

Rustadgrenda 13



Velkommen til

Rustadgrenda 13



Salgsoppgaven produsert 17. april 2025

Rustadgrenda

Lys og pen 3-roms toppleilighet med solrik balkong|Peis|Bad fra 2012 i regi av brl|Rolig og tilbaketrukket |Sentrumsnært

Prisantydning	4 200 000,-
Fellesgjeld	156 000,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	4 365 562,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 122,-
BRA-i	67 kvm
Totalt BRA	77 kvm
Soverom	2

Etasje	4
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1963

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







Kort fortalt

- Vil du bo i leilighet i tretoppene med nærhet til Nøklevanns badeplasser, svømmehaller, klatresenter, skianlegg og en halvtime til sentrum?

  Nordvik Østensjø ønsker å presentere Rustadgrenda 13; en lys og romslig 3-roms med skjermet og solrik beliggenhet ved markagrensa. Leiligheten har nydelig utsikt til skog fra toppetasjen uten innsyn. Stuen har plass til sittegruppe og spisebord, med adkomst til solrik, sydvest-vendt balkong. Kjøkkenet er separat med integrerte hvitevarer, og badet er pent oppusset fra 2012. Soverommene er romslige og får herlig morgensol. Leiligheten har flott beliggenhet i naturskjønne og rolige omgivelser med gangavstand til barnehager, skoler, fritidsaktiviteter og dagligvare, inkludert koselig søndagsåpen nærbutikk hvor eierne kjenner alle.

  Velkommen til visning!

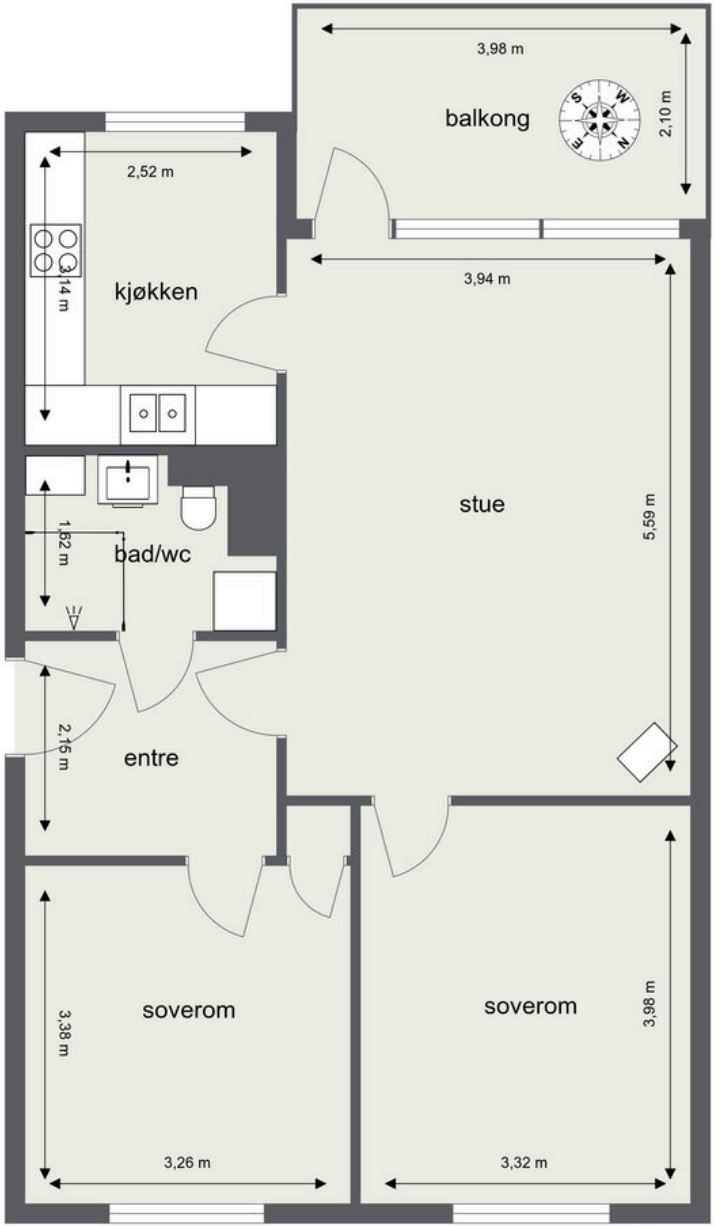
Arealer og innhold

BRA-i:	67 kvm
BRA-e:	10 kvm
Totalt BRA:	77 kvm
TBA:	8 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Entré, bad/wc, kjøkken, stue og 2 soverom
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. To boder
Total BRA: 5 kvm.



Rustadgrenda 13, 4.etg






















INSIGHT
BLACK OLIVES








Miele






LUXURY
WHITE
YACHT


SALÔN des FLEURS




LUXURY














tid
Bakeri
Kafélabor
OSLO KLATRESENTER
SKULLERUD
AKTIVITETSPARK
Klatresenter


PETZL




KIWI
mini
pris
7-23
(8-21)
TRIPPEL-
TRUMF
Bogerud Tannhelseklinikk





Informasjon

Rustadgrenda 13

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0172/24

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Rustadgrenda 13, 0693 OSLO
Gnr 167, bnr 22 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 300 i Rustad Borettslag, org.nr. 850127662

Selgere
Sarah Marie Hamnvik
Robin Lomax Bjerke

Kjøpesum og omkostninger
4 200 000,- (Prisantydning)
156 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 356 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett/forhåndsavklaring)
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))
---
4 365 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 374 862,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1963

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 67 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 77 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Entré, bad/wc, kjøkken, stue og 2 soverom
BRA-e: 5 kvm. Bod

Total BRA: 72 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. To boder
Total BRA: 5 kvm.

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder entré, bad/wc, kjøkken, stue og 2 soverom.
Balkong på 8 m^2.
Det medfølger 2 stk. boder i kjeller på hhv 2,69 m^2 og 1,93 m^2 og bod i fellesgang 4 etg. på 4,55 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. Det gjøres oppmerksom på at med leiligheten medfølger kun èn bod i kjeller.

Standard

Følgende punkter har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:
Utvendig > Vinduer:
- Vinduene har passert 30 år. Normal til nedsatt bruksfunksjon på vinduer og tilstandsgrad settes grunnet alder og bruksslitasje. Vinduer og vindusglass må påregnes være med noe riper/skjolder etter mange års bruk.

Utvendig > Dører:
- Skade i inngangsdør på hengselside.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Innvendig > Overflater:
- Parkettgulv er slitt og med stedvis høy bruksslitasje. Normal bruksslitasje på vegger og tak.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
- Det foreligger ingen samsvarserklæring på innvendig elektrisk anlegg og elektriske anlegget ikke er vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På dette og generelt grunnlag anbefales det en gjennomgang av EL-fagmann.

Våtrom > 4. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling:
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtrom > 4. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > 4. etasje > Bad/wc > Ventilasjon:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Avtrekk:
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:
Innvendig > Pipe og ildsted:
- Boligen har mursteinspipe og kamin. Eier opplyser om at peisovnen ikke har vært benyttet på lengre tid. Det anbefales kontroll av ildstedet for den tas i bruk.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
- Det er sentralanlegg for varmt vann. Eldre varmtvannsbereder står igjen i benkeskap - ute av drift.

Tekniske installasjoner > Oppvarming:
- Leiligheten er elektrisk oppvarmet med varmekabler på bad/wc og panelovner i soverommene og kjøkkenet. Peis i stue. Varmekabler på bad er kommentert under eget punkt under våtrom. Øvrige installasjoner er ikke testet.

Parkering

Leiligheten disponerer ikke egen parkeringsplass. Borettslaget har parkeringsplasser og garasjeplasser for utleie for kr. 300,- pr. mnd. Plasser tildeles av styret etter venteliste. Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

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.
- Uvisst firma, alle bad renovert i borettslaget 2016 Varmekabler feilsøkt og utbedret og downlights ble skiftet av Holth Elektro den 16.09.24.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært.
- Uvisst firma, bad renovert i 2016 i regi av borettslaget.

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.
- I regi av borettslaget har verandaer blitt renovert i 2022 av Consolvo. Det ble trukket strøm til boden i 4 etg og terrassen, av Storm Elektro as, den 10.05.21.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
- Sikringsskap er fra nyere tid, gjort i regi av borettslaget. Sikringsskap byttet i 2011 av Elektro Sivert Installasjon AS Samsvarsærklæring Eltel Networks for målerbytte 12.12.2017 I tillegg til tidligere nevnte utbedringer.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja. 12.12.2017

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært.
- Elbil ladere kan leies eller kjøpes ved biloppstillingsplasser gjennom Elaway. Ta's gjennom borettslaget. Den følger ikke med leiligheten.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. Radonmålinger foretatt i 2024/25 av diverse blokker i borettslaget. RG13 ikke

målt. Målinger viser nivåer innenfor grenseverdier.

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

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Nei. Peisovb er ikke lukket og derfor ikke ofte brukt. Kan sjeldent komme svak røyklukt når andre i samme pipeløp fyrer pga dette.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja. Det er noe soppskade i fugen på verandaen.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Ja. Har vært feil i gulvvarme på bad. Utbedret av elektriker med samsvarsærklæring.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja. Se tilstandsrapport ang fall på badegulv og ujevnheter i øvrige gulv.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
- Ja. Stekeovnens touch funksjon har ved et par tilfeller sluttet å fungere et par dager før det fungerer igjen.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja. Tilstandsrapport foreligger fra 2025.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Ja. Borettslaget vurderer utbedringer av fasadene i fremtiden. Vi har ingen informasjon hvorvidt dette vil påvirke fellesutgifter.

Bygningssakkyndig

Per Eddie Ekrem

Byggemåte

Lavblokk på 4 etasjer og kjeller med bærende konstruksjon i betong. Skillende dekker i armert betong, fasader er utvendig kledd med plater og yttertak i pulttakkonstruksjon tekket med papp. Støpt betonggulv i kjeller og bygningen er antatt fundamentert på faste og komprimerte masser. Byggegrunn er ikke kjent og det er ikke utført geotekniske undersøkelser for fastsettelse av byggegrunn.

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

E - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². 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

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med varmekabler på bad/wc og panelovner i soverommene og kjøkkenet. Peis i stue. Varmekabler på bad er kommentert under eget punkt under våtrom. Øvrige installasjoner er ikke testet.

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 122,- pr. mnd.

Felleskostnadene inkluderer varmtvann, kabel-tv og Internett, kommunale avgifter, nedbetaling av andel fellesgjeld, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 191 950,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 767 801,- pr. 2023
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 med Riks-tv for tv-anlegg, og HomeNet for levering av internett. Standard pakke er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 367 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Rustad Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 850127662, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune. Første innflytting skjedde i 1962. Tomten ble kjøpt i 1986

Det fremgår av årsrapporten 2024 at fremtidige planer innebærer vedlikehold av fasadene, vinduer, utbedring av lekeplassene. Det gjøres oppmerksom på at fremtidig arbeid kan medføre økning i felleskostnader og fellesgjeld.

Utført vedlikehold og rehabilitering:
2023 Påbegynt oppussing av oppganger. Maling av tak/himlinger på inngangspartier RG 7-11, 13-15, 19, 21,23,25 (12.stk) Ferdigstilt rehabilitering av balkongdekke.
2022 - Påbegynt rehabilitering av balkongdekke mars 2022. Utbedret vannledninger etter påbud fra Oslo Kommune.
2021 - Rehabilitering av takene ferdigstilt.
2019 - Påbegynt rehabilitering av takene. Rehabilitert inngangspartiene i Rustadgrenda 25,23,21,19,14,15,13,11,10,9,8,og 7.
2018 - Rehabilitering av utvendige pipebeslag piperehabilitering.
2017 - Utskifting av callinganlegg, og motorvarmerstolper.
2015 - Rehabilitering av fellesarealer, samt vedlikehold av blokkene. Maling sparkling av gavlvegger.

For nærmere info om borettslagets vedlikeholdshistorikk se vedlagte årsmøte.

Det er gratis fellesvaskeri i borettslaget.

Forretningsfører

Obos BBL

Forkjøpsrett

Borettslaget og OBOS sine medlemmer har forkjøpsrett. 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 156 000,- pr. 01.04.2025

Lånenummer: EIEKRE-83987174857
Restsaldo: 42.853.169,-
Restløpetid: 23 år 9 mnd.
Renter: 5,55%
Andel fellesgjeld: 118.532,-
Andel kapitalkostnader: 689,-
IN-ordning: Nei

Lånenummer: HANBAN-83987212414
Restsaldo: 13.509.921,-
Restløpetid: 8 år 9 mnd.
Renter: 5,55%
Andel fellesgjeld: 37.351,-
Andel kapitalkostnader: 434,-
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 49 136,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste er underskudd på kroner 2 306 390 . I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 1 323 000.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Dyrehold

Det er tillatt å holde følgende dyr i leilighetene: hund, katt, smågnagere/marsvin/kanin/ildere el. fugler og fisk. En hovedregel er at dyrehold ikke skal være til sjenanse for naboer eller til skade for leiligheten.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 87242082

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 54 613 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. Borettslaget har nylig målt radon i andre blokker (ikke rustadgrenda 13) som viste resultater under grenseverdi.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Fra leiligheten er det kort vei til kollektivtilbud, butikker, idrettsanlegg, barnehage og skole, samtidig som Østmarka er rett utenfor døra. En kort spasertur unna finner man Bogerud senter, der finner man blant annet Kiwi, apotek, klesbutikk og tannlege. 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 har en attraktiv beliggenhet med Østmarkas flotte tur- og rekreasjonsmuligheter like i nærheten. På Eterjordet finner du hyggelige parsellhager, og idylliske Østensjøvannet ligger kun en kort spasertur unna.

