NORDVIK

Welding Olsens vei 9

2 soverom | 68 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Welding Olsens vei 9

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
30	Tilstandsrapport
49	Egenerklæringsskjema
57	Andre vedlegg
98	Vedlegg
189	Nabolagsprofil
191	Kontaktinfo
194	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
197	Forbrukerinformasjon om budgivning
198	Budskjema

Salgsoppgave produsert 18.04.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og innbydende 3-roms med flott utsikt | Rolig blindvei og svært barnevennlig | Kort vei til Østmarka | Garasje*

Prisantydning	**4 375 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**4 497 757,-**
Fellesgjeld	**112 971,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 048,-**
BRA-i	**68 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1962**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Welding Olsens vei 9!
Dette er en lys og innbydende 3-roms med gjennomgående god standard og flotte material- og fargevalg. Leiligheten ligger attraktivt til i 4. etasje med usjenert beliggenhet, ingen innsyn og flott utsikt. Den har en god planløsning med moderne kjøkken, romslig bad, to soverom med garderobeløsninger og en lys stue med utgang til sydvendt balkong på ca. 9 kvm med gode solforhold.

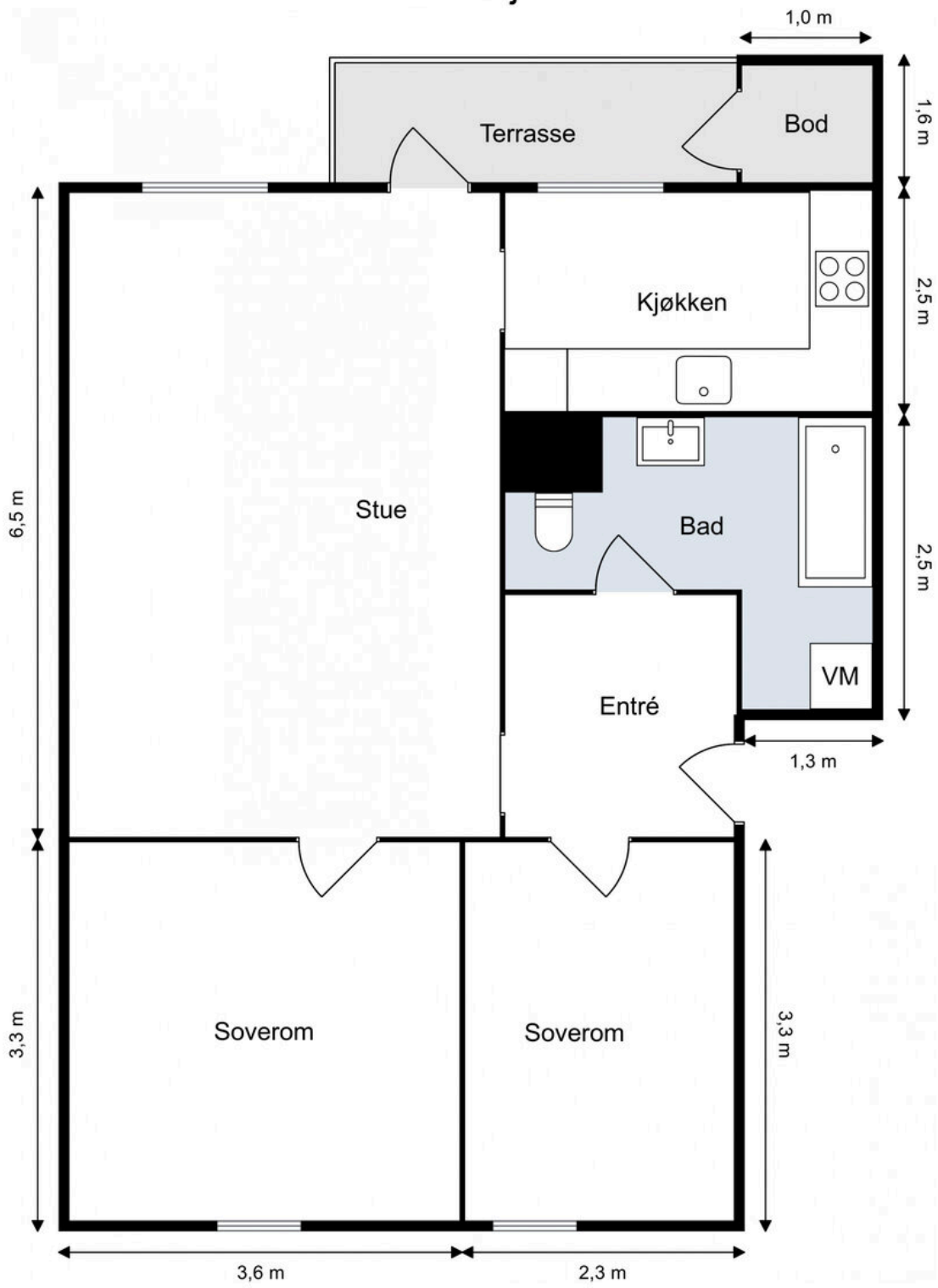
Fremtredende kvaliteter:

- Moderne 3-roms med god planløsning
- Usjenert beliggenhet og flott utsikt
- Sydvendt balkong på ca. 9 kvm
- Rolig og barnevennlig område beliggende i en blindvei
- Peis i stue
- God lagringsplass i boder
- Nærhet til butikker og kollektivtransport
- Mulig å kjøpe garasjeplass i Skraperud garasjelag

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 68 kvm
Total BRA: 70 kvm

Welding Olsens vei 9, 0694 OSLO
4. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

Romslig og innbydende stue med god plass til både spisegruppe og sittegruppe med TV-møbel.





Leiligheten har gulv i 3-stavs parkett og laminat, noe som gir et pent og praktisk uttrykk.

Planløsningen gir fleksible møbleringsmuligheter og gjør det enkelt å skape et funksjonelt og trivelig oppholdsrom.







Fra stuen er det utgang til en herlig, sydvendt balkong på ca. 9 m².





Balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av stuen og gir fine rammer for både avslapning og sosiale sammenkomster.

Her er det god plass til utemøbler og beplantning.



Lyst og moderne kjøkken med adkomst fra stuen, utformet med fokus på funksjonalitet og gode arbeidsflater.





Kjøkkenet er integrert med platetopp, stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap, samt kullfilterventilator over kokeplass.

Her er det rikelig med skap- og skuffeplass gir en ryddig og oversiktlig oppbevaring.



