobben som tømrer, og driver nå et enkeltmannsforetak for leilighetsvise oppdrag. Han representerer verdifull arbeidskapasitet for borettslaget og har velvillig stilt seg til disposisjon når det har vært behov for hans kompetanse og arbeidskraft.

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

Sosiale arrangementer
Det har i flere år ikke vært noen markering av julegrantenningen. I 2023 ble tradisjonen gjenopplivet, og 1. søndag i advent, 3. desember ble julegrana tent. Fremmøtet var upåklagelig, til tross for 15 kuldegrader.

Økning av felleskostnadene
Styret har tidligere fattet vedtak om at felleskostnadene skal reguleres årlig i takt med konsumprisindeksen, for å unngå store, sprangvise justeringer.
Konsumprisindeksen steg med 4% fra oktober 2021 til oktober 2022.
Vann- og avløpsavgiften øker med 21% fra 2023 til 2024, renovasjonsavgiften går opp 8%, forsikringspremien øker med 7,7% og TV/Bredbånd går ned 16,3%.
Strømkostnadene forventes å være høye også i 2024, til tross for strømstøtten.
Efffektiv rente på borettslagets lån er i skrivende stund 6 %. Renten antas å bli liggende på dette nivået i 2024.
Styret i Rustadåsen borettslag har etter en helhetsvurdering (balansering mellom hensynet til borettslagets økonomi og beboernes økonomi) vedtatt å øke felleskostnadene med 8 % fra 1. januar 2024.

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 56695397. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Verdien på bygningsmassen gjenspeiles ikke i regnskapet, men bygningskroppen er fullverdiforsikret for kr 365 000 000

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Ferdigstilt vedlikeholdsarbeid med verandafronter	
2022	Gjennomført omfordeling av kjelleboder	
2019	Vindusutskifting	
2017	Brannsikring av verandaer og utvendige b	
2016	Avfukt.kjellere/Rehab. gesims Langblokka	Avfuktingsanlegg i kjellere i langblokka. Rehabilitering av gesims. Langblokka.
2015	Brannsikr.anl./Aut. LED-bel.	Nytt brannsikringsanlegg for fellesarealene. Automatisk LED-belysning i oppganger og inngangspartier.
2014	Nytt callinganlegg i alle oppganger	
2013	Malt blokkene verandasiden og vinduer	
2012	Oppussing av alle oppganger og vaskerier	
2009 - 2010	Taktekking	
2006 - 2007	Vedlikehold av fasader og verandaer.	
1990	Full rehabilitering av alle hus	Hele borettslaget ble rehabilitert. Det ble etterisolert, lagt ny teglstensfasade, bygd nye verandaer og skiftet vinduer.

Protokoll til årsmøte 2024 for Rustadåsen Borettslag

Organisasjonsnummer: 950084189
Møtet ble avholdt 30. april kl. 18:00, Rustadsaga Sportstue.

Antall stemmeberettigede som deltok: 29
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 9

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår Arild Rebbeng

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Heidi Svendsen foreslått. Som protokollvitne er foreslått Liv Monica Trondrud
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 195 000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 195 000
> ✓ **Vedtatt.**

7. Honorar til valgkomiteen

Honorar til valgkomiteen foreslås satt til kr 3000

> **Forslag til vedtak:**
> Honorar til valgkomiteen settes til kr 3000
> ✓ **Vedtatt.**

8. Honorar til dyreutvalg foreslås satt til kr 2000

Honorar til dyreutvalg foreslås satt til kr 2000

> **Forslag til vedtak:**
> Honorar til dyreutvalg settes til kr 2000
> ✓ **Vedtatt.**

9. Honorar til velferdsutvalg

Honorar til velferdsutvalg foreslås satt til kr 1000

> **Forslag til vedtak:**
> Honorar til velferdsutvalg settes til til kr 1000
> ✓ **Vedtatt.**

10. Tidsbegrense rehabilitering /større oppussing av leiligheter

Fremmet av: Thor Nilsson

Det innføres en maksimalgrense for rehabilitering/større oppussing av leiligheter i borettslaget. Grensen bør maksimalt være 3 måneder.