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. Ved Nøklevann finner du en aktiv kajakklubb og flere idylliske badeplasser.

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). På Manglerud er det åpnet en ny og stor svømmehall.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 15.06.1970.

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, som stemmer med dagens bruk.

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, felles garasjeanlegg/p-hus, friområde/park og offentlig kjørebane. 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:
301/167/22:
05.02.1968 - Dokumentnr: 1715 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Dok. tgl. m/dbnr. 1715 - 1718.
Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.1986 - Dokumentnr: 80720 - Best. om vann/kloakkledn.
Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.2007 - Dokumentnr: 219206 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Rustad Gård Barnehage
Org.nr: 988 997 218
Bestemmelse om parkering
Rett til 2 stk. parkeringsplasser.

01.12.1962 - Dokumentnr: 15492 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:167 Bnr:1

03.05.1966 - Dokumentnr: 924307 - Sammenslått med denne matrikkelenhet: gnr.167 bnr.42.

24.11.1987 - Dokumentnr: 78093 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:167 Bnr:312

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

Selger opplyser om følgende:
- Det er en sprekk i nedre ramme på venstre vindu på det mørke soverommet. Der er det skrapet og malt.
- Maleren traff en liten del av gulvlisten med mørk turkis maling da han holdt på, dette er bak den store senga på det mørke soverommet. Det er også noe smådråper av maling på gulv noen steder.

- Vi fant aldri lokket som lukker ventilen på badet så den er permanent åpen, men man merker ikke noe trekk derfra.
- Veranda- flaggstangbraketten på utsiden av verandaen falt av.

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 42 000,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 23 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 33 998,-
Samlet skal selger betale kr. 120 298,- 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 17. april 2025

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

Rustadgrenda 13

Rustadgrenda 13

Nabolaget Rustad/Bogerud - vurdert av 143 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Rustad skole (1-7 kl.) 482 elever, 26 klasser	11 min 0.8 km
Nøklevann skole (1-7 kl.) 333 elever, 24 klasser	13 min 1 km
Bøler skole (1-10 kl.) 784 elever, 45 klasser	24 min 1.8 km
Abildsø skole (1-10 kl.) 513 elever, 33 klasser	26 min 1.9 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 347 elever, 31 klasser	6 min 0.4 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	24 min 1.8 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	9 min 4.1 km

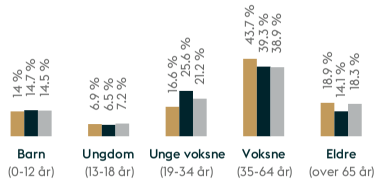
Offentlig transport

Bogerud T Linje NC2, 3N, FB10, 76, 79	4 min 0.3 km
Bogerud Linje 2, 3	6 min 0.4 km
Bryn stasjon Linje L1	8 min 4.6 km
Kastellet Linje 13, 19	11 min 4.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 10.1 km

Barnehager

Rustad Gård barnehage (1-5 år) 25 barn	4 min 0.3 km
Østensjøstua barnehage (0-5 år... 43 barn	6 min 0.5 km
Rustadsaga barnehage (0-5 år) 49 barn	8 min 0.6 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 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Stallerud borettslag ballplass	7 min
Bogerud Borettslag, ballbinge	11 min
Skullerud Sport Senter	16 min
EVO Bøler Senter	21 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 93/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100



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 2024

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
17. apr. 2025

Oppdragsnummer
18-0172/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rustadgrenda 13, 0693 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Robin Lomax Bjerke, Sarah Marie Hamnvik

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
21. januar 2020

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: 87242082
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

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: Uvisst firma, alle bad renovert i borettslaget 2012 Varmekabler feilsøkt og utbedret og downlights ble skiftet av Holth Elektro den 16.09.24.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Uvisst firma, bad renovert i 2012 i regi av borettslaget.

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

Eventuell kommentar: Før vår tid, renovert i borettslagets regi.

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: I regi av borettslaget har verandaer blitt renovert i 2022 av Consolvo. Det ble trukket strøm til boden i 4 etg og terrassen, av Storm Elektro as, den 10.05.21.

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

Eventuell kommentar: Uvisst

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: Sikringsskap er fra nyere tid, gjort i regi av borettslaget. Sikringsskap byttet i 2011 av Elektro Sivert Installasjon AS Samsvarsærklæring Eltel Networks for målerbytte 12.12.2017 I tillegg til tidligere nevnte utbedringer.

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

Når ble kontrollen utført? 12.12.2017

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elbil ladere kan leies eller kjøpes ved biloppstillingsplasser gjennom Elaway. Ta's gjennom borettslaget. Den følger ikke med leiligheten.

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

Eventuell kommentar: Uvisst. Borettslagets regi

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

Eventuell kommentar: Ingen kjente endringer eller utvidelser av byggets konstruksjon.

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

Eventuell kommentar: Kommunalt vann og avløp.

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

Eventuell kommentar: Uvisst.

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?
Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radonmålinger foretatt i 2024/25 av diverse blokker i borettslaget. RG13 ikke målt. Målinger viser nivåer innenfor grenseverdier.

Feil og mangler

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

Beskriv: Lette fuktskader ved karm.

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

Eventuell kommentar: Peisovn er ikke lukket og derfor ikke ofte brukt. Kan sjeldent komme svak røyklukt når andre i samme pipeløp fyrer pga dette.

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?
Ja

Beskriv: Det er noe soppskade i fugen på verandaen.

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

Beskriv: Har vært feil i gulvvarme på bad. Utbedret av elektriker med samsvarsærklæring.

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

Beskriv: Se tilstandsrapport ang fall på badegulv og ujevnheter i øvrige gulv.

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

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?
Ja

Beskriv: Stekeovnens touch funksjon har ved et par tilfeller sluttet å fungere et par dager før det fungerer igjen.

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?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport foreligger fra 2025

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?

Ja

Beskriv: Borettslaget vurderer utbedringer av fasadene i fremtiden. Vi har ingen informasjon hvorvidt dette vil påvirke fellesutgifter.

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?

Ja

Beskriv: - sprekk i nedre vinduramme på det mørke soverommet. Vinduet er funksjonellt. - flaggstangbraketten på utsiden av verandaen har falt av. - Utluftingsventil på baderom mangler lokk. Kun estetisk. - maleren har truffet litt av gulvlist med mørk turkis maling bak dobbelsengen i det mørke soverommet.

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 18-0172/24

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Rustadgrenda 13, 0693 OSLO
OSLO kommune
gnr. 167, bnr. 22
Andelsnummer 300

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 05.09.2024 **Rapportdato:** 05.09.2024 **Oppdragsnr.:** 18747-2484 **Referansenummer:** TI8758

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.

Rustadgrenda 13, 0693 OSLO
Gnr 167 - Bnr 22
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 Rustadgrenda 13, 4 etg.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på overflater med stedvis noe merker og hakk/sår etter flere års bruk.

Leiligheten som er gjennomgående består av entre/gang, bad, 2 stk. soverom, stue og kjøkken.
Utgang til sydvestvendt balkong fra stue med flott utsikt.

Bad/wc er rehabilitert i regi av borettslaget i 2012 med nye overflater, membranløsninger, sluk, røropplegg og sanitærutstyr og arbeidet er utført av
Sans Bygg AS.
Nytt speilskap og nye LED downlights 2025.

Peis i boligen men denne har ikke vært i bruk av nåværende eier. Bør sjekkes ut før fyring.

Oppvarming med panelovner.

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

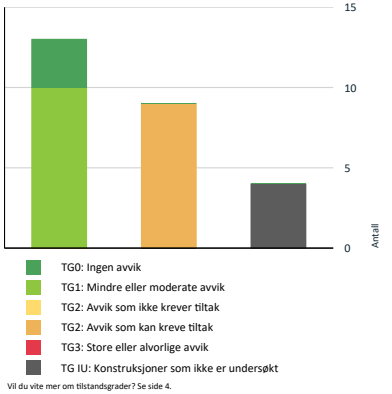
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Rustadgrenda 13, 0693 OSLO
Gnr 167 - Bnr 22
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

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, generelt Gå til side

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Tekniske installasjoner > Oppvarming Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad/wc > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Rustadgrenda 13, 0693 OSLO
Gnr 167 - Bnr 22
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1964

Kommentar
Byggeår er hentet fra matrikkelinformasjon på Eiendomsverdi.no

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG IU Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Lavblokk på 4 etasjer og kjeller med bærende konstruksjon i betong. Skillende dekker i armert betong, fasader er utvendig kledd med plater og yttertak i pulttakkonstruksjon tekket med papp. Støpt betonggulv i kjeller og bygningen er antatt fundamentert på faste og komprimerte masser. Byggegrunn er ikke kjent og det er ikke utført geotekniske undersøkelser for fastsettelse av byggegrunn.

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 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2003 i stuen og 1988 forøvrig.
Vinduer i stue er glasset om i regi av borettslaget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene har passert 30 år. Normal til nedsatt bruksfunksjon på vinduer og tilstandsgrad settes grunnet alder og bruksslitasje. Vinduer og vindusglass må påregnes være med noe riper/skjolder etter mange års bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduer/balkongdør må forventes byttet en gang i fremtiden og det antas at dette er borettslagets ansvar.

TG 2 Dører

Balkongdør med malte trerammer og 2-lags energiglass fra 1988 og entredør type B-30/db35 som er brann- og lydklassifisert

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skade i inngangsdør på hengselside.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflate bør repareres.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvestvendt inntrukket solrik balkong på 8 m² med utsyn mot skogholt. Epoxymaling på gulv og markise med sveiv. Det er belysning og strømuttak.
Balkongen har adkomst fra stuen.
Det er målt høydeforskjell fra topp rekkverk til terreng på ca. 10,8 m
Rekkverkshøyde er målt til 0,97 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.

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

INNVENDIG

TG 2 Overflater

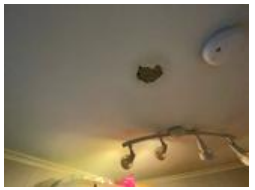
Overflater i boligen består av:
Gulv: 3-stavs parkett i stue, begge soverom og entre. Laminatgulv i kjøkken.
Vegger: malt panel, malt tapet/strie og tapet.
Tak/himlinger: malte tak og malt panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Parkettgulv er slitt og med stedvis høy bruksslitasje. Normal bruksslitasje på vegger og tak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes overflatebehandlinger ved et eierskifte.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Rustadgrenda 13, 0693 OSLO
Gnr 167 - Bnr 22
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligen har etasjeskille i betong.
I stue er det er målt ca. 13 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 4 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.
I gang er det målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 3 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.
I soverom er det målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 2 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 0 Radon

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

TG IU Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og kamin.
Eier opplyser om at peisovnen ikke har vært benyttet på lengre tid.
Det anbefales kontroll av ildstedet for den tas i bruk.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og glassdør til stue.

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe med glass og finérfronter.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/WC

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Bad/wc er rehabilitert i regi av borettslaget i 2012 med nye overflater, membranløsninger, sluk, røropplegg og sanitærutstyr og arbeidet er utført av Sans Bygg AS.
Tiltaket er prosjektert etter TEK 07 og overgangsbestemmelser i TEK 10 §17-2. Ferdigattest på rehabilitering av våtrom, datert 7/11-2012 fra Plan- og bygningsetaten er innhentet. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende
forskrifter er oppfylt. Ferdigattesten er gitt på dette grunnlag

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

4. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt med innfelte downlights.

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

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Avviket er ivaretatt med bruk av dusjdører.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD/WC

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt og med elektriske varmekabler.
Det er målt fall på 8 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist i dusj med avstand ca. 52 cm og 12- 17 mm fall til sluk i dusjsone.
Høydeforskjell mellom hovedsluk i dusj og hjelpesluk under innredning er målt til 14 mm.

Preaksepterte ytelser etter TEK10:
For å oppfylle funksjonskravet i forskriften må en av følgende ytelser være oppfylt:
Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. Med dusj menes også stedet hvor det er tiltenkt mulighet for trinnfri dusjing som krevd i § 12-9, første ledd bokstav b og annet ledd bokstav d.