Hovedsoverommet er av svært god størrelse, med god plass til dobbeltseng og tilhørende møbler.





Her er det gode oppbevaringsmuligheter i en praktisk skyvedørsgarderobe.

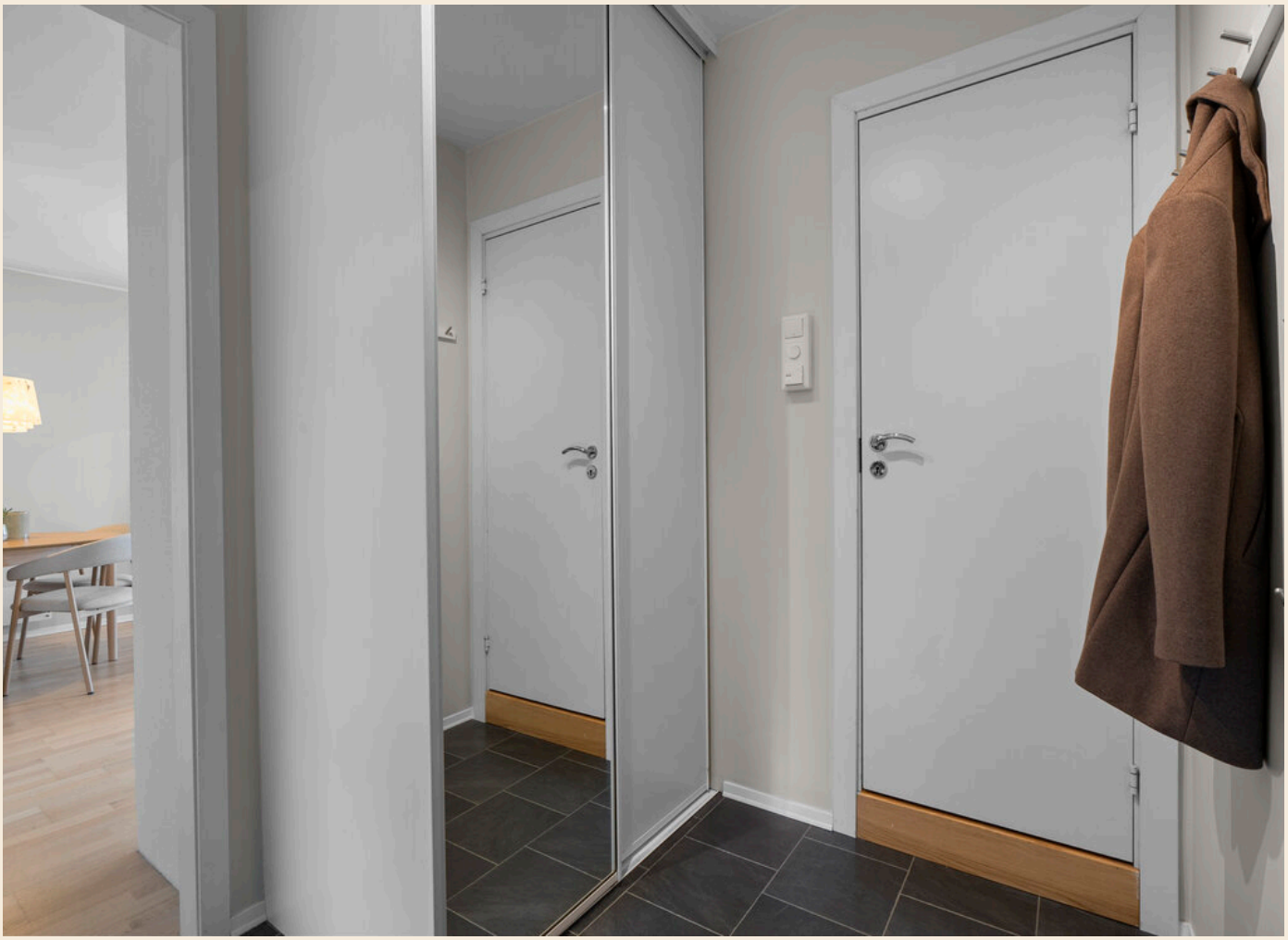
Rommet er malt i behagelige fargetoner som gir en rolig og harmonisk atmosfære.











Leiligheten har et pent, flislagt bad med en praktisk og godt utnyttet planløsning.





Himlingen er utført med malte plater og innfelte downlights som gir behagelig belysning, og elektrisk gulvvarme sørger for god komfort. Det er opplegg for vaskemaskin, og rommet har naturlig avtrekk.

Badet er innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og speil med belysning, samt badekar med glassdører.



Det er gratis fellesvaskeri i bygget.





Rustad borettslag består av 367 andelsleiligheter, samt 1 tjenesteleilighet.

Det er mulig å kjøpe selgers garasjeplass. Se salgsoppgaven for mer info, eller kontakt megler.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0082/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Welding Olsens vei 9, 0694 OSLO
Gnr 167, bnr 32 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 286 i Rustad Borettslag, org.nr. 850127662

Selgere
Eivind Høgestøl
Guro Mathiesen

Kjøpesum og omkostninger
4 375 000,- (Prisantydning)
112 971,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 487 971,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 497 757,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 507 257,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1962

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 68 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 76 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
4. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Entré, bad, 2 soverom, kjøkken, og stue
BRA-e: 2 kvm. Bod.
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 9 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. 2 stk kjellerboder på henholdsvis ca 2,4 m² og ca. 4,1 m².
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
ENTRÉ
Velkommen inn! Leiligheten har en praktisk entré med gode oppbevaringsmuligheter for sko og yttertøy, med både oppheng og romslig garderobeskap. Planløsningen gir enkel adkomst til bad, soverom og stue, og legger til rette for en oversiktlig og funksjonell hverdag.

STUE MED UTGANG TIL BALKONG
Romslig og innbydende stue med god plass til både spisegruppe og sittegruppe med TV-møbel. Planløsningen gir fleksible møbleringsmuligheter og gjør det enkelt å skape et funksjonelt og trivelig oppholdsrom. Stuen har peis som gir lun varme og en hyggelig atmosfære. Gulvene i leiligheten består av 3-stavs parkett og laminat. Takhøyden i stuen er målt til ca. 2,50 meter.

Fra stuen er det utgang til en sydvendt balkong på ca. 9 m² med gode solforhold. Balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av stuen og gir fine rammer for både avslapning og sosiale sammenkomster. Her er det god plass til utemøbler og beplantning.