Med rehabilitering/større oppussing menes pigging av gulv, riving og oppbygging av lettvegger og annet arbeid som medfører mye støy.

Bakgrunn for forslaget er at det i underetasjen i RS 5 har pågått slike arbeider siden august/september 2023. Såvidt jeg vet er enda ikke oppbygging av leiligheten kommet skikkelig i gang enda. Dette har medført mye støy over alt for lang tid samt mye støvplager i oppgangen/trapper.

Styrets innstilling
Styrer anbefaler ikke forslaget.

Begrunnelse:
Tre måneder er for mange snau tid, særlig for beboere som i stor utstrekning gjør arbeidet selv.

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

11. Tillegg i borettslagets vedtekter, §4-3 Bygningsmessige arbeider, nytt pkt. 4:

Styret anbefaler ikke forslaget i sak 10 og foreslår i stedet et tillegg, pkt. (4), til borettslagets vedtekter, §4-3 Bygningsmessige arbeider. Tillegget stadfester oppussers plikt til: varsling av støyende oppussing/rehabilitering, renhold, samt håndtering og fjerning av avfall.

Forslag til vedtak:
Ved rehabilitering/oppussing som medfører støy skal naboer i samme og tilstøtende oppganger i god tid varsles ved oppslag. Oppusser plikter å holde oppgangen ren etter endt arbeidsdag. Oppussingsavfall skal plasseres i container eller avfallssekker og fjernes så raskt det er praktisk mulig.
✓ **Vedtatt. Styret får fullmakt til å fastsette nærmere retningslinjer**

12. Isolering av tak i kjellerne

Fremmet av: Åse Grette

Leilighetene i første etasje er gjennomgående kaldere enn leilighetene over. Det påvirker komfort og gir vesentlig høyere strømregninger enn hva beboere i øvrige etasjer har.

Styrets innstilling
Styret anbefaler ikke forslaget.

Begrunnelse: Tiltaket vil være uforholdsmessig kostbart. Det medfører også omfattende tilleggsarbeider, i første rekke riving og gjenoppsetting av samtlige kjellerboder i kortblokkene og de fleste bodene i Langblokka.

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

13. Endring i borettslagets "Regler om dyrehold", punkt "Båndtvang"

Nåværende tekst «Det vises til politivedtektene angående hundehold og båndtvang» endres til *«Det vises til hundeloven angående hundehold og båndtvang»*

Begrunnelse: Politivedtektene viser til Hundeloven.

Forslag til vedtak:
Ordlyd i punkt "Båndtvang" endres til: «Det vises til hundeloven angående hundehold og båndtvang»
✓ **Vedtatt.**

14. Nytt punkt i Regler om dyrehold: "Hunder" (plasseres foran "Katter")

Nytt punkt i Regler om dyrehold: "Hunder" (plasseres foran "Katter"), med tekst: *«Hundeeiere plikter å sette seg inn i Hundeloven».*

Begrunnelse: Det bør være et minstekrav til hundeeiere at de kjenner til sine plikter og rettigheter gitt i Hundeloven.

Forslag til vedtak:
Nytt punkt i Regler om dyrehold: "Hunder" (plasseres foran "Katter"), med tekst: «Hundeeiere plikter å sette seg inn i Hundeloven»
✓ **Vedtatt.**

15. Tillegg til Borettslagets ordensregler, avsnitt "Søppel og avfall", siste ledd

Siste ledd får følgende tillegg: *«Fugler kan mates på veranda i tidsrommet 1. november til 30. april.»*

Jfr. midlertidig vedtak på fjorårets generalforsamling.