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

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

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

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

4. ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse.
Uvisst hva slags type membran som er benyttet på gulv og vegger, og dette er ikke videre vurdert.
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

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



4. ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt porselensservant i skap, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne, speilskap, høyskap og opplegg for vaskemaskin.

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

4. ETASJE > BAD/WC

Rustadgrenda 13, 0693 OSLO
Gnr 167 - Bnr 22
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport

TG 2 **Ventilasjon**

Det er naturlig ventilering med avtrekksventil i kasse og tilluft under dørblad.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse.

Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

4. ETASJE > BAD/WC

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Alle vegger er i mur og grenser mot yttervegg.
Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og glassfronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt dobbel stålkum.
Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin og frittstående komfyr.

4. 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.

Ikke mulighet for tilstandsgrad 1 etter standardens krav da borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk til felles luftekanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i kasse ved toalett.
PEX vannrør fra bad/wc.
Luke i kasse med tilgang til stoppekraner og stigevannrør, åpne forkrommede vannrør fra himling til dusjarmatur og vaskemaskin og åpne forkrommede vannrør fra kasse til servant på bad/wc.
Felles stigevannrør og alt av røropplegg fra 2012 da baderom ble rehabilitert i regi av borettslaget.

TG 1 **Avløpsrør**

Det er avløpsrør av plast.
PVC avløpsrør fra oppvaskkum i benkeskap på kjøkken.
Luke i kasse med tilgang til PVC soilrør og PVC avløpsrør fra vaskemaskin og servant til gulv på bad/wc.
Soilrør og alt av røropplegg fra 2012 da baderom ble rehabilitert i regi av borettslaget.

TG 1 **Ventilasjon**

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og klaffventiler i yttervegg.

Tilstandsrapport

Ventilasjonen er prosjektert og bygget etter byggeårets krav og normer. Dagens løsning vil derfor ikke tilfredsstille dagens krav til ventilering av bolig.
Tilstandsgrad er satt utfra vurdering fra byggeåret.

TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.
Eldre varmtvannsbereder står igjen i benkeskap - ute av drift.

TG 1 Andre installasjoner

Dør-calling med åpner og TV/internett i leiligheten. Borettslaget har RiksTV som leverandør av TV og HomeNet som leverandør av fibernet

TG IU Oppvarming

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med varmekabler på bad/wc og panelovner i soverommene og kjøkkenet.
Peis i stue.
Varmekabler på bad er kommentert under eget punkt under våtrom.
Øvrige installasjoner er ikke testet.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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 fellesgang med automatsikringer.
OV 2/40 A.
Det er i eiers regi lagt opp ny kurs til balkong og bod i fellesgang. Arbeidet er utført av elektriker.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på historikken på EL-anlegget.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1964

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

Rustadgrenda 13, 0693 OSLO
Gnr 167 - Bnr 22
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ukjent

Generell kommentar

Det foreligger ingen samsvarserklæring på innvendig elektrisk anlegg og elektriske anlegget ikke er vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På dette og generelt grunnlag anbefales det en gjennomgang av EL-fagmann.





TG 0 Brannstekniske forhold

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?

Tilstandsrapport

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?
   Ukjent Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.

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

Rustadgrenda 13, 0693 OSLO
Gnr 167 - Bnr 22
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	67			67	8
Kjeller		5		5	
Bod 4.etasje		5		5	
SUM	**67**	**10**			**8**
SUM BRA	**77**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. etasje	Entré, Bad/wc, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2		
Kjeller		Bod, Bod 2	
Bod 4.etasje		Bod	

Kommentar

Det medfølger 2 stk. boder i kjeller på hhv 2,69 m² og 1,93 m² og bod i fellesgang 4 etg. på 4,55 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: 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

Rustadgrenda 13, 0693 OSLO
Gnr 167 - Bnr 22
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

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	67	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
05.9.2024	Per-Eddie Ekrem	Takstingeniør
	Sarah Marie Hamnvik	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Rustadgrenda 13

Hjemmelshaver
266/Rustad Borettslag

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

Andelsobjekt

Boligselskap	**Org.nr.**	**Leil. nr.**	**Forretningsfører**	**Eier av adkomstdokumenter**
410/RUSTAD BORETTSLAG	850127662	410	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Robin Lomax Bjerke og Sarah Marie Hamnvik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	**Pålydende**	**Opprinnelig innskudd**	**Andel fellesgjeld**
300	100	9 900	159 201 *01.09.2024*

Kommentar
Opplyst pr. meglerbrev/forretningsfører

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms andelsleilighet i Rustad borettslag beliggende på Rustad/Bogerud i bydel Østensjø.
Området består av småhus, rekkehus og blokkbebyggelse.
Umiddelbar nærhet til Østmarka med alle muligheter for rekreasjon og trening, kort vei til T-bane og buss samt Bogerud senter med bl.a. matbutikk og apotek.
Rustadgrenda er et etablert borettslag godt skjermet innenfor området og med svært gode solforhold. Nærmeste skoler er Rustad skole og Skullerud skole.
Nærmeste matbutikk kun 200 m unna som også er søndagsåpen.

Adkomstvei

Offentlig vei

Tilknytning vann

Offentlig vann/avløp

Tilknytning avløp

Offentlig vann/avløp

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Eiendomsopplysninger

3-roms andelsleilighet beliggende i lavblokkens 4. etasje av totalt 4 etasjer og kjeller. Leiligheten som er en midtleilighet består av entre, bad/wc, 2 soverom, kjøkken og stue med utgang til sydvestvendt balkong på ca. 8 m².
Leiligheten har malte/tapetserte veggoverflater, parkett og laminat på gulv, kjøkkeninnredning med profilerte fronter og flislagt bad/wc som er rehabilitert i regi av borettslaget i 2012 med nye flislagte overflater, varmekabler i
gulv, downlights i himling, nytt sluk, røropplegg, sanitærutstyr og felles varmtvannsberedere i kjeller.
Leiligheten disponerer 1 bod i trappeoppgang og 2 stk. kjellerboder, samt bruk av fellesvaskeri som benyttes etter gjeldende regler.
Borettslaget som har adresse Rustadgrenda 3-53, 4-26 og Welding Olsens Vei 5-19 består av 368 andelsleiligheter, fordelt på 23 bygninger. Første innflytting skjedde i 1962.
Borettslaget har parkeringsplasser med motorvarmere som leies ut etter ventelister. Dersom du ønsker plass, ta kontakt med driftsleder. Fellesvaskerier finnes 12 forskjellige steder i borettslaget og skal brukes i henhold til gjeldende regler. Vaskeriene kan benyttes gratis av beboerne. Borettslaget har pent opparbeidet tomt med gressplener og beplantning, lekeplasser for barna, samt asfalterte gang- og kjøreveier.
Leiligheten er beliggende på Bogerud/Rustad i et etablert boområde med bebyggelse bestående av frittliggende blokker. God beliggenhet i barnevennlig boligområde uten gjennomgangstrafikk. Rett ved Østmarka, Nøklevann, Rustadsaga og Skullerudstua. Kort vei til Bogerud senter med forretninger, servicetilbud og T-banestasjon. Kort vei til skole, barnehager og idrettsanlegg.
Rehabiliteringer i borettslaget: 2022/23-Rehabilitering av balkongdekker, 2022-Utbedret vannledninger etter påbud fra Oslo Kommune, 2020-Ferdigstilt rehabilitering av yttertak, drenering utvendig i Rustadgrenda 12-18 og drenering rundt søppelbrønn ved Rustadgrenda 7, 2019-Rehabilitert inngangspartiene i Rustadgrenda 25, 23, 21, 19, 14, 15, 13, 11, 10, 9, 8 og 7, 2018/19-Piperehabilitering, 2017-Utskifting av callinganlegg, og motorvarmerstolper, 2015-Rehabilitering av fellesarealer, samt vedlikehold av blokkene og maling/sparkling av gavlvegger, 2013-Montert nye tørkeskap i alle vaskerier og brannsikre dører i alle kjellere, 2012-Etablering av avfallsbrønner, 2011/12- Rehabilitering av alle våtrom og felles røropplegg, 2008-Maling av blokkene på nedre felt er utført, 2007/08-Vaskeriene er oppgradert med nye stillegående og miljøvennlige vaskemaskiner, 2007-Alle hovedstrømstavler i blokkene er oppgradert, 2003-Utskiftning av stuevinduer i Rustadgrenda, utskiftning av inngangspartier i alle blokker, samt alle vinduer i oppgangene; maling av alle oppganger og kjellere, samt flislegging av alle gulv i vaskerier, 1998-Alle bygninger malt utvendig, 1995-Balkongutvidelse i Rustadgrenda, og nye balkonger i Welding Olsens vei og 1

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	87242082			

Kommentar
Fellespolise for borettslaget. Det betyr at eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Rustadgrenda 13, 0693 OSLO
Gnr 167 - Bnr 22
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema oversendes eiendomsmegler.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga opplysninger etter spørsmål på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat			Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Elektronisk utgave, avlest under rapportutarbeidelse. Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave, avlest under rapportutarbeidelse. Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	19.11.2024	
2	05.09.2024	

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.

Rustadgrenda 13, 0693 OSLO
Gnr 167 - Bnr 22
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/

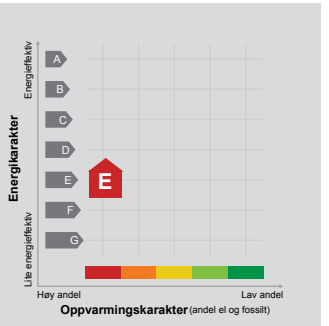
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/TI8758

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

ENERGIATTEST

Adresse	Rustadgrenda 13
Postnummer	0693
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	167
Bruksnummer	22
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80412134
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-105967
Dato	11.04.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

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

8444995 266/410 11.04.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 10.04.2025.

Boligselskap: 266 Rustad Borettslag
Organisasjonsnr: 850.127.662
Andelseier: Sarah Marie Hamnvik Robin Lomax Bjerke
Leieobjektnr: 410
Adresse: Rustadgrenda 13, 0693 OSLO
Andelsnummer: 300
Borettsinnskudd: kr 9.900,–
Hjemmeside: https://vibbo.no/rustad

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

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 87242082.
- 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.
- Styret vedtok 12 novmber å øke felleskostnadene med 45 fra 01.02.2025
- Styret vedtok i styrmøte i oktober å øke prisen på p- plasser med kr 100 pr plass fra 1.1.2025
- Ta kontakt med styret ved ønske om parkeringsplass, styret tildeler disse. Leie for p-plass/garasje kommer i tillegg til felleskoatnadene. Det påløper et administrasjonsgebyr til forretningsfører ved overtagelse av garasje/ p-plass etter gjeldende priser
- Ved flytting fra borettslaget må parkeringsplass/ekstrabod sies opp skriftlig til styret, rustad@styrerommet.no;
- Ved salg følger det 2 boder i kjelleren med leilighetene i Welding Olsens vei, og 1 bod med leilighetene i Rustadgrenda.
- Noen leiligheter har oppført/leier ekstraboder i kjelleren, disse følger ikke leilighet ved salg, men går tilbake til borettslaget. Husk å si opp boden.
- Dekoder og moden tilhører leiligheten
- Rustad borettslag er energimerket. Det betyr at det ved salg og bruksoverlating av leiligheter i dette borettslaget vil være mulig å få et energimerke utviklet av tekniske eksperter i OBOS Prosjekt.
- Nøkler og skilt bestilles hos styret

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* EIEKRE-83987174857	A	42.853.169,-	23 år 9 md.	4		Flyt	5,55%
* HANBAN-83987212414	A	13.509.921,-	8 år 9 md.	4		Flyt	5,55%

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 5.122,– pr. md.

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
	998,-	9.008,-	49.136,-	158.014,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* EIEKRE-83987174857	118.532,-	689,-
* HANBAN-83987212414	37.351,-	434,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 156.000, (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/Heidi Svendsen Rådgiver Freserveien 1, 195 , e-post: heidi.svendsen@obos.no.