KJØKKEN
Lyst og moderne kjøkken med adkomst fra stuen, utformet med fokus på funksjonalitet og gode arbeidsflater. Innredningen har glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask. Kjøkkenet er integrert med platetopp, stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap, samt kullfilterventilator over kokeplass. Her er det rikelig med skap- og skuffeplass gir en ryddig og oversiktlig oppbevaring.

SOVEROM I
Hovedsoverommet er av svært god størrelse, med god plass til dobbeltseng og tilhørende møbler. Rommet er malt i behagelige fargetoner som gir en rolig og harmonisk atmosfære. Videre er det gode oppbevaringsmuligheter i en praktisk skyvedørsgarderobe.

SOVEROM II
Soverom II er også av god størrelse, med plass til seng og garderobe. Rommet vender ut mot grøntareal, og passer ypperlig som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor - alt etter ønske og behov.

BADEROM:
Leiligheten har et pent, flislagt bad med en praktisk og godt utnyttet planløsning. Himlingen er utført med malte plater og innfelte downlights som gir behagelig belysning, og elektrisk gulvvarme sørger for god komfort. Badet er innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og speil med belysning, samt badekar med glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin, og rommet har naturlig avtrekk.

OPPBEVARING:
Leiligheten disponerer 2 stk. kjellerboder på henholdsvis ca. 2,4 m² og ca. 4,1 m². Det gjøres oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.
Vinduer: Vinduer med 2-lags isolerglass.
Balkongdør: Balkongdør med 2-lags isolerglass, prod. 1988.
Overflater, etc.: Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs parkett og laminat.
Takhøyden i stuen ble målt til: 2,50 m.
Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
Elektrisk anlegg: Automatsikringer.
Oppvarming: Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

Parkering
Selger eier en garasjeplass i Skraperud garasjelag, og kjøper av leiligheten vil få førsterett til å kjøpe denne når endelig kjøper av leiligheten er avklart.
Garasjeplassen kan fritt omsettes, og omhandles derfor ikke av forkjøpsretten for leiligheten.
Kjøper har frem til signering av kontrakt å bestemme om det er ønskelig å kjøpe med garasjeplassen.

Info om garasjeplassen:
- Plass nr. 34 i Skraperud garasjelag.
- Månedlige felleskostnader per 18.04.2026: kr. 500,-
- Fastpris på kr. 200 000,-
- Obs: Kjøper bes oppgi godkjent finansiering før avtaleinngåelse av garasjeplassen i tillegg til bolig. Kontakt megler ved spørsmål.

Vedtekter for garasjelaget ligger vedlagt salgsoppgaven. Ny eier må selv lese igjennom vedtektene og sette seg inn i disse. Ordensregler kan sendes ved forspørsel.

Megler vil bistå med eierskifte til garasjelaget.

Borettslagets beboere henvises utover dette til parkering i borettslagets gatesystem. Det disponeres et antall parkeringsplasser med strømuttak, som kan leies gjennom styret.
Ta kontakt med styret ved ønske om parkeringsplass, styret tildeler disse. Ved eventuelt salg tilfaller disse plassene tilbake til borettslaget.
Leie for p-plass/garasje kommer i tillegg til felleskostnadene.
Ellers er det per 18.04.2026 også gratis gateparkering i området.

Modernisering og påkostninger
- Kjøkkenet ble oppgradert i 2021 med ny innredning og hvitevarer. Arbeider er opplyst utført av Montera elektro og VVS AS.
- Badet er opplyst rehabilitert i regi av borettslaget i 2011.
- Taket på bygningen ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2020.
- Det er videre lagt nytt belegg på veranda i 2023, også i regi av borettslaget.

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.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble rehabilitert i 2011 i regi av borettslaget, inkl. skifte av rør og soil.

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: Takene ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2020. Borettslaget ferdigstilte også rehabilitering av balkongene i 2023. Consolvo la nytt belegg på balkongen.

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: Da vi pusset opp kjøkkenet i 2021, ble det lagt til to nye kurser i sikringsskapet for oppvaskmaskin og stekeovn. Arbeidet ble utført av Montera Elektro & VVS AS.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei.
Eventuell kommentar: Tilgang til elbilladere via borettslaget, men vi har ikke privat.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt kjøkken i 2021. Montera monterte kjøkkenet og hvitevarer. Da kjøkkenet ble renovert, ble oppkobling av oppvaskmaskin og spring gjort ved egeninnsats. I april 2026 ble waterguard installert av VVS Gruppen AS. Tak i stue og gang, samt lister på kjøkken, stue og soverom er malt i 2026.

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? Boligen ligger i 4. etasje, og radonmåling er ikke relevant. Borettslaget gjennomførte imidlertid radonmålinger i 2024, og ingen av målingene overstiger grenseverdien på 100 Bq/m³. Borettslaget besitter dokumentasjon.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei
Eventuell kommentar: Noen få fliser har overflatesprekker.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende?
Ja.
Beskriv: Det er dårlig trekk i peisene i borettslaget. Vi har imidlertid ikke hatt problemer med å fyre så lenge vi slipper inn litt ekstra luft. Samtlige skorsteiner i borettslaget ble kontrollert i 2020. Styret jobber for tiden med å finne gode løsninger for brannsikkerhet og bedre trekk i pipene, og det vil bli satt av penger til arbeidet i neste års budsjett. Brann- og redningsetaten veileder styret i arbeidet.

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)
Ja.
Beskriv: Det har vært fukt i enkelte boder i kjelleren ved store nedbørsmengder, men ikke i bodene som er tilknyttet leiligheten. Styret vil arbeide for å utbedre forholdene i 2026.

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.
Ja.
Beskriv: Det er observert skjeggkre i boligen og i naboblokka. I regi av borettslaget utførte Nokas/Rentokil skadedyrkontroll bekjempelse med giftåte i 2023. Bekjempelsen hadde god effekt, men det er observert enkelte individ også i nyere tid. Det kan gå uker eller måneder mellom observasjoner. Per april 2026 er siste observasjon gjort i januar 2026. Observasjonen ble meldt til styret.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei.
Eventuell kommentar: Det vil bli foretatt en takst i forbindelse med salget.

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?
Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal er oppgitt i salgsoppgaven fra 2015. Der står det også at "arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av takstbransjens rettledning for arealmåling, senest revidert 2015".