Forslag til vedtak:
Borettslagets ordensregler, avsnitt "Søppel og avfall", siste ledd får følgende tillegg: «Fugler kan mates på veranda i tidsrommet 1. november til 30. april.»
✓ **Vedtatt.**

16. Tillegg til Borettslagets ordensregler. Nytt siste ledd i punkt "Balkonger", om røyking på verandaer om morgenen og om kvelden

Styret har mottatt henvendelser vedrørende sjenerende røyklukt som siver inn i leiligheter tidlig på morgenen og sent på kvelden. Mange foretrekker å sove med åpent stuevindu og eller åpen verandadør i den lyse og varme årstid. Passiv røyking er helseskadelig, og uønsket av de fleste. Verandaen er en forlengelse av leiligheten, men uterommet den befinner seg i er et fellesrom, og hensynet til naboer er mer påkrevet der enn innendørs.

Forslag til vedtak:
Nytt siste ledd i avsnitt "Balkonger": «Røyking på veranda bør unngås før kl 08.00 og etter kl 22.00 i perioden 1. april til 31. oktober. I tidsrommet kl 08.00 til kl 22.00 bør man vise hensyn til naboer og redusere røyking til et minimum.»
✓ **Vedtatt.**

17. Utskifting av borettslagets oppgangsdører

Dørene er over 30 år gamle, noe de bærer tydelig preg av. De er er tunge å åpne, og låskassene er uhensiktsmessig lavt plassert, med den følge at de fleste bruker dørnøkkelen som håndtak når døren skal åpnes fra yttersiden. Dette representerer en ekstrabelastning på låskassene.

Vaktmesteren bruker uforholdsmessig mye tid på å justere og vedlikeholde låser, dørpumper og hengsler.

De nåværende dørene er tyngre enn tilsvarende nye, som vil være lettere å åpne og lukke. Låskassene i nye dører er montert i normal høyde, noe som gjør dørene enklere å åpne, samt at belastningen på låskassene reduseres. Med nye dørers lavere vekt belastes dørhengslene i mindre grad. Dørene vil ha samme utseende som dagens dører, og de vil ha den samme totale døråpning. De vil imidlertid være énfløyet i stedet for tofløyet, noe som gjør at dørene tilfredsstiller dagens krav for blant annet rullestolbruk.

Styret har mottatt tre pristilbud. De ligger alle i underkant av kr 1 mill.

Utskiftingen må lånefinansieres.

> **Forslag til vedtak:**
> Borettslagets oppgangsdører skiftes ut. Borettslaget tar opp et lån, stort kr 1 mill. til finansiering av utskiftingen.
>
> ✓ **Vedtatt.**

18. Utskifting av borettslagets postkasser

I sammenheng med en eventuell utskifting av oppgangsdørene ønsker styret å skifte ut de gamle postkassene. I likhet med oppgangsdørene, har også postkassene sett bedre dager, og de tilfredsstiller ikke dagens krav til postlevering, som er forskjøvet fra brevlevering til pakkelevering. Nye kasser vil være tilpasset disse kravene. Ved en utskifting vil kassene bli plassert på veggen mot kjellernedgangen. Dette ivaretar rømningspassasjen på en bedre måte enn nåværende plassering.

Utskifting av postkassene vil beløpe seg til rundt kr 300 000.

Utskiftingen må lånefinansieres.

> **Forslag til vedtak:**
> Borettslagets postkasser skiftes ut. Borettslaget tar opp et lån, stort kr 300 000 til finansiering av utskiftingen.
>
> ✓ **Vedtatt.**

19. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Erik Wassum

Følgende stilte til valg:
Erik Wassum

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Kristina Lefteri

Følgende stilte til valg:
Kristina Lefteri

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Anne-Brit Hansen

Følgende stilte til valg:
Anne-Brit Hansen

Valgkomite (1 år)
Følgende ble valgt:
Eirik Djønne
Anne Stine Hole
Gry Lippestad

Følgende stilte til valg:
Eirik Djønne
Anne Stine Hole
Gry Lippestad

Velferdsutvalg (1 år)
Følgende ble valgt:
Ingvild Christensen
Oddveig Storløs

Følgende stilte til valg:
Ingvild Christensen
Oddveig Storløs

Dyreutvalg (1 år)
Følgende ble valgt:
Solbjørg Joakimsen
Liv Monica Trondrud

Følgende stilte til valg:
Solbjørg Joakimsen
Liv Monica Trondrud

20. 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:
Erik Wassum

Følgende stilte til valg:

Erik Wassum

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Solbjørg Joakimsen

Følgende stilte til valg:
Solbjørg Joakimsen

Møteleder	Protokollfører	Protokollvitne
Arild Rebbeng /s/	Heidi Svendsen /s/	Liv Monica Tondrud /s/

HUSORDENSREGLER
for
RUSTADÅSEN BORETTSLAG

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

Innledning
Rustadåsen Borettslag er andelshavernes egen eiendom.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det er ikke tillatt å lufte mot trappeoppgangene.

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

Utvidet kildesortering er innført i Oslo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Risting av tepper og ryer skal foregå på bakkeplan.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

REGLER OM DYREHOLD
i
RUSTADÅSEN BORETTSLAG

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

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

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

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

Hunder
Hundeeiere plikter å sette seg inn i Hundeloven.

Katter
Katter skal kastreres/steriliseres.

Båndtvang
Det vises til hundeloven angående hundehold og båndtvang.

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

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

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

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

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Rustadåsen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,

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

(4) Juridiske andeler ut over de som er nevnt i punkt 3 er ikke tillatt.

(5) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

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

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

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

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

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

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.
Tilkopling av elektrisk ventilator mot felles ventilasjonssystem i kjøkken og I bad/wc er ikke tillatt og vil bli forlangt fjernet umiddelbart for andelseiers/beboers regning.
Det gis ikke tillatelse til å føre ventilasjonsutløp gjennom fasade.

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør,

varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, komfyrvakt, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

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

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen samt reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, komfyrvakt, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.

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

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

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

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

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(5) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

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

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

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

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[BIS] * OSLO 1
OVe/BR

KOPI

Oslo, den 11.3.71.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr.167 bnr3[1] av bnr 1. Rustadsaga 1-3-5-7-9-11-13. (B1.11-12-13.)

Journalnr. 62/935

Arbeidets art: Boligblokk.

Avsluttende synsforretning 13.2.67.

Bygningens art: Nybygg.

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

Byggemelder: Ark.ne E.Smith Berentsen og Edgar [illegible].Berentsen,Rosenkrantzgt.10,Oslo 1.

Ansvarshavende: Murm.Ola Nafstad, Økernvn. 9, Oslo 6.

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

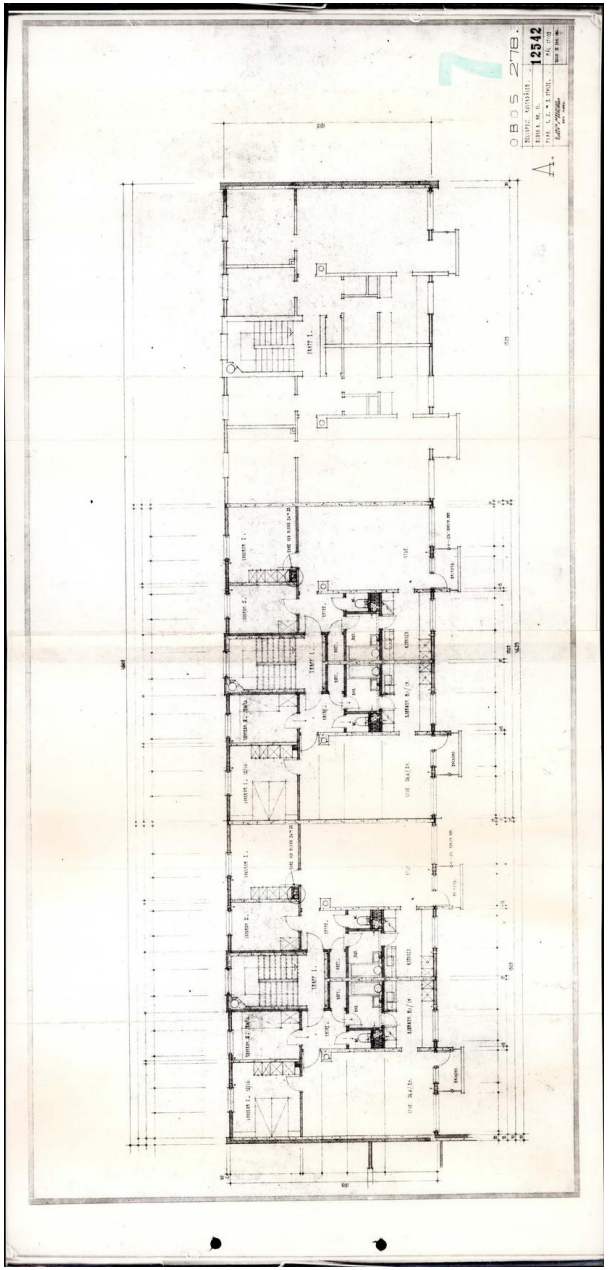
Ferdigatteston omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