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

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. 266
Rustad Borettslag

Velkommen til årsmøte i Rustad Borettslag

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

Dato for årsmøtet:
14. mai 2024 kl. 18:00, Skullerudstua.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

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 valgkomite
8. Forslag fra styret om å utsette tidligere vedtak om utvidelse av parkeringsplassen
9. Forslag fra styret om å nedsette en arbeidskomite for å bistå med drenering i Welding Olsens vei
10. Forslag fra andelseier om å begrense styreperioden til 4 år
11. Forslag fra andelseier om å avslutte tilbud om containere
12. Forslag fra andelseier om å utrede kostnad ved utskifting av vinduer og isolering av yttervegg/endeleiligheter
13. Forslag fra andelseier om utarbeidelse av fremdriftsplan for fremtidig vedlikehold og utbedringer
14. Forslag fra andelseier om heising av prideflagg under pride uken
15. Forslag fra andelseier om at måking/feiing foran hvert inngangsparti skal ivaretas av beboerne i hver oppgang (deres ansvar)
16. Forslag fra andelseiere om å utarbeidelse og etablering av betalingsordning for bruk av vaskeriene
17. Forslag fra andelseier om å holde styrerommet åpent 2 ganger i måneden
18. Forslag fra andelseier endring av tekst i husordensreglene vedr. ro i leilighetene

19. Valg av tillitsvalgte

20. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Rustad Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller 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 at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

Vedlegg

1. 0266 Årsrapport og regnskap for 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 390 000. Det er budsjettert med

kr 450 000, men styret ønsker ikke økning på bakgrunn av dagens situasjon og økning i felleskostnadene

Styrets innstilling

Styret ønsker ikke økning fra kr 390 000 til kr 450 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 390 000

Sak 7

Honorar til valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Valgkomiteen honoreres med kr 4000 for perioden 2022/2023 og 2023/2024

Sak 8

Forslag fra styret om å utsette tidligere vedtak om utvidelse av parkeringsplassen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Tidligere vedtak om utvidelse av parkeringsplassen i RG.

Sittende styret mener at dette utsettes inntil videre da det vil medføre store kostnader med flytting av ladebokser. Samt at det krever søknad(er) til Plan- og bygningsetaten.

Styrets innstilling

Styret ber GF støtte forslaget.

Forslag til vedtak

Utsette vedtak om utvidelse av parkeringsplassen i RG

Sak 9

Forslag fra styret om å nedsette en arbeidskomite for å bistå med drenering i Welding Olsens vei

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dersom det settes ned en arbeidskomité, representert av beboere i samarbeid med styret og driftsleder vil dette kreve tid og innsats. Styret ønsker å belønne/kompensere for tidsbruk som medgår i arbeidet.

Styret ønsker å øremerke et gitt beløp for kompensasjon av gruppens medlemmer. Hensikten er å senke kostnadene og øke kvaliteten.

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen om å støtte forslaget

Forslag til vedtak

Nedsette en arbeidsgruppe og kompensere for arbeidet gruppen utfører

Sak 10

Forslag fra andelseier om å begrense styreperioden til 4 år

Forslag fremmet av:
Aina Sætre

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Jeg foreslår at perioden man sitter i styret i Rustad borettslag, enten som styremedlem eller styreleder, begrenses til 4 år av gangen.

Styrets innstilling

Styret ønsker at tid i styreverv ikke begrenset. Det er en fordel med kontinuitet i et styre. Det er ofte ikke så enkelt å få styremedlemmer og risikerer dermed å ikke ha nok til å dekke vervene.

Forslag til vedtak

Styreperioden begrenses til 4 år

Sak 11

Forslag fra andelseier om å avslutte tilbud om containere

Forslag fremmet av:
Tine Steen Kristiansen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Avslutte tilbud om kontainere for- vår og høstrydding

For 2024 var det en ekstra stor økning i fellesutgiftene for borettslaget. I den forbindelse ble det nevnt en relativt stor kostnad for leie av konteinere og avfallshåndtering i forbindelse med vår- og høstrydding. I oslo kommune er avfallshåndtering gratis på gjenbruksstasjonene. Det skal ikke være nødvendig at samtlige beboere i Rustad Borettslag skal måtte betale for en tjeneste, som ellers er gratis for privatpersoner.

Jeg ønsker med dette og stille følgende forslag:
Rustad Borettslag skal ikke lengre betale for containere i forbindelse med vår og høstrydding.

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen avvise forslaget. Dette bør det til enhver tid være sittende styrets vurdering. I 2024 blir det eksempelvis redusert til én rydding

Forslag til vedtak

Avslutte tilbud om kontainere for- vår og høstrydding

Sak 12

Forslag fra andelseier om å utrede kostnad ved utskifting av vinduer og isolering av yttervegg/endeleiligheter

Forslag fremmet av:
Madelene Andersen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Utrede hva det vil koste med utskifting av vinduer og isolering av yttervegg/endeleiligheter.

Det er betydelig slitasje på flere av vinduene, opplever at det trekker fra vinduene. Kaldt i rom i endelighet, utfordringer med å få det varmt nok i dette rommet.

Styrets innstilling

Dette ligger i fremtidens vedlikeholdsplan. Beboere må selv utføre de tiltak som kan virke forebyggende, f.eks etterisolere med lister.

Forslag til vedtak

Utrede kostnad ved utskifting av vinduer og isolering av yttervegg/endeleiligheter.

Sak 13

Forslag fra andelseier om utarbeidelse av fremdriftsplan for fremtidig vedlikehold og utbedringer

Forslag fremmet av:
Mariann Fergem Faal

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker gjerne å legge fram forslag om at det utearbeides en fremdriftsplan for framtidig vedlikehold og utbedringer for Rustad Borettslag innen utgangen av 2024.03.01

Bakgrunn:

Dagens økonomiske situasjon for Rustad Borettslag er utfordrende, og vi må fortsette å utrede ulike sparetiltak. Jeg mener derfor at det er særdeles viktig at det utarbeides en plan for framtidig vedlikehold, og nødvendige tiltak og utbedringer. Dette vil bidra til en bedre økonomisk forutsigbarhet, og gi borettslaget

bedre utgangspunkt til å ta gode, økonomiske avgjørelser. Denne planen bør inneholde konkret prioritering av nødvendig vedlikehold, samt en tidsplan

Styrets innstilling

Modul for bærekraft og vedlikehold er påbegynt

Forslag til vedtak

Det utarbeides en fremdriftsplan for fremtidig vedlikehold og utbedring

Sak 14

Forslag fra andelseier om heising av prideflagg under pride uken

Forslag fremmet av:
Tom Erik Væhle

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Heising av prideflagg under pride uken

Fra det året jeg og samboeren min flyttet hit har heising av prideflagg vært et betent tema i grenda. Hvorvidt prideflagget skal heises eller ikke børt ikke avgjøres av hvem som roper høyest på Facebook eller hvem som kjenner noen i styret. Dette bør heller ikke avgjøres av de som sitter i styret, men av de som møte på generalforsamlingen og gjør sitt for å forme borettslaget til et borettslag vi kan være stolte av.

For å avslutte dette bråket fremmer jeg følgende forslag:
Prideflagget heises i starten av prideuken og tas ned når prideuken er over

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen ta stilling til forslaget

Forslag til vedtak

Prideflagget heises i starten av prideuken og tas ned når prideuken er over

Sak 15

Forslag fra andelseier om at måking/feiing foran hvert inngangsparti skal ivaretas av beboerne i hver oppgang (deres ansvar)

Forslag fremmet av:
Frank Barlie

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Måke/Feie for egen dør

Det at vaktmesterne skal bruke tid på å gå rundt å måke / feie utenfor hvert inngangsparti mener jeg er håpløs bruk av tid. Jeg er av den oppfatningen at av 8 beboenheter i hver oppgang må de alltid finnes noen som kan bruke litt tid på å rydde vekk snø noen ganger i løpet av vinteren, feiing foran hvert inngangsparti på våren kan vi ta på dugnad.

SAK: Måke / Feie for egen dør.

Jeg ber generalforsamlingen stemme JA på at vi fritar vaktmesterne for jobben med måking/feiing foran hvert inngangsparti. Måking/feiing foran hvert inngangsparti blir da beboerne i hver oppgang sitt ansvar.

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen støtte forslaget

Forslag til vedtak

Måking/feiing foran hvert inngangsparti skal ivaretas av beboerne i hver oppgang (deres ansvar.)

Sak 16

Forslag fra andelseiere om å utarbeidelse og etablering av betalingsordning for bruk av vaskeriene

Forslag fremmet av:
Frank Barlie, Grete Bergman (samme forslag)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Betalingsordning for bruk av vaskeriene

Sett i forhold til økte husleier og et forsøk på å redusere fremtidige husleieøkninger mener jeg at de som bruker vaskeriene også skal betale det det koster, og derved redusere borettslagets kostnader.

Sak: Vaskeriene.

Jeg ber generalforsamlingen stemme JA, for at styret så snart som mulig utarbeider og etablerer en betalingsordning for bruk av vaskeriene.

Styrets innstilling

Styret ønsker at fellesgoden med vaskerier beholdes. Alle leilighetene har ikke mulighet til egen vaskemaskin. Derfor ønsker styret å beholde dagens løsning.

Forslag til vedtak

Det etableres betalingsordning for bruk av vaskeriene

Sak 17

Forslag fra andelseier om å holde styrerommet åpent 2 ganger i måneden

Forslag fremmet av:
Liubov Monsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg har et forslag til generalforsamling angående Henvendelse til styret.

Før var det slikt at styrerommet var åpent på tirsdager fra kl.17.30 til kl.18.30 unntatt i ferien. For tiden er det åpent bare 1 gang i måned og kun 0,5 time. Det føles som om styret kuttet nesten ali fysisk kontakt med beboerne. Det er mange eldre i borettslaget som ikke har nok kunnskap til bruk av Internett. Derfor er det viktig at man kan komme personlig med sin sak til styret.

Mitt forslag: Styrerommet må holdes åpent 2 ganger i måned.

Styrets innstilling
Styret ber generalforsamlingen avvise forslaget da det veldig sjelden er noen beboere som møter på dagens tidspunkter for åpent styrerom

Forslag til vedtak
Styrerommet må holdes åpent 2 ganger i måned

Sak 18

Forslag fra andelseier endring av tekst i husordensreglene vedr. ro i leilighetene

Forslag fremmet av:
Liubov Monsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det finnes beboerne som fester utover kl.23 med mye støy og høy musikk på. De reagerer ikke på anmodning eller bønn om å slutte med bråk og støy som varer langt utover midnatt. Derfor har jeg et forslag til generalforsamlingen og styret angående Husordensreglene/Ro i leilighet. Original teksten: "Dersom det skal holdes selskap i leiligheten utover kl. 23, hører det med til godt naboforhold at man varsler om dette på forhånd." Jeg foreslår å fjerne den setningen. I stedet skrive følgende: "Det er ikke tillat å feste med høy musikk og annen støyende virksomhet i leilighet etter kl.23. Gjelder alle dager."

Styrets innstilling
Styret ber om at generalforsamling tar stilling til forslaget

Forslag til vedtak
Endre husordensreglenes punkt om ro i leilighetene

Sak 19

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Tom E. Væhle

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

- Anita Jakobsen
- Ragnar Bjarkan

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

- Velges i generalforsamlingen

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

- Allan Gjerde
- Mariann Fergen Faal
- Velges i generalforsamlingen

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

- *Velges i *generalforsamlingen
- Velges i generalforsamlingen

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:

- Velges i generalforsamlingen

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

- *Velges i *generalforsamlingen

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Solveig Kristin Drange	Welding Olsens Vei 5
Nestleder	Anita Jakobsen	Rustadgrenda 47
Styremedlem	Kjersti Eidem Dyrhaug	Rustadgrenda 10
Styremedlem	Thorbjørn Eieland	Rustadgrenda 53
Styremedlem	Morten Jensen	Rustadgrenda 9
Varamedlem	Erik Lerfald	Welding Olsens Vei 5
Varamedlem	Ingeborg S Bjønness Ribu	Welding Olsens Vei 11
Varamedlem	Hege Tariczky	Rustadgrenda 53

Delegert til generalforsamlingen i OBOS
Delegert

Varadelegert
Kjersti Eidem Dyrhaug — Rustadgrenda 10

Valgkomiteen
Anu Helena Laakso — Rustadgrenda 8
Marianne Ween — Rustadgrenda 39

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

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

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

Gårds- og bruksnummer:
167 22 32

Første innflytting skjedde i 1962. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Rustad Borettslag har 2 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
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.

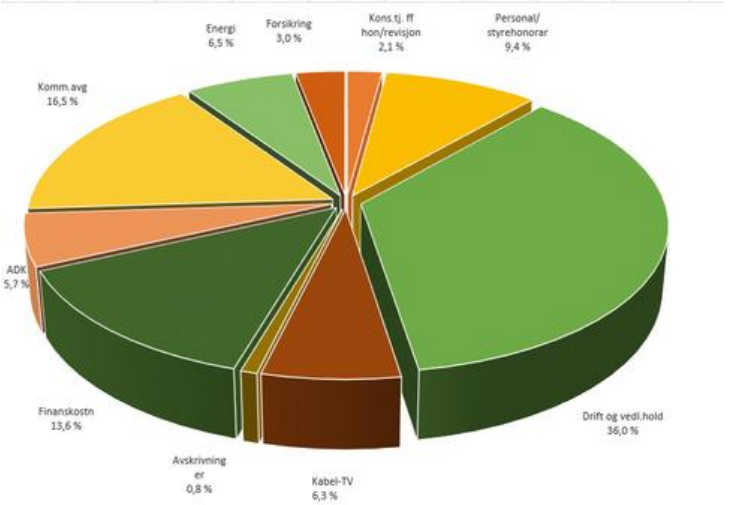
Styremedlem Morten Jensen har i tillegg til styrehonorar mottatt lønn kr 11 471 i 2023. Morten Jensen har bistått ved lekkasjer/uttrykning og vikariert som vaktmester i sommerferien 2023.