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja.
Beskriv: Borettslaget har høsten 2025 betalt ned mye lån. Med mindre det oppstår uforutsette utgifter i løpet av året, vil neste økning i fellesutgifter komme i 2027 (i tråd med prisstigningen ellers i samfunnet). Borettslaget ønsker å legge en god plan for utskiftning av vinduer og oppussing av fasader. Styret planlegger å hente inn tilbud i 2027, og håper å starte arbeidet i 2027 eller 2028, men er tydelige på at de må ha en langsiktig og stødig økonomisk plan for å unngå høye økninger og uforutsette utgifter, jf. beboerbrev fra november 2025 og mars 2026. Borettslaget planlegger å kartlegge trekk-kanaler og ventilasjon. Dette vil gi bedre oversikt over

bygningsmessig tilstand og identifisere utfordringer og årsaker. Det er forventet økte kostnader i løpet av de neste 5-10 årene.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja.
Beskriv: Spottene på badet er ikke tilpasset LED, men har per i dag LED-pærer. Det gjør at det i liten grad er mulig å dimme lysene. Det er mulig å skifte ut spottene med LED-spotter, til en pris på 890 kr. pr. spot (jf. kontakt med Abildsø Elektriske). Det er 6 spotter på badet. I 2017 hadde vi en kort periode kondens på enkelte vinduer. Dette skyldtes at tidligere eier hadde tettet en ventil på kjøkkenet. Ventilen ble gjenåpnet, og vi har fulgt ventilasjonsråd (la alle spalteventiler over vindu og andre lufteventiler stå åpne, ha varmekilder under vindu). Har ikke hatt kondens i ettertid.

Bygningssakkyndig
Marcus Johannessen Bratland

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med 2-lags isolerglass.

Dører: Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Balkongdør : Balkongdør med 2-lags isolerglass, prod. 1988.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Sydvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 9 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 106 cm.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av betong.

TG2
Vinduer
Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er økt risiko for punktering av isolerglass som følge av alder, og utskiftninger må påregnes på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal levetid for trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.
Konsekvens/tiltak: Vinduenes tilstand bør overvåkes jevnlig, og utskiftning bør vurderes når tegn til punktering eller funksjonssvikt oppdages.

Dersom vinduene ikke skiftes ut ved behov, øker risikoen for redusert isolasjonsevne, trekk, fuktskader og økte vedlikeholdskostnader.

Balkongdør
Balkongdør er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av balkongdører er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må balkongdører skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Avviket er målt gjennom stuerommet. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av betong. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

4. etasje - bad - Overflater vegger og himling
Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

4. etasje - bad - Overflater Gulv
Det er påvist sprekker i fliser. Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.
Konsekvens/tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

4. etasje - bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

4. etasje - bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er begrenset tilkomst og ventilering under det innmurte badekaret.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilkomst og bedre ventilering under det innmurte badekaret.

4. etasje - bad - Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon. NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.
Konsekvens/tiltak: Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

4. etasje - kjøkken - Avtrekk
Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter). NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Det anbefales å undersøke med borettslaget om det er tillatt å etablere mekanisk avtrekk ut av bygningen. Dersom dette ikke er tillatt, vil det ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad, og dagens løsning må aksepteres.

Konsekvensen av kun omluftsløsning er redusert luftkvalitet og økt risiko for lukt og fukt i kjøkkenet.

TGIU
4. etasje - bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
Konsekvens/tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Dagens krav ved fallhøyde over 10 meter er 1,20 m. Det er ikke krav om utbedring nå, men kan bli aktuelt ved fremtidig rehabilitering eller myndighetspålegg.
Konsekvens/tiltak:
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
Rekkverket bør forhøyes til dagens krav for å ivareta sikkerheten. For lavt rekkverk øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn og eldre.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampen i stuen, som er opphengt på en krok.
- Garderobeskapet på barnerommet (frittstående).

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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
Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6 500 kWh (snitt 2024 og 2025 samlet). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm.

Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 048,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.048,- pr. md.

Felleskostnadene omfatter blant annet: personalkostnader, styrehonorar, forretningsførsel, revisjon, kommunale avgifter, kabel-TV og internett, varmtvann, kostnader velforeningen, drift og vedlikehold, vaktmestertjeneste, renhold, forsikring, energi/fyring og andre driftskostnader.

Leie for p-plass/garasje kommer i tillegg til felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 224 055,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 896 218,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Boligen har TV via RiksTV og fibernett levert av GlobalConnect. Det foreligger en kollektiv avtale som inkluderer både internett og TV i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Diverse opplysninger 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.
- Det er gratis fellesvaskeri i bygget.
- Styret kan kontaktes på e-post rustad@styrerommet.no

Leiligheten disponerer 2 boder i kjeller. Det er mulighet til å leie ekstra bod i kjeller av borettslaget.

Man må påregne en økning av felleskostnader og fellesgjeld i årene som kommer, dette i henhold til borettslagets vedlikeholdsplan.

Styrets arbeid 2024-2025:
Styret har i løpet av 2024 avholdt 17 styremøter i tillegg til regnskaps- og budsjettmøter. Det er også gjennomført flere befaringer i forbindelse med vedlikeholdsplanen, dreneringsarbeidet i Welding Olsens vei (WOV) og utbedringer av ventilasjonssystemet.

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

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

Forslag til vedtak i generalforsamling:
Styret skal utarbeide en langsiktig vedlikeholdsplan for å begrense husleieøkningen og sikre økonomisk bærekraft i borettslaget.

Utført vedlikehold og rehabilitering i borettslaget:
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. 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.

- ÅRSMØTE 2025 -

- SAK 8: Forslag fra andelseier om at styret sørger for langsiktig planlegging av vedlikehold og sikrer økonomisk bærekraft i borettslaget.
Forslaget bygger på økende økonomisk press for andelseiere som følge av usikker renteutvikling og allerede økte felleskostnader. Økningen i husleie skyldes blant annet høyere rente på borettslagets lån. Selv om styret er lovpålagt å ivareta nødvendig vedlikehold, etterlyses en mer langsiktig og strategisk tilnærming for å unngå store og brå kostnadsøkninger i fremtiden.

Det foreslås derfor at styret utarbeider en konkret, langsiktig vedlikeholdsplan som både prioriterer nødvendige tiltak og bidrar til å holde husleien lavest mulig over tid. Planen bør blant annet vurdere:

raskere nedbetaling av eksisterende lån for å redusere rentekostnader
alternative og mer kostnadseffektive driftsløsninger
utsettelse av ikke-kritisk vedlikehold (f.eks. fasademaling)
aktiv søknad om eksterne tilskudd (som til lekeplasser og klimatiltak)

Målet er å sikre økonomisk bærekraft i borettslaget og bedre forutsigbarhet for andelseierne.