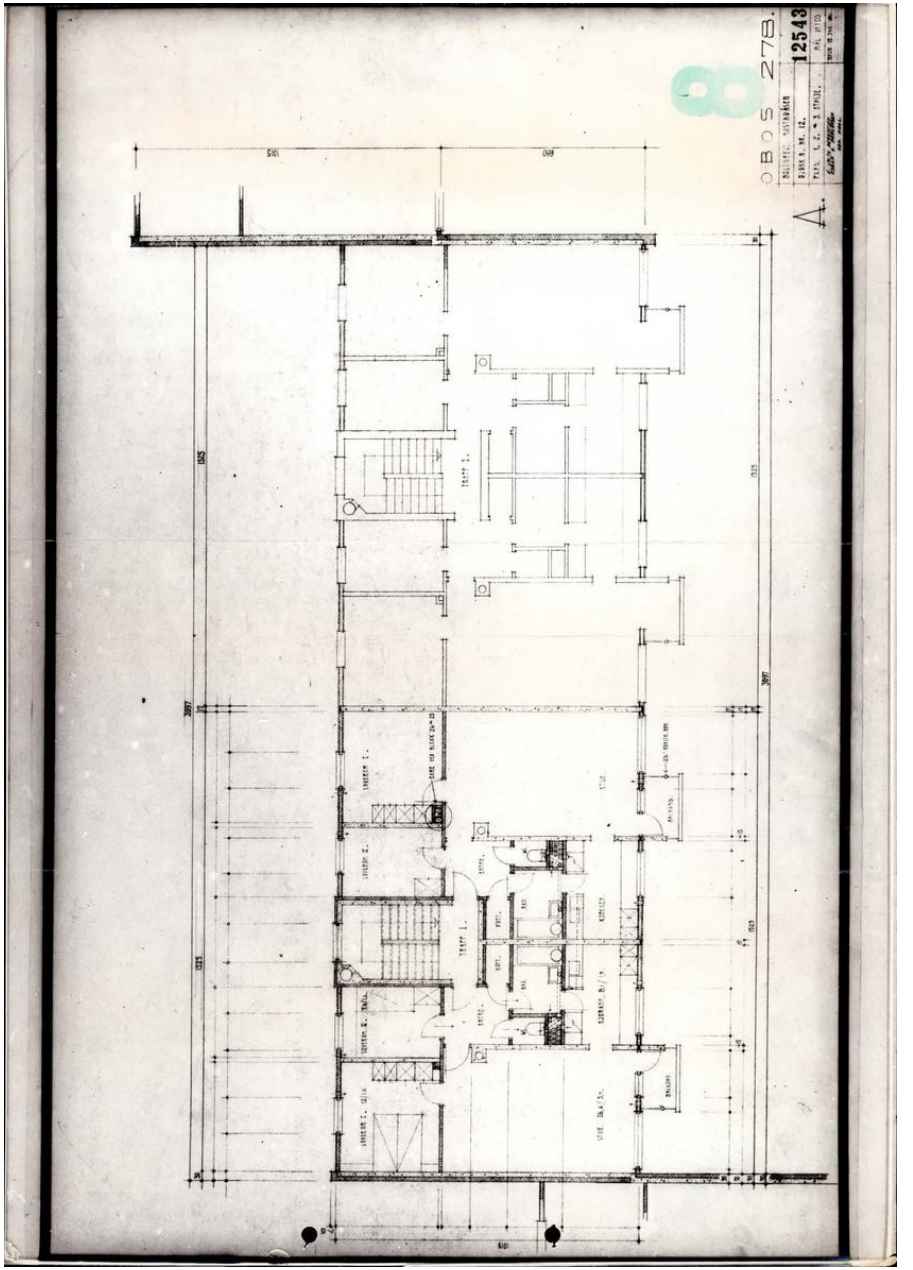
OVe