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kostnader til malerarbeider og vedlikehold av balkonggulv.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteøkninger.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd 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.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 6 730 000 til større vedlikehold som blant annet omfatter drenering og arbeid med avløpsledning i tillegg til det generelle vedlikeholdet

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.
Styret har i 2024 budsjettert med kr 960 000.

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

Lån
Rustad Borettslag har lån i Handelsbanken.
To lån med en flytende rentesats på 5,55%.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
For deres selskap er nåværende forretningsførerhonorar på kr 340 792 inkl. mva.
Fra 01.01.2024vil forretningsførerhonoraret utgjøre kr 358 856 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 28 % økning i felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. 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.		**11 733 573**	**2 505 699**	**11 733 573**	**7 334 856**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 306 390	-3 473 094	-718 000	1 323 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	151 635	279 862	247 000	247 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-22 000	-230 000	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	15	0	15 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-2 209 967	-2 346 918	-2 743 000	-3 004 000
Innsk. øremerk. bankkto		-11 995	-1 976	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-4 398 717**	**9 227 874**	**-3 214 000**	**-1 434 000**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**7 334 856**	**11 733 573**	**8 519 573**	**5 900 856**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	9 608 169	13 633 474
Kortsiktig gjeld	-2 273 313	-1 899 901
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**7 334 856**	**11 733 573**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	17 254 366	16 032 291	17 297 000	21 891 000
Andre inntekter	3	10 407	17 984	8 000	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**17 264 773**	**16 050 275**	**17 305 000**	**21 901 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 466 721	-1 387 760	-1 716 000	-1 717 000
Styrehonorar	5	-390 000	-390 000	-390 000	-450 000
Avskrivninger	14	-151 635	-279 862	-247 000	-247 000
Revisjonshonorar	6	-18 875	-17 875	-17 000	-17 000
Andre honorarer		0	-3 000	-3 000	-4 000
Forretningsførerhonorar		-340 790	-327 055	-344 000	-361 000
Konsulenthonorar	7	-57 836	-34 560	-40 000	-30 000
Kontingenter		-73 400	-73 400	-74 000	-74 000
Drift og vedlikehold	8	-7 129 373	-10 313 302	-6 100 000	-6 730 000
Forsikringer		-589 908	-523 789	-577 000	-647 000
Kommunale avgifter	9	-3 268 526	-2 760 006	-3 284 000	-3 873 000
Energi/fyring		-1 296 565	156 090	-500 000	-960 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 253 772	-1 293 392	-1 670 000	-1 450 000
Andre driftskostnader	10	-1 137 161	-1 043 233	-1 047 000	-980 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-17 174 562**	**-18 291 143**	**-16 009 000**	**-17 540 000**
DRIFTSRESULTAT		**90 211**	**-2 240 868**	**1 296 000**	**4 361 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	302 458	111 065	30 000	30 000
Finanskostnader	12	-2 699 059	-1 343 291	-2 044 000	-3 068 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 396 601**	**-1 232 226**	**-2 014 000**	**-3 038 000**
ÅRSRESULTAT		**-2 306 390**	**-3 473 094**	**-718 000**	**1 323 000**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-2 306 390	-3 473 094		

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid
Det er avholdt 19 styremøter foruten regnskaps- og budsjettmøte

Av større og pågående saker som er drøftet:
- Ferdigstilling av balkongrehabilitering
- Utskiftning av forpakninger på badene i 3. etg
- Plan for vedlikehold og bærekraft (Langsiktig vedlikeholdsplan)
- Oppussing av oppganger
- Maling av tak/himlinger på inngangspartier RG 7-11, 13-15, 19,21,23,25 (12 stk). Arbeidet inngår i oppussing av oppgangene.
- Dreneringsarbeid i Welding Olsens vei
- Behov for drenering i Rustadgrenda
- Kartlegging av radonforekomst i Rustadgrenda
- Felling og beskjæring av trær
- Feiring av Rustad Borettslag 60 år
- Utbedre feil på overspenning
- Nye søppeldunker i borettslaget (24 stk)
- Nye krakker
- Tilsyn av lekeplassene
- Makeskifte av 20 parkeringsplasser med Skraperud Garasjelag
- Maling fasade og utskifting vinduer, ref plan for vedlikehold og bærekraft

Oppussing av oppgangene startet august 2023 og forventes ferdigstilt mars/april 2024.

Endring i avtaler:
- Ny renholdsavtale med EIR fom 01.06.23
- Strømavtale med Volte for elbillading. Elaway står for driften av laderne

Uforutsette hendelser gjennom året:
- Behov for dreneringsarbeid i Welding Olsens vei 5-19

Fremtidige planer:
- Fasadene
- Vinduer
- Utbedring av lekeplassene

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87242082. 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.

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	Påbegynt oppussing av oppganger Maling av tak/himlinger på inngangspartier RG 7-11, 13-15, 19, 21,23,25 (12.stk) Ferdigstilt rehabilitering av balkongdekke.
2022	Påbegynt rehabilitering av balkongdekke mars 2022. Utbedret vannledninger etter påbud fra Oslo Kommune
2021	Rehabilitering av takene ferdigstilt.
2019	Påbegynt rehabilitering av takene. Rehabilitert inngangspartiene i Rustadgrenda 25,23,21,19,14,15,13,11,10,9,8,og 7.
2018	Rehabilitering av utvendige pipebeslag piperehabilitering.
2017	Utskifting av callinganlegg, og motorvarmerstolper.
2015	Rehabilitering av fellesarealer, samt vedlikehold av blokkene Maling sparkling av gavlvegger.
2013	Montert nye tørkeskap i alle vaskerier.
2013	Brannsikre dører i alle kjellere.
2012	Etablering av avfallsbrønner.
2011 – 2012	Avsluttet rehabilitering av våtrom.
2008	Maling av blokkene på nedre felt er utført.
2007 – 2008	Vaskeriene er oppgradert med nye stillegående og miljøvennlige vaskemaskiner.
2007	Alle hovedstrømstavler i blokkene er oppgradert.
2006	Utskiftning av vinduslister. Utskiftning av alle vinduslister på alle kjøkken og soveromsvinduer. Resten av leilighetsdørene ble montert (som var ca 100 stk).
2003	Diverse rehabilitering. Utskiftning av stuevinduer i Rustadgrenda. Utskiftning av inngangspartier i alle blokker, samt alle vinduer i oppgangene; maling av alle oppganger og kjellere, samt flislegging av alle gulv i vaskeriene.

2002	Rehabilitering av alle piper.
1999	Ballplass ferdigstilt.
1998	Alle bygninger malt utvendig.
1995	Diverse rehabilitering. Balkongutvidelse i Rustadgrenda, og nye balkonger i Welding Olsens vei.
1990	Diverse rehabilitering. Full rehabilitering av alle fasader, etterisolering, nye vinduer (unntatt stuevinduet), og nytt callinganlegg.

Protokoll til årsmøte 2024 for Rustad Borettslag

Organisasjonsnummer: 850127662
Møtet ble avholdt 14. mai kl. 18:00, Skullerudstua.

Antall stemmeberettigede som deltok: 87
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 11

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 foreslås Oddveig Håvelsrud
✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 390 000. Det er budsjettert med

kr 450 000, men styret ønsker ikke økning på bakgrunn av dagens situasjon og økning i felleskostnadene

Styrets innstilling
Styret ønsker ikke økning fra kr 390 000 til kr 450 000

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 390 000
✓ **Vedtatt.**

7. Honorar til valgkomite

Forslag til vedtak:
Valgkomiteen honoreres med kr 4000 for perioden 2022/2023 og 2023/2024
✓ **Vedtatt.**

8. Forslag fra styret om å utsette tidligere vedtak om utvidelse av parkeringsplassen

Tidligere vedtak om utvidelse av parkeringsplassen i RG.

Sittende styret mener at dette utsettes inntil videre da det vil medføre store kostnader med flytting av ladebokser. Samt at det krever søknad(er) til Plan- og bygningsetaten.

Styrets innstilling
Styret ber GF støtte forslaget.

Forslag til vedtak:
Utsette vedtak om utvidelse av parkeringsplassen i RG
✓ **Vedtatt.**

9. Forslag fra styret om å nedsette en arbeidskomite for å bistå med drenering i Welding Olsens vei

Dersom det settes ned en arbeidskomité, representert av beboere i samarbeid med styret og driftsleder vil dette kreve tid og innsats. Styret ønsker å belønne/kompensere for tidsbruk som medgår i arbeidet.

Styret ønsker å øremerke et gitt beløp for kompensasjon av gruppens medlemmer. Hensikten er å senke kostnadene og øke kvaliteten.

Styrets innstilling
Styret ber generalforsamlingen om å støtte forslaget om å nedsette en arbeidskomite for arbeid med drenering

Forslag til vedtak:
Ikke vedtatt. Styret trakk forslaget

10. Forslag fra andelseier om å begrense styreperioden til 4 år

Fremmet av: Aina Sætre

Jeg foreslår at perioden man sitter i styret i Rustad borettslag, enten som styremedlem eller styreleder, begrenses til 4 år av gangen.

Styrets innstilling
Styret ønsker at tid i styreverv ikke begrenset. Det er en fordel med kontinuitet i et styre. Det er ofte ikke så enkelt å få styremedlemmer og risikerer dermed å ikke ha nok til å dekke vervene.

Forslag til vedtak:
Ikke vedtatt. Forslaget fikk 3 stemmer og falt

11. Forslag fra andelseier om å avslutte tilbud om containere

Fremmet av: Tine Steen Kristiansen

Avslutte tilbud om kontainere for- vår og høstrydding

For 2024 var det en ekstra stor økning i fellesutgiftene for borettslaget. I den forbindelse ble det nevnt en relativt stor kostnad for leie av konteinere og avfallshåndtering i forbindelse med vår- og høstrydding. I oslo kommune er avfallshåndtering gratis på gjenbruksstasjonene. Det skal ikke være nødvendig at samtlige beboere i Rustad Borettslag skal måtte betale for en tjeneste, som ellers er gratis for privatpersoner.

Jeg ønsker med dette og stille følgende forslag:
Rustad Borettslag skal ikke lengre betale for containere i forbindelse med vår og høstrydding.

Styrets innstilling
Styret ber generalforsamlingen avvise forslaget. Dette bør det til enhver tid være sittende styrets vurdering. I 2024 blir det eksempelvis redusert til én rydding

Forslag til vedtak:
Ikke vedtatt. Forslaget fikk ingen stemmer

12. Forslag fra andelseier om å utrede kostnad ved utskifting av vinduer og isolering av yttervegg/endeleiligheter

Fremmet av: Madelene Andersen
Utrede hva det vil koste med utskifting av vinduer og isolering av yttervegg/endeleiligheter.

Det er betydelig slitasje på flere av vinduene, opplever at det trekker fra vinduene. Kaldt i rom i endelighet, utfordringer med å få det varmt nok i dette rommet.

Styrets innstilling
Dette ligger i fremtidens vedlikeholdsplan. Beboere må selv utføre de tiltak som kan virke forebyggende, f.eks etterisolere med lister.

Forslag til vedtak:
Ikke vedtatt. Forslaget fikk 10 stemmer

13. Forslag fra andelseier om utarbeidelse av fremdriftsplan for fremtidig vedlikehold og utbedringer

Fremmet av: Mariann Fergem Faal

Jeg ønsker gjerne å legge fram forslag om at det utearbeides en fremdriftsplan for framtidig vedlikehold og utbedringer for Rustad Borettslag innen utgangen av 2025.03.01

Bakgrunn:

Dagens økonomiske situasjon for Rustad Borettslag er utfordrende, og vi må fortsette å utrede ulike sparetiltak. Jeg mener derfor at det er særdeles viktig at det utarbeides en plan for framtidig vedlikehold, og nødvendige tiltak og utbedringer. Dette vil bidra til en bedre økonomisk forutsigbarhet, og gi borettslaget bedre utgangspunkt til å ta gode, økonomiske avgjørelser. Denne planen bør inneholde konkret prioritering av nødvendig vedlikehold, samt en tidsplan

Styrets innstilling
Modul for bærekraft og vedlikehold er påbegynt

Forslag til vedtak:
Styret legger frem en fremdriftsplan/ vedlikeholdsplan på generalforsamlingen i 2025
Vedtatt. Forslagsstiller omformulerte sitt forslag "styret legger frem en fremdriftsplan/ vedlikeholdsplan på generalforsamlingen i 2025 " som ble enstemmig vedtatt

14. Forslag fra andelseier om heising av prideflagg under pride uken

Fremmet av: Tom Erik Væhle

Heising av prideflagg under pride uken

Fra det året jeg og samboeren min flyttet hit har heising av prideflagg vært et betent tema i grenda. Hvorvidt prideflagget skal heises eller ikke bør ikke avgjøres av hvem som roper høyest på Facebook eller hvem som kjenner noen i styret. Dette bør heller ikke avgjøres av de som sitter i styret, men av de som møte på generalforsamlingen og gjør sitt for å forme borettslaget til et borettslag vi kan være stolte av.