Styret støtter forslaget og anbefaler generalforsamlingen å vedta det.

Det ble vedtatt at styret skal utarbeide en langsiktig vedlikeholdsplan for å bidra til å holde husleieøkningen lav og sikre en bærekraftig økonomi i borettslaget.

- Sak 9: Forslag fra andelseier om at det utarbeidse en plan for skjøtsel og vedlikehold av trær i borettslaget.
En andelseier foreslo at styret skal utarbeide en plan for skjøtsel og vedlikehold av trærne i borettslaget. Bakgrunnen er at trærne i uteområdene har stor verdi for trivsel, lek, biologisk mangfold og miljø, blant annet ved å regulere temperatur, rense luft og håndtere overvann. En skjøtselsplan skal bidra til å bevare trærne over tid, samtidig som den kartlegger eventuelle risikotrær og sikrer at nødvendige tiltak utføres av fagpersoner. Det legges også opp til å søke eksterne tilskudd for å finansiere arbeidet.

Styret anbefalte at generalforsamlingen stemte mot forslaget slik det forelå.

Det ble vedtatt at styret skal utarbeide en plan for skjøtsel og vedlikehold av trærne i borettslaget.

- ÅRSMØTE 2026 -

- 8: Forslag fra andelseier om praksis for ventelister, tildeling og oppfølging av parkeringsplasser.
Forslaget tok opp behovet for tydeligere og mer forutsigbare rutiner knyttet til ventelister, tildeling og oppfølging av parkeringsplasser i borettslaget. Bakgrunnen var opplevd uklarhet rundt hvordan ventelistene føres og oppdateres, hvilke kriterier som legges til grunn ved tildeling, og hvordan parkeringsplasser som ikke benyttes blir fulgt opp. Formålet var å sikre likebehandling, økt transparens og bedre forvaltning.

Det ble foreslått at styret utarbeider skriftlige rutiner som beskriver:

hvordan ventelister administreres,
hvordan tildeling av parkeringsplasser skjer, inkludert prioriteringskriterier,
hvordan ubrukte parkeringsplasser følges opp over tid.

Styret støttet forslaget og anbefalte at det vedtas.

Vedtak: Forslaget ble vedtatt. Styret skal utarbeide og gjøre tilgjengelige skriftlige rutiner for ventelister og tildeling av parkeringsplasser gjennom borettslagets informasjonskanaler.

- Sak 9: Forslag fra andelseier om etablering av bildeling i borettslaget.
Forslaget gjaldt å utrede etablering av bildeling i borettslaget, der beboere kan leie bil ved behov i stedet for å eie egen. Hensikten er å redusere kostnader for den enkelte, frigjøre parkeringsplasser og legge til rette for mer effektiv bruk av arealer. Bildelingsordninger

håndteres av eksterne aktører, som står for drift, vedlikehold og administrasjon, og kan samtidig gi borettslaget leieinntekter fra parkeringsplasser.

Det ble foreslått at styret undersøker muligheten for å etablere et tilbud med to eller flere biler tilgjengelig for beboerne, forutsatt at det ikke foreligger vesentlige hindringer.

Styret støttet forslaget og anbefalte at det vedtas.

Vedtak: Forslaget ble vedtatt. Styret skal undersøke mulighetene for å etablere bildeling i borettslaget, og iverksette tiltaket dersom det ikke er vesentlige heftelser.

- Sak 10: Forslag fra andelseier undersøke/vurdere kontrakten med RiksTV.
Forslaget gjaldt å få styret til å vurdere eksisterende avtale med RiksTV, med mål om å finne en leverandør som kan tilby et bedre produkt og mer konkurransedyktige priser. Bakgrunnen var et ønske om å sikre at borettslaget har en oppdatert og kostnadseffektiv TV-løsning.

Styret opplyste at alternative leverandører har vært vurdert tidligere, men at saken ikke har blitt fulgt opp det siste året. Samtidig støttet styret behovet for en ny gjennomgang av markedet for å vurdere om bedre løsninger nå finnes.

Vedtak: Forslaget ble vedtatt. Styret skal revurdere kontrakten og undersøke alternative leverandører, og legge frem sin vurdering på neste års generalforsamling.

Se årsmøte mer informasjon!

Forretningsfører
OBOS Forkjøp

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 112 971,-pr. 19.03.2026

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 83987174857
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,05%
Restsaldo: 41 119 715,00
Innfrielsesdato: 01.07.2041
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
IN-ordning: Nei

Restsaldo: 112 051,69
Kapitalkostnader: 2 645,86
IN-avtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 83987212414
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,05%
Restsaldo: 337 417,00
Innfrielsesdato: 01.07.2031
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
IN-avtale: Nei

Restsaldo: 919,50
Kapitalkostnader: 89,48
IN-avtale: 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.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
BUDSJETT 2026

SUM DRIFTSINNTEKTER: 22 978 000,-
SUM DRIFTSKOSTNADER: -17 478 999,-
DRIFTSRESULTAT: 5 499 001,-
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER: -2 099 000,-
ÅRSRESULTAT: 3 400 001,- (OVERSKUDD).

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påberegnes.

Dyrehold
Det er tillatt å holde følge dyr i leilighetene: Hund, katt, fisk og smågnagere/marsvin/kanin/ildere el. fugler.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 87242082

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 9 326 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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 skiltet med Nordvik visningsskilt i forbindelse med felles visning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
VELKOMMEN TIL WELDING OLSENS VEI 9!

Leiligheten ligger i rolige og barnevennlige omgivelser på Rustad, med en skjermet beliggenhet og umiddelbar nærhet til naturen. Borettslaget grenser til Østmarka, som gir svært gode tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt, enten du foretrekker rolige skogsturer, trening eller friluftsliv. Populære utfartssteder som Rustadsaga og Skullerudstua ligger i kort avstand, og fungerer som naturlige startpunkter for turer i marka. Ved Nøklevann er det også muligheter for bading og leie av kano og kajakk i sommersesongen.

I tillegg er det kort vei til Østensjøvannet naturreservat, kjent for sitt rike fugleliv og fine turstier.

Området er særlig godt tilrettelagt for barnefamilier, med bilfri gangvei til Rustad barneskole og gangavstand til Skullerud ungdomsskole. Det finnes flere barnehager i nærområdet. For den aktive er det gode treningsmuligheter ved Skullerud sportsanlegg.