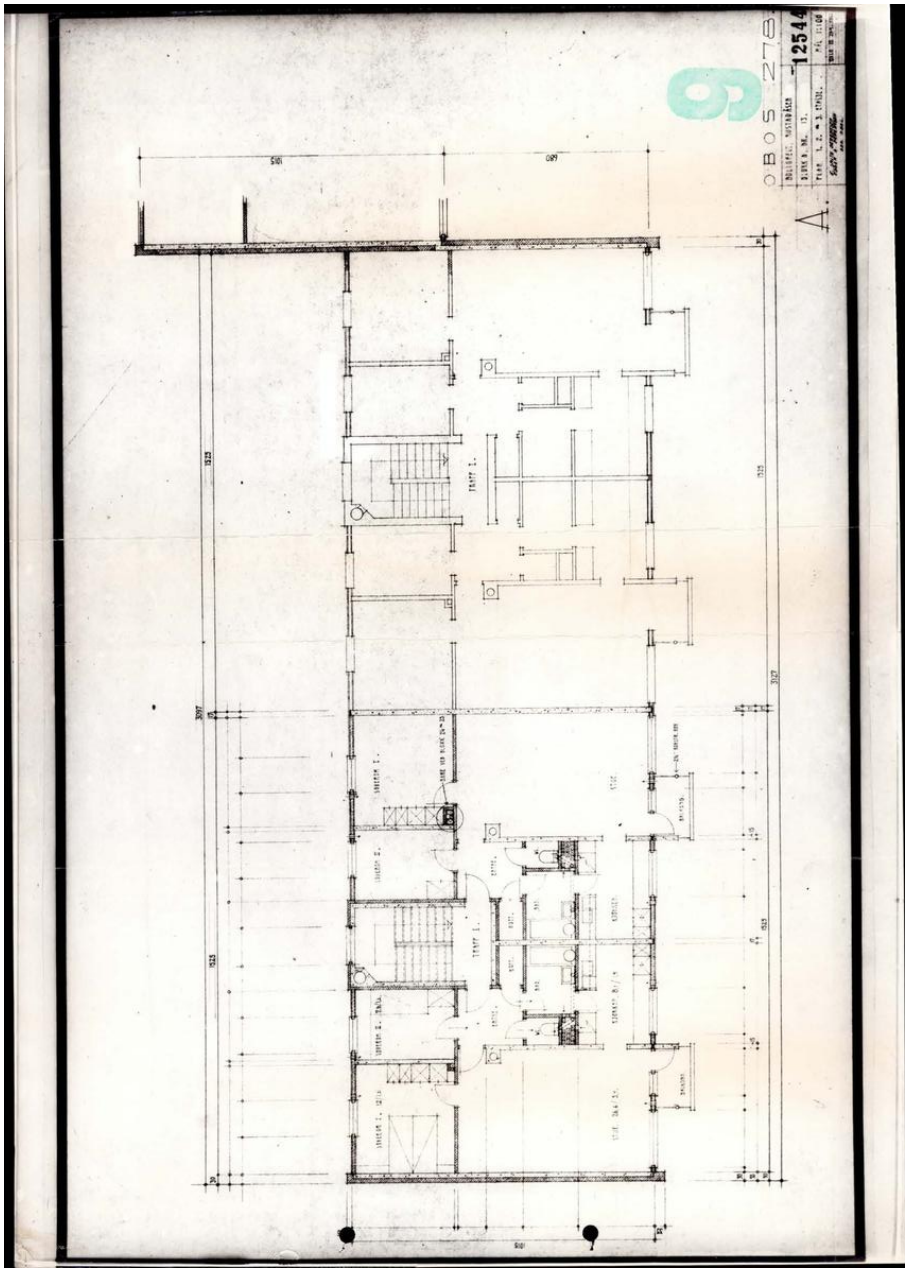
Distriktsingeniør
Olav Vevle.