For å avslutte dette bråket fremmer jeg følgende forslag:
Prideflagget heises i starten av prideuken og tas ned når prideuken er over

Styrets innstilling
Styret ber generalforsamlingen ta stilling til forslaget

Forslag til vedtak:
Prideflagget heises i starten av prideuken og tas ned når prideuken er over

✓ **Vedtatt. 1 stemte i mot og 3 avstod**

15. Forslag fra andelseier om at måking/feiing foran hvert inngangsparti skal ivaretas av beboerne i hver oppgang (deres ansvar)

Fremmet av: Frank Barlie

Måke/Feie for egen dør

Det at vaktmesterne skal bruke tid på å gå rundt å måke / feie utenfor hvert inngangsparti mener jeg er håpløs bruk av tid. Jeg er av den oppfatningen at av 8 beboenheter i hver oppgang må de alltid finnes noen som kan bruke litt tid på å rydde vekk snø noen ganger i løpet av vinteren, feiing foran hvert inngangsparti på våren kan vi ta på dugnad.

SAK: Måke / Feie for egen dør.

Jeg ber generalforsamlingen stemme JA på at vi fritar vaktmesterne for jobben med måking/feiing foran hvert inngangsparti. Måking/feiing foran hvert inngangsparti blir da beboerne i hver oppgang sitt ansvar.

Styrets innstilling
Styret ber generalforsamlingen støtte forslaget

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt. Styret endret sin innstilling og støtter ikke forslaget**
ingen stemte for forslaget , en avstod, forslaget falt

16. Forslag fra andelseiere om å utarbeidelse og etablering av betalingsordning for bruk av vaskeriene

Fremmet av: Frank Barlie, Grete Bergman (samme forslag)

Betalingsordning for bruk av vaskeriene

Sett i forhold til økte husleier og et forsøk på å redusere fremtidige husleieøkninger mener jeg at de som bruker vaskeriene også skal betale det det koster, og derved redusere borettslagets kostnader.

Sak: Vaskeriene.

Jeg ber generalforsamlingen stemme JA, for at styret så snart som mulig utarbeider og etablerer en betalingsordning for bruk av vaskeriene.

Styrets innstilling
Styret ønsker at fellesgoden med vaskerier beholdes. Alle leilighetene har ikke mulighet til egen vaskemaskin. Derfor ønsker styret å beholde dagens løsning.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt. tre stemte for og to avstod fra å stemme**

17. Forslag fra andelseier om å holde styrerommet åpent 2 ganger i måneden

Fremmet av: Liubov Monsen

Jeg har et forslag til generalforsamling angående Henvendelse til styret.

Før var det slikt at styrerommet var åpent på tirsdager fra kl.17.30 til kl.18.30 unntatt i ferien. For tiden er det åpent bare 1 gang i måned og kun 0,5 time. Det føles som om styret kuttet nesten ali fysisk kontakt med beboerne. Det er mange eldre i borettslaget som ikke har nok kunnskap til bruk av Internett. Derfor er det viktig at man kan komme personlig med sin sak til styret.

Mitt forslag: Styrerommet må holdes åpent 2 ganger i måned.

Styrets innstilling
Styret ber generalforsamlingen avvise forslaget da det veldig sjelden er noen beboere som møter på dagens tidspunkter for åpent styrerom

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt. Forsalget fikk fire stemmer og en avstod**

18. Forslag fra andelseier endring av tekst i husordensreglene vedr. ro i leilighetene

Fremmet av: Liubov Monsen

Det finnes beboerne som fester utover kl.23 med mye støy og høy musikk på. De reagerer ikke på anmodning eller bønn om å slutte med bråk og støy som varer langt utover midnatt. Derfor har jeg et forslag til generalforsamlingen og styret angående Husordensreglene/Ro i leilighet. Original teksten: "Dersom det skal holdes selskap i leiligheten utover kl. 23, hører det med til godt naboforhold at man varsler om dette på forhånd." Jeg foreslår å fjerne den setningen. I stedet skrive følgende: "Det er ikke tillat å feste med høy musikk og annen støyende virksomhet i leilighet etter kl.23. Gjelder alle dager."

Styrets innstilling
Styret ber om at generalforsamling tar stilling til forslaget

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt. Forslaget fikk to stemmer, en avstod fra å stemme**

19. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Tom E. Væhle

Følgende stilte til valg:
Tom E. Væhle

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Ragnar Bjarkan
Anita Jakobsen

Følgende stilte til valg:
Ragnar Bjarkan
Anita Jakobsen

*** styremedlem (1 år)**
Følgende ble valgt:
Beate Gulliksen

Følgende stilte til valg:
Beate Gulliksen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Ingebjørg Aspholt
Mariann Fergen Faal
Allan Gjerde

Følgende stilte til valg:
Ingebjørg Aspholt
Mariann Fergen Faal
Allan Gjerde

Valgkomite (1 år)
Følgende ble valgt:
Cornelius Kvendseth
Ingeborg Ribu

Følgende stilte til valg:
Cornelius Kvendseth
Ingeborg Ribu

20. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

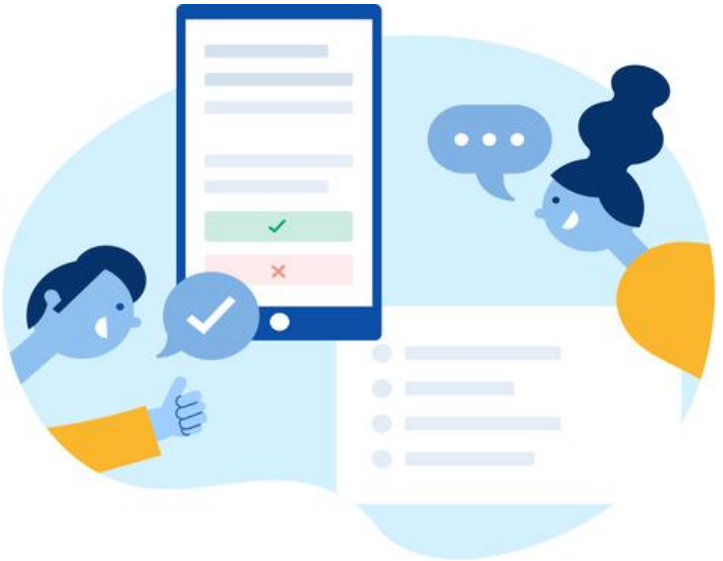
Delegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Tom E. Væhle

Følgende stilte til valg:
Tom E. Væhle

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Kjersti E. Dyrhaug

Følgende stilte til valg:
Kjersti E. Dyrhaug

Møteleder	Protokollfører	Protokollvitne
Arild Rebbeng /s/	Heidi Svendsen /s/	Oddveig Håvelsrud /s/



Ekstraordinært årsmøte 2024

Rustad Borettslag

29. januar 2024

Velkommen til årsmøte i Rustad Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

29. januar 2024 kl. 18:00, Skullerudstua.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

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. Forslag fra Anu Laakso m/flere om å kutte kostnader ved å si opp driftsleder stillingen
6. Forslag fra Anu Laakso m/flere om at det skal velges inn 3 ekstra medlemmer til styret frem til 2025

Med vennlig hilsen,
Styret i Rustad Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret ønsker Arild Rebbeng som møteleder

Forslag til vedtak

Arild Rebbeng er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av 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.

Styrets innstilling

Styret ønsker at borettslagets Rådgiver Heidi W. Svendsen fører protokoll

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Heidi W. Svendsen foreslått. Protokollvitne velges i årsmåtet

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

Forslag fra Anu Laakso m/flere om å kutte kostnader ved å si opp driftsleder stillingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag fra Anu Laakso m/flere om å kutte kostnader ved å si opp driftsleder stillingen.

Styrets innstilling

Styret har dialog med jurist i fra OBOS advokatene.

Det er styret som ansetter og eventuelt avslutter abeidsforhold. Styret har arbeidsgiveransvar i et borettslag, og arbeidsmiljøloven må følges. Det er strenge krav til å kunne si opp en ansatt. Driftsinnskrenkninger, omlegginger eller rasjonaliseringer kan i noen tilfeller utgjøre en saklig grunn til oppsigelse. Arbeidsgiveren må dokumentere den antatte rasjonaliseringsgevinsten ved å si opp en ansatt. Det er av vesentlig betydning at tiltakene er godt forankret i dokumenterbare interne overveielser. Ved oppsigelse av en ansatt må arbeidsgiver også se hen til den ansattes behov for å beholde stillingen. Det må etter dette foretas en grundig vurdering av om det er lovlig å si opp en ansatt, og det bør gjøres i samråd med juridisk bistand. Det er også strenge formkrav som gjelder ved oppsigelser. Det må blant annet avholdes drøftelsesmøte med den ansatte før avgjørelsen om oppsigelse blir tatt. Dersom generalforsamlingen fatter vedtak om å si opp driftslederen, vil det være i strid med arbeidsmiljøloven. Det følger av borettslagsloven § 8-8 at «Styret skal leie verksemda i laget i samsvar med lov» og kan derfor ikke følge opp et eventuelt vedtak fra generalforsamlingen som er i strid med lov.

Styret ber generalforsamlingen avvise forslaget

Forslag til vedtak

Forslag fra Anu Laakso m/flere om å kutte kostnader ved å si opp driftsleder stillingen

Sak 6

Forslag fra Anu Laakso m/flere om at det skal velges inn 3 ekstra medlemmer til styret frem til 2025

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret i Rustad borettslag økes med 3 nye styremedlemmer.

Styret styrkes med 3 nye styremedlemmer som jobber frem til ordinær generalforsamling i 2025 i samarbeid med de andre medlemmene i styret for å se på kostnadsbesparende tiltak for å redusere de økende utgiftene til Rustad borettslag. De skal ha samme tilganger og rettigheter som vanlige styremedlemmer, men har kun en virkeperiode frem til ordinær generalforsamling i 2025. De har som hovedmål å gjennomgå inngåtte avtaler, eksisterende praksiser, planlagte avtaler/anbud, med det formål å redusere de totale kostnader for borettslaget.

Forslag til nye styremedlemmer presenteres senest ved møtestart.

Styrets innstilling

I borettslagets vedtekter punkt 8-1 første ledd, er det vedtatt med 2/3 flertall at styret skal bestå av én styreleder og 4 andre medlemmer med inntil 4 varamedlemmer. Styret ber generalforsamlingen avvise forslaget da dette er i strid med borettslagets vedtekter.

Styret er mottakelige for skriftlige innspill når det gjelder besparelser som styret kan ta med seg i det videre arbeidet.

Forslag til vedtak

Forslag fra Anu Laakso m/flere om at det skal velges inn 3 ekstra medlemmer til styret frem til 2025

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.01.24
Selskapsnummer: 266 **Selskapsnavn:** Rustad Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

HUSORDENSREGLER FOR RUSTAD BORETTSLAG

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

INNHOLD **side**

INNLEDNING **2**
ALMINNELIGE ORDENSREGLER

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

INNLEDNING

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

Vedtatt på generalforsamling 28.04.2011.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

22. Sykling
Sykling er ikke tillatt på borettslages plener.

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

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

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

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

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

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

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

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

30. RUSTAD BORETTSLAG

E R K L Æ R I N G

Undertegnede borettshaver får adgang til dyrehold på følgende betingelser:

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

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

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

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

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

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

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

Oslo, den

Borettshaver.....

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

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

Styret vil returnere denne erklæring i undertegnet stand.

For styret i Rustad Borettslag:

31. Balkongdekke

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

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne
(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.
(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.
(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

4-4 Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbare hybrider
(1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykket kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.
(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.
(3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med inntil 4 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

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

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

KOPI

Oslo, den 15/6-70

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
gnr 167 bnr 22 av bnr 1. Bl.3. Rustadgrenda 11og13.

Journalnr.
61/1213

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
27/4-65

Bygningens art
Boligblokk.

Byggherre
Oslo bolig og sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1.

Byggemelder
Ark.ne Preben Krag & Jens Selmer, Drammensveien 42, Oslo 2.

Ansvarshavende
Murmester Ola Nafstad, Økernveien 9, Oslo 6.

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

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

Forbehold :

Brev fra kontoret for park og idrettsanlegg av12.mai 1970 vedlegges.

O.Ve

Distriktsingeniør
Olav Vevle.

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

Skj. C 18. 4000. ANDVORD - 2094693 —

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SansBygg AS
Bjørnerudveien 24
1266 OSLO

Dato: 07.11.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201106427-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ole Knagenhjelm Lysne	Arkivkode: 531

Byggeplass:	RUSTADGRENDA 11 - 13	Eiendom:	167/22/0/0
Tiltakshaver:	Rustad borettslag	Adresse:	Rustadgrenda 26, 0693 OSLO
Søker:	SansBygg AS	Adresse:	Bjørnerudveien 24, 1266 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - RUSTADGRENDA 11 - 13

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 10.10.2012.