Daglige behov dekkes enkelt med nærbutikk i nærheten (søndagsåpen), samt kort vei til flere kjøpesentre som Bogerud, Bøler, Lambertseter og Bryn, med et bredt utvalg av butikker og servicetilbud.

Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig med både buss og T-bane i nærheten, noe som gir effektiv forbindelse til resten av byen.

Offentlig kommunikasjon
BUSS:
Holdeplass: Welding Olsens vei - ca. 3 minutter å gå.
(LINJE: 76 Mortensrud, 76 Helsfyr, 79 Åsbråten, 79 Grorud T, FB10 OSL-ekspressen)

T-BANE:
Holdeplass: Bogerud - ca. 11 minutter å gå.
(LINJE ØST: 3 Mortensrud).
(LINJE SENTRUM: 3 Kolsås, 3 Stortinget, 3 Avløs).

Sjekk ruter.no for endringer, og en mer detaljert plan!

Skoler og barnehager
Barneskole: Rustad skole.
Ungdomsskole: Elever går videre til Skullerud skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
- Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 02.04.1971. Ferdigattesten gjelder for Welding Olsens vei 5-19 (blokk 23-26) - boligblokk.

- Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 01.03.1989. Ferdigattesten gjelder for Welding Olsens vei 5-19 - rehabiliteringsarbeider.

- Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 29.03.1996. Ferdigattesten gjelder for Welding Olsens vei 5-19 - fasadeendring blokk.

- Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 10.10.2012. Ferdigattesten gjelder for Welding Olsens vei 5-19 - rehab 64 våtrom.

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.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger 230/61 (S-866) endr. av reg. best. 223/61 . For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

- BYGGESAKER -

Welding Olsens vei 3 - tilbygg og ombygging - Rustad Kjøtt og Dagligvare
Saksnummer: 2025/18860 - Byggesak
Mottatt sak: 24.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202202656
Status: Under behandling

Welding Olsens vei 3 - ulovlig bruksendring, påbygging og utvidelse
Saksnummer: 2025/06676 - Ulovlighetssak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201105798
Status: Under behandling

Welding Olsens vei 2 - søknad om dispensasjon fra krav om avstand til vei - Oppføring av frittstående bod
Saksnummer: 2026/03819 - Byggesak
Mottatt sak: 07.04.2026
Status: Under behandling

Welding Olsens vei 10 - bruksendring, fasadeendring og endring av bærekonstruksjon
Saksnummer: 2025/07126 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Status: Under behandling

- PÅGÅENDE PLANSAK -

Detaljregulering , Paal Bergs vei 30 - Utvidelse av skole - Offentlig ettersyn - Rustad skole
Saksnummer: 2025/06775 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202016460
Status: Under behandling

Planprogram med VPOR Skullerud
Saksnummer: 2025/06767 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201411787
Status: Under behandling

Detaljregulering , Rustadgrenda 2
Saksnummer: 2025/06888 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202303164
Status: Under behandling
Kan potensielt skape støy og tregere adkomst langs veien.

Detaljregulering , Stallerudveien 61 D-E og 63
Saksnummer: 2025/06835 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201413992
Status: Under behandling

Detaljregulering , Enebakkveien 310 m.fl.- Driftsbase for Sporveien - Bestilling av oppstartsmøte
Saksnummer: 2025/06514 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202556015
Status: Under behandling

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/167/32:
09.12.1986 - Dokumentnr: 80720 - Best. om vann/kloakkledn.
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.1963 - Dokumentnr: 15759 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:167 Bnr:1

24.11.1987 - Dokumentnr: 78095 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:167 Bnr:314
VEGGRUNN

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges

hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være

der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 55 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 21 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 125,-
Utlegg boligstyling kr. 2 100,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 500,-

Samlet skal selger betale kr. 149 750,- 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. 3 500,-.

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 19. april 2026

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Welding Olsens vei 9 , 0694 OSLO

OSLO kommune

gnr. 167, bnr. 32

Andelsnummer 286

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 24.03.2026 **Rapportdato:** 17.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22371-1618 **Referansenummer:** XC4856

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Bratland

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

Norsk takst

Takstkonsulent1

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1964. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2016 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Kjøkkenet ble oppgradert i 2021 med ny innredning og hvitevarer. Arbeider er opplyst utført av Montera elektro og VVS AS.
- Badet er opplyst rehabilitert i regi av borettslaget i 2011.
- Taket på bygningen ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2020.
- Det er videre lagt nytt belegg på veranda i 2023, også i regi av borettslaget.

Andelsleilighet - Byggeår: 1964

UTVENDIG Gå til side

Sydvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 9 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 106 cm.

Boligblokk bygget i 1964. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs parkett og laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,50 m.

- Det er registrert enkelte bruksmerker på gulvoverflatene i boligen. Dette vurderes som normale alders- og bruksslitasjer og anses som et mindre avvik.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys, badekar med glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

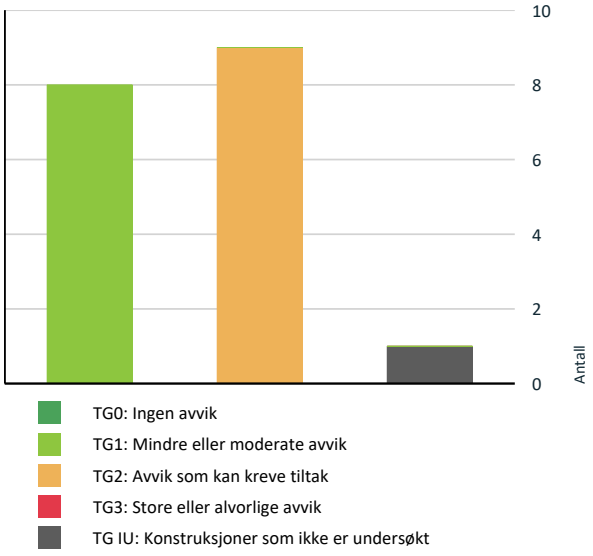
Andelsleilighet

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

Wc-rom er slått sammen med bad. Tidligere gjennomgang mellom bad og kjøkken er tettet. Planløsningen er dermed endret fra opprinnelig løsning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 4. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1964

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er økt risiko for punktering av isolerglass som følge av alder, og utskiftninger må påregnes på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal levetid for trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vinduenes tilstand bør overvåkes jevnlig, og utskiftning bør vurderes når tegn til punktering eller funksjonssvikt oppdages.