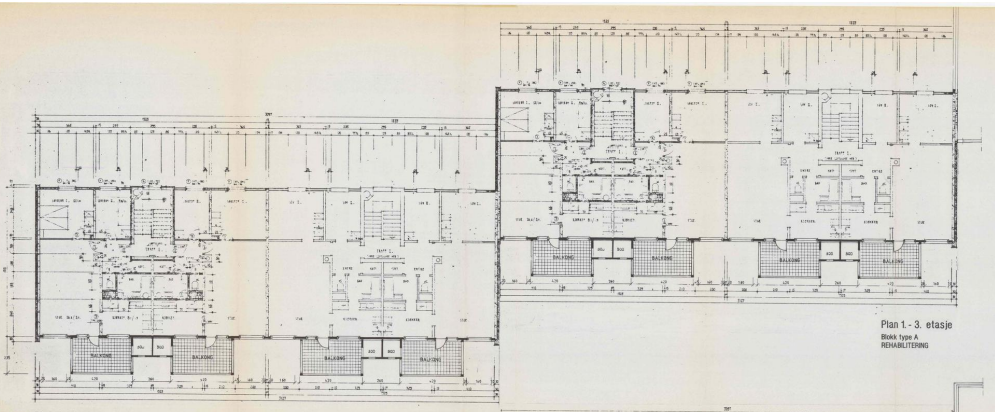
Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen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