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 07.11.2012 av:

Ole Knagenhjelm Lysne - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

Kopi til:
Rustad borettslag, Rustadgrenda 26, 0693 OSLO, ba-riis@online.no
Vedlegg:
Orientering om klageadgang

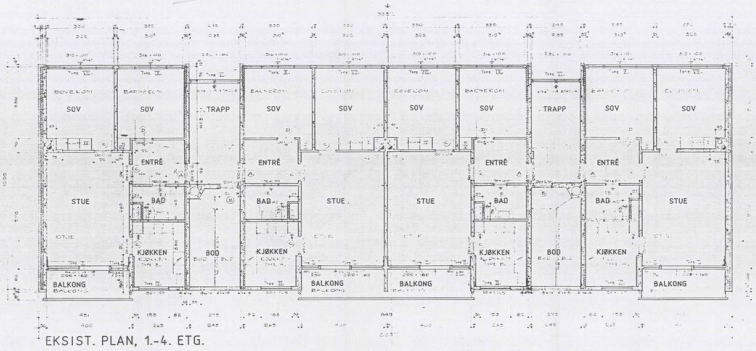
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

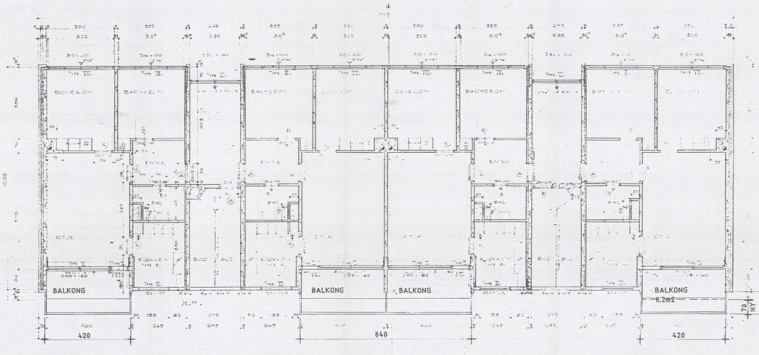
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

MOTTATT
19 JAN 95
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



EKSIST. PLAN, 1.-4. ETG.



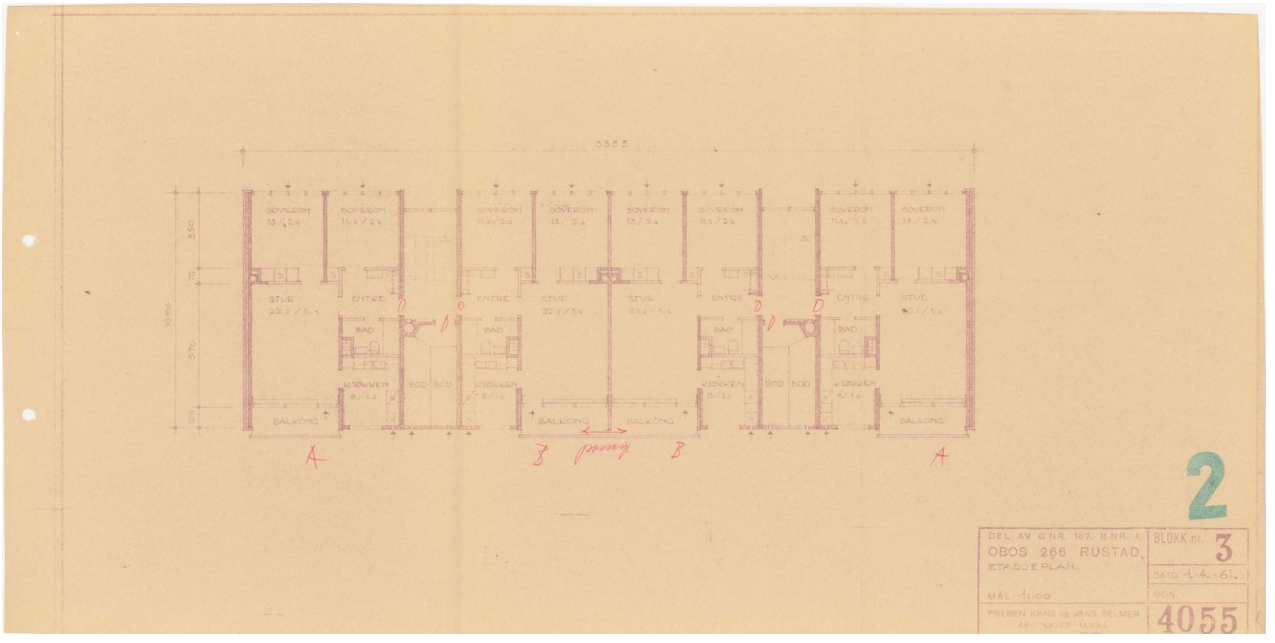
PLAN MED NYE BALKONGER, 1.-4. ETG.

INDEKS	ANTALL	ENDRINGEN GJELDER	DATO	NAVN

RUSTAD BORETTSLAG RUSTADGRENDA - TYPE 2
EKSIST. OG NY PLAN

MÅLESTOKK	1:100	SAK NR 546	TEGN NR 3006 REV
TEGNET AV	HES		
KONTROLLERT			
DATO	18.1.95		

L&U LUND & UTHEIM ARKITEKTKONTOR AS
BYGDØY ALLÉ 28 0265 OSLO TLF 22 554433 FAX 22 44834



2

DEL AV GNR. 167, BNR. 1
OBOS 266 RUSTAD,
ETASJEPLAN.

BLOKK nr. 3

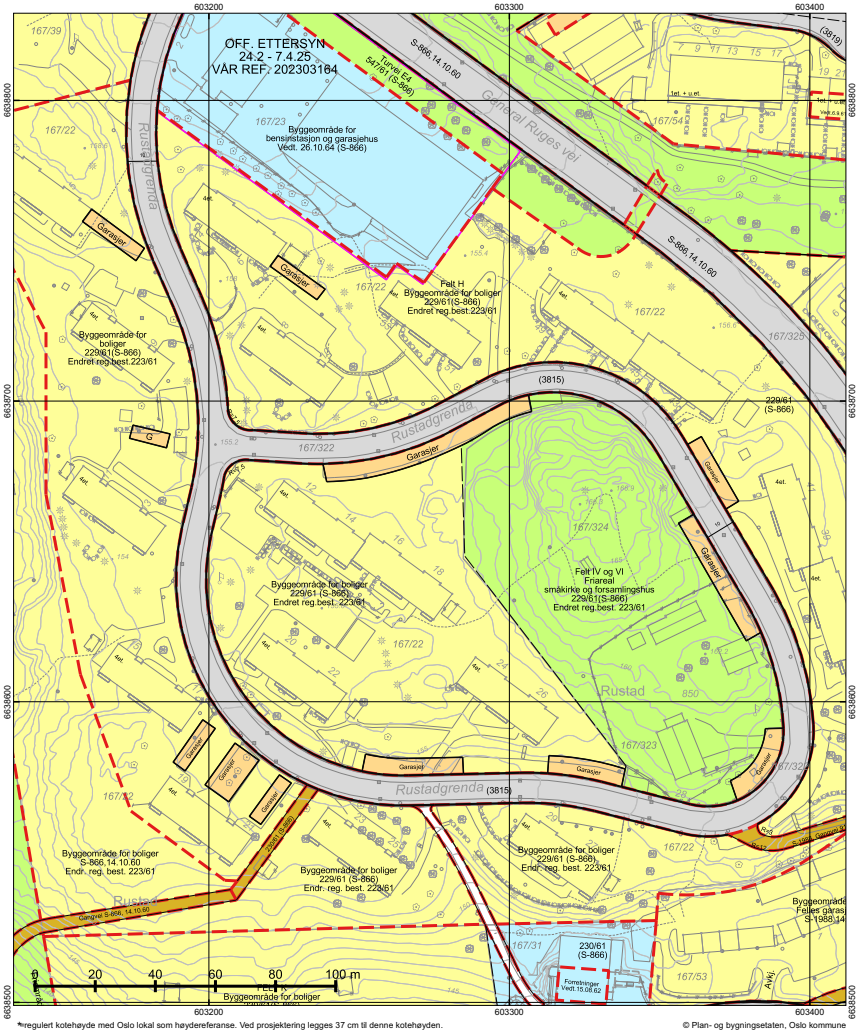
DATO 4.4.-61.

MÅL 1:100

SIGN.

PREBEN KRAG og JENS SELMER
ARKITEKTER MNAL

4055



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 191 - Bensinstasjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålsavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Oslo

Dato: 10.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 141128/ 86509743
Deres ref.: 45269/ KRER@MSNOP
Adresse: RUSTADGRENDA+13
Kommentar:
Gnr/Bnr: 167/22

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



Oslo

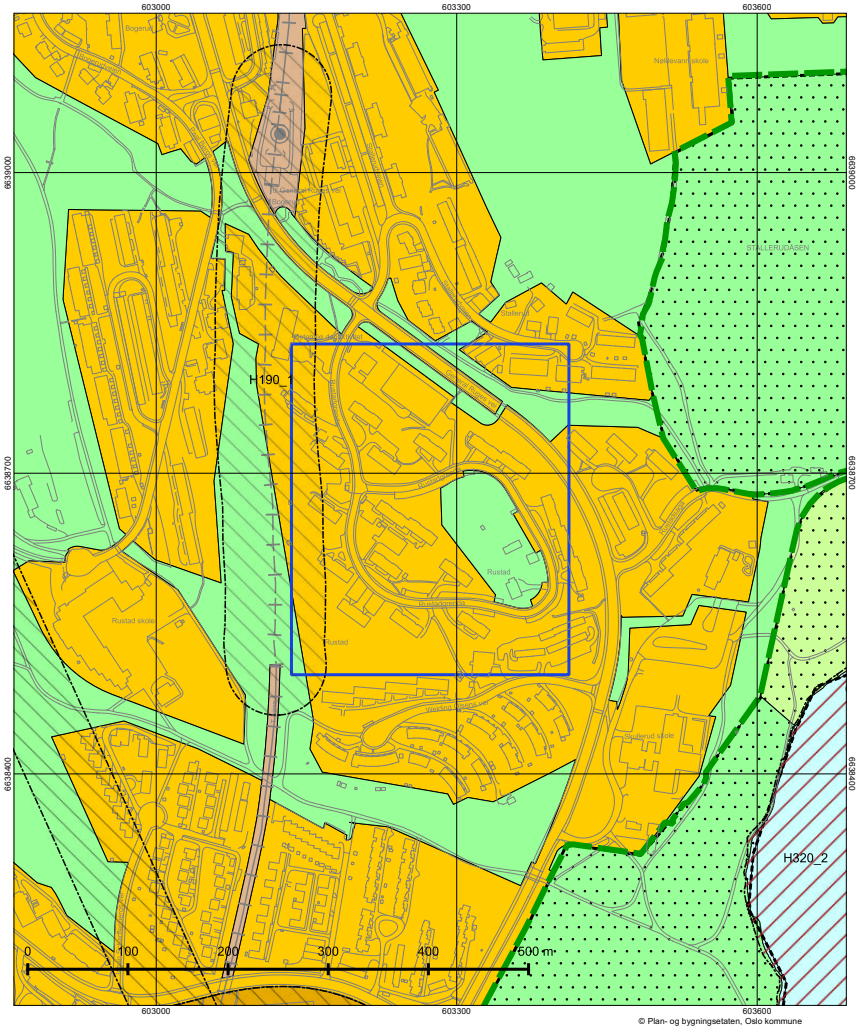
Dato: 10.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 141128/ 86509743
Deres ref.: 45269/ KRER@MSNOP
Adresse: RUSTADGRENDA+13
Kommentar:
Gnr/Bnr: 167/22

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



Oslo

Dato: 10.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 141128/86509743
Deres ref.: 45269/ KRER@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-1988

Endret reguleringsplan for deler av gnr. 167 bnr. 1, 22 og 53 ved Skullerud ungdomsskole på Rustad. Fotgjengerundergang under General Ruges vei med tilhørende gangramper samt fellesareal for garasjer.

S-1988 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 14.01.1975
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197501278
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

S-866

Regulerings og bebyggelsesplan med vedtekter for Bogerud og Rustad m.v.

Vedtaksdato: 14.10.1960

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 196001500

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Gjelder foran KDP-6 Oslomarka

Knytning(er) mot andre planer: 22461, 22361, 33161, V030362, V131061, 22661, V040962, 57762, V261076, 23061, 22961, 54761, V111264N3, V060961N2, V081062, 22761, V150862, V070961, V030763, V020562, V261064, V210984, 50463, 37465, 33061, V141261, V200464N3, V250561, V210166, V240103, 965400, V310764, V280801, V140462, V140462N2, V310764N2

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Se endring av vedtektenes § 2, pkt.1 i sak 223/61.
Se endring av bebyggelsesplanen (S-866) i sak 227/61.
Se endring av vedtektenes § 2, pkt.2 i Vedt.28.08.01.
Se endring av vedtektene i Vedt. 24.01.2003 - felt F Paal Bergs vei 31 – 107, Spoven borettslag, gnr. 163, bnr. 82

Ad regulering m.v. av deler av Bogerud og Rustad i Oslo.