Dersom vinduene ikke skiftes ut ved behov, øker risikoen for redusert isolasjonsevne, trekk, fuktskader og økte vedlikeholdskostnader.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med 2-lags isolerglass, prod. 1988.

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Balkongdør er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av balkongdører er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må balkongdører skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sydvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 9 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 106 cm.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk bygget i 1964. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs parkett og laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,50 m.

- Det er registrert enkelte bruksmerker på gulvoverflatene i boligen. Dette vurderes som normale alders- og bruksslitasjer og anses som et mindre avvik.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avviket er målt gjennom stuerommet. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av betong. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innerdører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys, badekar med glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

Årstall: 2011 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i fliser.

• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport





4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys, badekar med glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er begrenset tilkomst og ventilering under det innmurte badekaret.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilkomst og bedre ventilering under det innmurte badekaret.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det anbefales å undersøke med borettslaget om det er tillatt å etablere mekanisk avtrekk ut av bygningen. Dersom dette ikke er tillatt, vil det ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad, og dagens løsning må aksepteres.

Konsekvensen av kun omluftsløsning er redusert luftkvalitet og økt risiko for lukt og fukt i kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Ihvertfall i nåværende eier eietid.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det foreligger samsvarserklæring i eier sin eietid.

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.

    Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Tilstandsrapport



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Dagens krav ved fallhøyde over 10 meter er 1,20 m. Det er ikke krav om utbedring nå, men kan bli aktuelt ved fremtidig rehabilitering eller myndighetspålegg.

Konsekvens/tiltak

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

Rekkverket bør forhøyes til dagens krav for å ivareta sikkerheten. For lavt rekkverk øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn og eldre.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

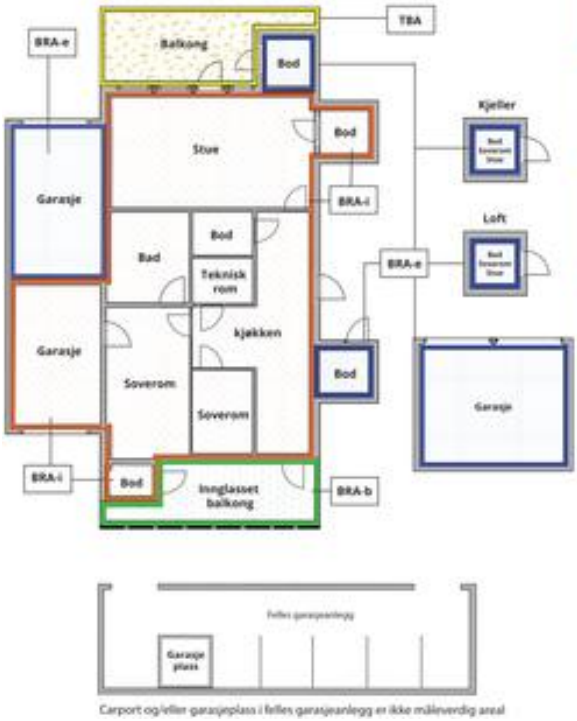
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	68	2		70	9
Kjeller		6		6	
SUM	**68**	**8**			**9**
SUM BRA	**76**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. etasje	Entré, bad, 2 soverom, kjøkken, og stue	Bod	
Kjeller		2 kjellerboder	

Kommentar

Fellesareal:

- 2 stk. kjellerboder på henholdsvis ca. 2,4 m² og ca. 4,1 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Wc-rom er slått sammen med bad. Tidligere gjennomgang mellom bad og kjøkken er tettet. Planløsningen er dermed endret fra opprinnelig løsning.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se sammendrag for info.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Marcus Bratland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	167	32		0	9323 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Welding Olsens vei 9, 0694 OSLO

Hjemmelshaver
Rustad Borettslag. Org.nr. 850 127 662

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
850127662		OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS	Høgestøl Eivind, Mathiesen Guro

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
286

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	31.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.04.2026	
2	17.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

PERSONVERN

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Eivind Høgestøl	9578-5999-4-2967388	2026-04-14 21:48:28
Guro Mathiesen	9578-5993-4-1732480	2026-04-14 21:50:49

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
14. apr. 2026

Oppdragsnummer
20-0082/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Welding Olsens vei 9, 0694 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Eivind Høgestøl, Guro Mathiesen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. februar 2016

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: Badet ble rehabilitert i 2011 i regi av borettslaget, inkl. skifte av rør og soil.

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

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

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: Takene ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2020. Borettslaget ferdigstilte også rehabilitering av balkongene i 2023. Consolvo la nytt belegg på balkongen.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Da vi pusset opp kjøkkenet i 2021, ble det lagt til to nye kurser i sikringsskapet for oppvaskmaskin og stekeovn. Arbeidet ble utført av Montera Elektro & VVS AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Tilgang til elbilladere via borettslaget, men vi har ikke privat.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt kjøkken i 2021. Montera monterte kjøkkenet og hvitevarer. Da kjøkkenet ble renovert, ble oppkobling av oppvaskmaskin og spring gjort ved egeninnsats. I april 2026 ble waterguard installert av VVS Gruppen AS. Tak i stue og gang, samt lister på kjøkken, stue og soverom er malt i 2026.

---

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? Boligen ligger i 4. etasje, og radonmåling er ikke relevant. Borettslaget gjennomførte imidlertid radonmålinger i 2024, og ingen av målingene overstiger grenseverdien på 100 Bq/m³. Borettslaget besitter dokumentasjon.

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Noen få fliser har overflatesprekker.

---

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

Ja

Beskriv: Det er dårlig trekk i peisene i borettslaget. Vi har imidlertid ikke hatt problemer med å fyre så lenge vi slipper inn litt ekstra luft. Samtlige skorsteiner i borettslaget ble kontrollert i 2020. Styret jobber for tiden med å finne gode løsninger for brannsikkerhet og bedre trekk i pipene, og det vil bli satt av penger til arbeidet i neste års budsjett. Brann- og redningsetaten veileder styret i arbeidet.

---

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)

Ja

Beskriv: Det har vært fukt i enkelte boder i kjelleren ved store nedbørsmengder, men ikke i bodene som er tilknyttet leiligheten. Styret vil arbeide for å utbedre forholdene i 2026.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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.

Ja

Beskriv: Det er observert skjeggkre i boligen og i naboblokka. I regi av borettslaget utførte Nokas/Rentokil skadedyrkontroll bekjempelse med giftåte i 2023. Bekjempelsen hadde god effekt, men det er observert enkelte individ også i nyere tid. Det kan gå uker eller måneder mellom observasjoner. Per april 2026 er siste observasjon gjort i januar 2026. Observasjonen ble meldt til styret.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det vil bli foretatt en takst i forbindelse med salget.