Stl. C 15. 4000. ANDVORD. 2260/70. 1

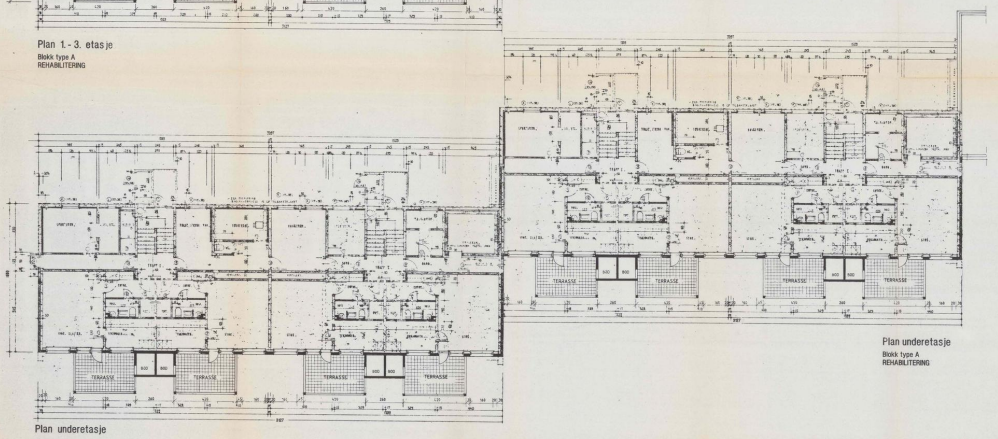

7
OBOS 278.
12542
A.


8
OBOS 278.
12543
A.



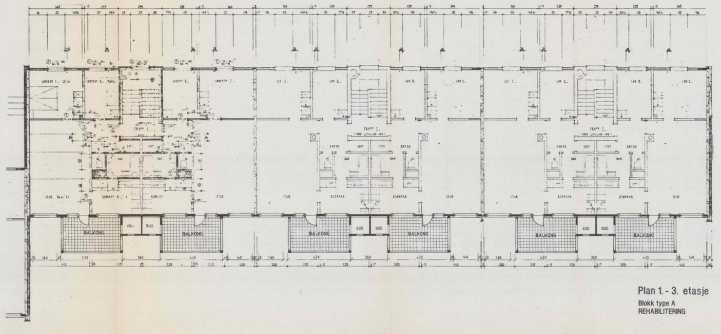


Plan 1. - 3. etasje
Blokk type A
REHABILITERING

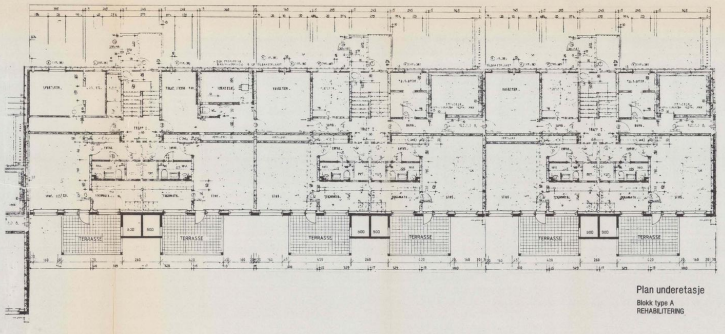


Plan underetasje
Blokk type A
REHABILITERING

Tegn. nr. 022
SAK 8803
RUSTADSAGEN BORETTSLAG
Gnr./Bnr. 167/34
RUSTADSAGA 1-7
DATO 7.11.88 MÅL: 1:100
Arkitekt Gil Bertelsen AS



Plan 1. - 3. etasje
Blokk type A
REHABILITERING



Plan underetasje
Blokk type A
REHABILITERING

2

Tegn. nr. 025
SAK 8803
RUSTADSAGEN BORETTSLAG
Gnr./Bnr. 167/34
RUSTADSAGA 9-13
DATO 7.11.88 MÅL 1:100
Arkitekt Gil Bertelsen A.S

090

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[illegible] 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Nye balkonger + etterisolering

Arbeidssted	Matr.nr	J.nr.
Rustadsaga 1-13	Gnr.167, bnr.34	88/5243

Byggherre

OBOS
Hammersborg torg 1

0179 OSLO 1

AS/lw

Ansvarshavende

Avd.leder Frank Haugen
c/o AS Veidekke
Trygve Nielsens vei 8

1061 OSLO 10

Dato 29.8.1990

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

A. Sundt

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

341 C-16 ANDVORD

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Fagmester Rør Safet Ismaili
Johan Casbergsvei 64
0673 OSLO

Dato: 29.09.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201106456-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ivar Fossåskaret | Arkivkode: 531

Byggeplass:	RUSTADSAGA 9	Eiendom:	167/34/0/0
Tiltakshaver:	Christiane Jordheim Larsen	Adresse:	Rustadsaga 9, 0693 OSLO
Søker:	Fagmester Rør Safet Ismaili	Adresse:	Johan Casbergsvei 64, 0673 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - RUSTADSAGA 9

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 05.09.2011

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.09.2011 av:

Ivar Fossåskaret - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:
Christiane Jordheim Larsen, Rustadsaga 9, 0693 OSLO, christianejla@gmail.com

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Østensjø

Olaf Helsets vei 2, 0694 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Østensjø, Skullerud, Bogerud, Lambertseter, Bøler, Oppsal, Manglerud, Bryn og Tveita godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/ostensjo

993 81 521

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 18-0022/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Rustadsaga 9 0693 OSLO

Betegnelse: Gnr 167, bnr 34 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no