§ 1. Det regulerte område er begrenset med rød strek. Ytre Ringvei, vei 3200 (Hellerudveiens forlengelse) skal være fasadefri, det vil si at private innkjørsler fra veien ikke er tillatt uten etter tillatelse fra byplanrådet. De forskjellige byggefelter er betegnet med bokstaver, og på egen liste er det for hvert felt angitt hva slags bebyggelse som er tillatt i feltet, så som småhus, rekkehus, blokkbebyggelse m.v. Etasjeantall og utnyttelsesgrad er også angitt. Et felts utnyttelsesgrad vil si bebyggelsens brutto gulvareal unntatt ubebodd kjeller og loft, dividert på feltets grunnareal regnet til midt i tilstøtende gate eller 10 meter inn på tilstøtende offentlig friareal. De enkelte byggs plassering kan ikke godkjennes uten på grunnlag av en samlet bebyggelsesplan for hele feltet. I samsvar hermed kan byplanrådet godkjenne bebyggelsens plassering, høyde og utforming. Byplanrådet kan foreta mindre vesentlige endringer i bebyggelsesplanen og i denne vedtekt innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for Oslo.

§ 2. Boliggrender.
1. Bygningene skal innredes til beboelse. Dessuten skal det anordnes vaskeri, garasjer, klesstativer og søppelkasser innen hvert felt. Det skal avsettes plass til en garasje pr. leilighet i småhus og rekkehusområder, og en garasje pr hver 3.leilighet i blokkbebyggelsen. Andre innretninger kan bare tillates av byplanrådet når dette finner at særlige grunner taler for det.
2. Før bygningsanmeldelse innsendes for enkelte hus, skal byplanrådet ha seg forelagt og godkjent en plan i målestokk 1:500 for hvert felt som viser plassering av garasjer, parkeringsplasser, anlegg forteppebank, tørkestativer, søppelkasser, lekeplasser, beplantninger, planeringer m.v. Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares mest mulig.
3. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av byplanrådet. 2. For regulert rekkehusbebyggelse kan byplanrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus. 3. Regulert blokkbebyggelse kan bare inngjerdes med byplanrådets samtykke.

§ 3. Forretningsstrøk.
1. I bygningene kan innredes butikker, lager, mindre verksteder, kontorer og nødvendige birom, garasjer m.v. Leiligheter for beboelse kan innredes i forretningsgårder når dette godkjennes av bygningsrådet. Det tillates ikke virksomheter som etter byplanrådets skjønn er sjenerende for omgivelsene.
2. Gårdsplasser i kvartalene skal være til felles bruk for husene i kvartalet. Gjerder og andre hindringer for dette tillates ikke oppsatt. Anlegg for tømming av avfall eventuelt for klestørk og andre lignende anlegg må plasseres etter bygningsrådets anvisning.
3. I forbindelse med forretningsbebyggelsen skal det avsettes plass til parkering etter nærmere anvisninger fra byplanrådet.

§ 4. Parker og friarealer.
Parkanlegg og beplantninger innen de forskjellige felter skal sammen med de offentlige friarealer inngå i en felles parkplan for hele området.

§ 5. Offentlig bebyggelse.
For offentlige bygninger gjelder ikke bestemmelsene om høyde og etasjeantall når bygningene føres opp av brannfast materiale.

§ 6. I forbindelse med byggemelding for de enkelte hus skal det sendes inn takplan som viser alle oppbygg over tak. Planering, terrengmurer og andre ytre anlegg i tilknytning til bygningene skal tegnes inn på situasjonskartet.

§ 7. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§ 8. Unntak fra disse vedtekter kan hvor særlige grunner taler for det tillates av byplanrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

S-866

For øvrig gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Liste over bebyggelsens art og høyde:
Felt:

A. Småhusbebyggelse i maks. 2 etasjer.
B. Rekkebebyggelse i maks. 2. etasjer.
C. Åpen blokkbebyggelse i 4 og 9 etasjer.
D. Åpen blokkbebyggelse i 9 etasjer.
E. Rekkebebyggelse i maks 2 etasjer.
F. Rekkebebyggelse i maks. 2 etasjer.
G. Åpen blokkbebyggelse i 4 etasjer.
H. Åpen blokkbebyggelse i 4 etasjer. Trygdebolig i 7 etasjer.
I. Rekkebebyggelse i maks. 2 etasjer.
K. Rekkebebyggelse i maks. 2 etasjer.
II. Forretningsbebyggelse i maks. 2 etasjer.
III. Skole.
IV. Småkirke.
V. Barnehage.
VI. Forsamlingshus.

Oslo

54761

Turvei E8 og E9. Kryssing av turveien og Ringveien. Bogerud - Rustad. Vedtar plan som vist på kart.

54761 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 01.08.1961
Vedtatt av: Byplanrådet
Vedtaksdokumenter: 196102841
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-866

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kristina Erevik
RUSTADGRENDA 13

Dato: 10.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86509743
8444997

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.167 BNR. 22

Vi viser til bestilling av 20250410 for RUSTADGRENDA 13.

GNR. 167 BNR. 22

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.12.1962.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

54613 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 2 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

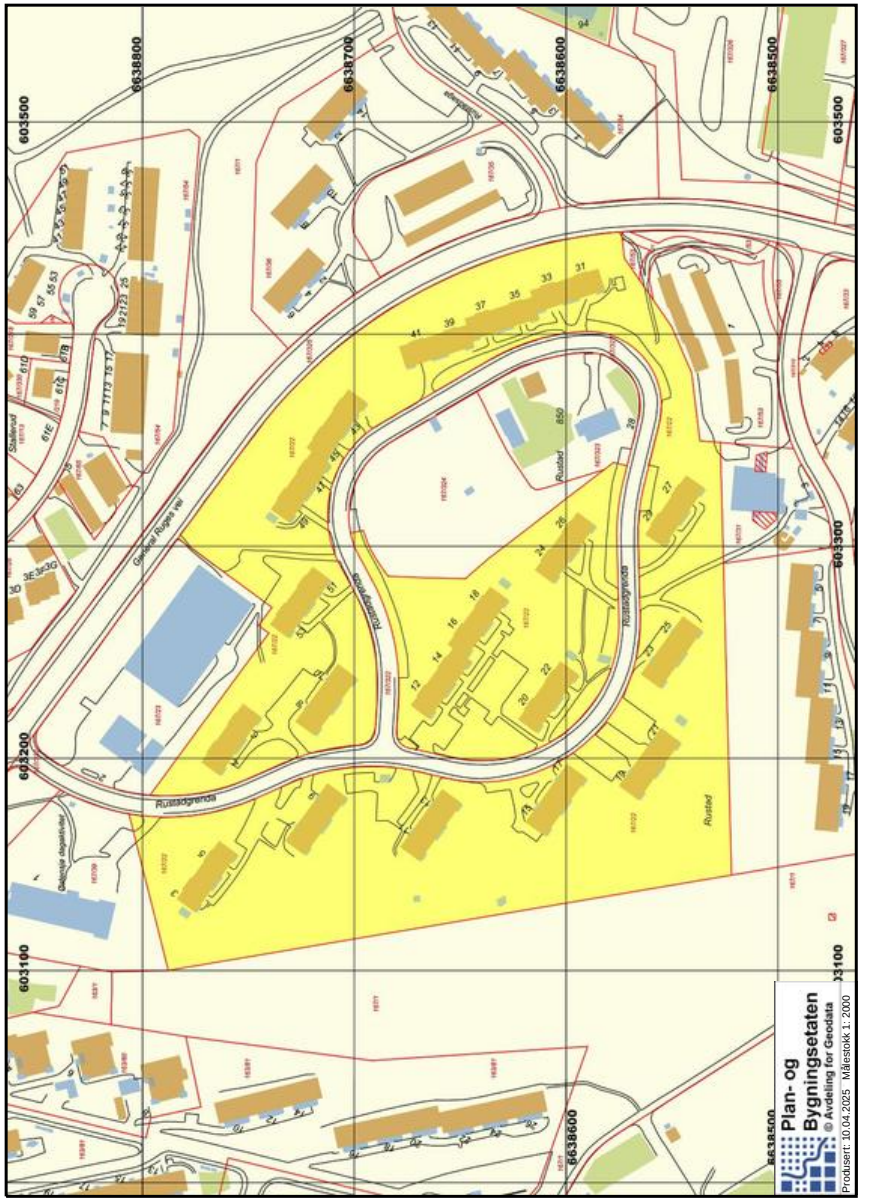
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo

22961

Gnr. 167, bnr.1, Bogerud - Rustad, Felt H. Vedtatt reguleringsplan og bebyggelsesplan som vist på kart.

22961 er en bebyggelsesplan.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 196102937

Vedtaksdato: 21.03.1961
Vedtatt av: Byplanrådet
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Endring av reguleringsbestemmelser 223/61
Knytning(er) mot andre planer: S-866

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Gnr. 167, bnr.1, Bogerud - Rustad, Felt H.

Arkitekt Krag har sendt inn forslag til endring av reguleringen. Samtlige blokker er vridd mer mot syd, og veiene er lagt om slik at blokkene betjenes av en vei med en innkjørsel fra Ytre Ringvei. Det er regnet med garasjedekning 1 bil pr. 2 leiligheter.

Stadfestet plan viser 408 leiligheter i blokker + 8 i rekkehus. Nytt forslag viser 304 leiligheter i blokker.

I vinkelen mellom forstadsbanen og Ytre Ringvei er funnet 2 gravhauger, som automatisk er fredet. Arealet må derfor legges ut til park, vist med grønn skravur.

Det er ønskelig med en broforbindelse over Ytre Ringvei i forbindelse med turveitraseene. Garasjeanlegget foreslås trukket 2 m. tilbake. Det blir da 9 m. turvei og 2 m. for beplantning mellom garasje og turvei. Tillegg til turvei er vist med grønn skravur.

Det må skaffes plass for ny trygdebolig. Byplankontoret har oversendt boligrådmannen 2 alternative forslag til tomt. Det ene er en tomt syd for gravhaugene, den andre i felt E.

Innstilling:

Byplanrådet vedtar regulerings- og bebyggelsesplan for gnr. 167, bnr.1, Bogerud-Rustad, felt H, som vist på plan fra arkitektene Krag og Selmer datert 10/2.1961.

Enst. vedtatt. (Bekj.gj.)

(Odvar Solberg fratrådte under voteringen.)

(Ny rådsak fra E.C.)

Oslo

V060961

Utvidelse av vei og endring av veiradius for vei 3815, ved Rustad gård

V060961 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 06.09.1961
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 196102853
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

S-965

Endret regulering av Østensjøbanens forlengelse mellom Bogerud og Langerudveien.

S-965 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 29.03.1962
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196201359
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

23061

Gnr.167, bnr. 1, Bogerud - Rustad, felt K. Vedtatt plan som vist på kart

Vedtaksdato: 21.03.1961
Vedtatt av: Byplanrådet
Vedtaksdokumenter: 196103127
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Endring i reguleringsbestemmelsene 223/61
Knytning(er) mot andre planer: S-866

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Gnr.167, bnr.1, Bogerud-Rustad, felt K.

Fra arkitekt Smith Berentsen er på vegne av OBOS oversendt endringsforslag.

Stadfestet plan viser 64 leiligheter i blokker og 54 i rekkehus.

Ny plan viser 54 leiligheter i blokker og 47 i rekker.

Garasjedekning 1:1 i rekkehus og 1:2 i blokker.

Forretningstomten er for liten og foreslås arrondert som vist med blått. Blokkene flyttes tilsvarende. Det må legges en gangvei fra felt H som vist med blått.
Det er konferert med arkitekten om endringene. Ved endringene blir det i alt 107 leiligheter og det er sørget for tilsvarende antall garasjer.

Innstilling:

Byplanrådet vedtar plan for felt K med endringer som vist med blått på byplankontorets kart datert 10/3.1961.

Enst. vedtatt. (Bekj.gj.)

Arkitekt Kirsten Sinding-Larsen ønsket følgende protokolltilførsel:

Arkitekt Kirsten Sinding-Larsen er enig i planen, men påpeker at det ikke må gis byggetillatelse for bygg som stenger den nåværende kjørevei til Rustadsaga før de nye regulerte veier - både Langerudveien og Ytre Ringvei er opparbeidet.

(Odvar Solberg fratrådte under voteringen.)

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: 18-0172/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Rustadgrenda 13 0693 OSLO

Betegnelse: Gnr 167, bnr 22 (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