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal er oppgitt i salgsoppgaven fra 2015. Der står det også at "arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av takstbransjens rettledning for arealmåling, senest revidert 2015".

---

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 har høsten 2025 betalt ned mye lån. Med mindre det oppstår uforutsette utgifter i løpet av året, vil neste økning i fellesutgifter komme i 2027 (i tråd med prisstigningen ellers i samfunnet). Borettslaget ønsker å legge en god plan for utskiftning av vinduer og oppussing av fasader. Styret planlegger å hente inn tilbud i 2027, og håper å starte arbeidet i 2027 eller 2028, men er tydelige på at de må ha en langsiktig og stødig økonomisk plan for å unngå høye økninger og uforutsette utgifter, jf. beboerbrev fra november 2025 og mars 2026. Borettslaget planlegger å kartlegge trekk-kanaler og ventilasjon. Dette vil gi bedre oversikt over bygningsmessig tilstand og identifisere utfordringer og årsaker. Det er forventet økte kostnader i løpet av de neste 5-10 årene.

---

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: Spottene på badet er ikke tilpasset LED, men har per i dag LED-pærer. Det gjør at det i liten grad er mulig å dimme lysene. Det er mulig å skifte ut spottene med LED-spotter, til en pris på 890 kr. pr. spot (jf. kontakt med Abildsø Elektriske). Det er 6 spotter på badet. I 2017 hadde vi en kort periode kondens på enkelte vinduer. Dette skyldtes at tidligere eier hadde tettet en ventil på kjøkkenet. Ventilen ble gjenåpnet, og vi har fulgt ventilasjonsråd (la alle spalteventiler over vindu og andre lufteventiler stå åpne, ha varmekilder under vindu). Har ikke hatt kondens i ettertid.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 20-0082/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Guro Mathiesen	**2026-04-14**	**Eivind Høgestøl**	**2026-04-14**

Identifikasjon

Guro Mathiesen

Identifikasjon

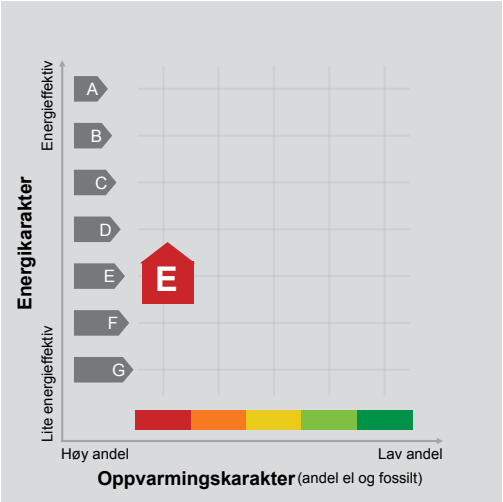
Eivind Høgestøl

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester RUSTAD BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	3
Postnummer	0694
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	167
Bruksnummer	32
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81833958
Merkenummer	Energiattest-2025-213008
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1964
Bygningsmateriale:	
BRA:	67
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (3)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Welding Olsens vei 17	81833966	H0201	0	0	278
Welding Olsens vei 13	81833958	H0302	0	0	282
Welding Olsens vei 9	81833931	H0302	0	0	286

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

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	42 m²
Areal tak	67 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	67 m²
Totalt BRA	67 m²
Oppvarmet luftvolum	161 m³
U-verdi for yttervegger	0,23 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,21 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,25 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,14 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	201,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,49 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²

Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	30.1.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	114,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,1 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	181,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	13 249 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	197,75 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	10 705 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	197,75 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13 249 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	13 249 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	13 249 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Ingunn Tennebø
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: i.tennebo@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0082/26 . Vår ref.: 0266-1-388 Dato: 19.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Rustad Borettslag
Organisasjonsnr:	850127662
Andelseier:	Mathiesen, Guro
Medeier:	Høgestøl, Eivind
Leilighetsnummer:	388
Adresse:	Welding Olsens Vei 9, 0694 OSLO
Andelsnummer:	286
Gnr.	167
Bnr.	32

Borettsinnskudd: Kr. 10 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 87242082.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987174857
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,05%
Restsaldo	41 119 715,00
Innfrielsesdato:	01.07.2041
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987212414
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,05%
Restsaldo	337 417,00
Innfrielsesdato:	01.07.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 048,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 048,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 169,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 911,-
Annen formue:	28 852,-
Gjeld:	116 836,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987174857
Restsaldo:	112 051,69
Kapitalkostnader:	2 645,86
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987212414
Restsaldo:	919,50
Kapitalkostnader:	89,48
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 112 971,19,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til rådgiver Heidi Wilhelmine Svendsen, e-post: heidi.svendsen@obos.no

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

Styrets kontaktinformasjon for andre henvendelser: rustad@styrerommet.no

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 266
RUSTAD BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i RUSTAD BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Møtet starter presis klokken 18.00.
Innregistrering fra 17.30

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i RUSTAD BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Arild Rebbeng

Forslag til vedtak

Arild Rebbeng er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Fører av protokollen og protokollvitner foreslås valgt i generalforsamlingen

---

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 0266 Revisjonsberetning og årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 390 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 390 000,-

Sak 7

Honorar til valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til valgkomiteen foreslås satt til kr 4000

Forslag til vedtak

Valgkomiteen honoreres med kr 4000 for perioden 2024/2025

Sak 8

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

Forslag fremmet av:
Anita Heli

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn

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

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

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

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

Forslag

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

Tiltak kan inkludere:

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

Forslag til vedtak:

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

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen til å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

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

Sak 9

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

Forslag fremmet av:
Anita Heli

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Ingebjørg Asphold
- Kjersti Eidem Dyrhaug

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

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

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

- Cornelius Kvendseth
- Ingeborg Ribu

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Velges i generalforsamlingen

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

- Velges i generalforsamlingen

Styrets årsrapport

Årsrapport for 2024

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

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

Valgkomite: Ingeborg Ribu og Cornelius Kvendseth

Kontaktinformasjon

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

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

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

Gårds- og bruksnummer:
167/22

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

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

Styrets arbeid

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

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

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

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

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

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

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

Fremtidsplaner

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

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

Til generalforsamlingen i Rustad Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 8. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

RESULTATREGNSKAP

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

BALANSE

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

Oslo,07.04.2025

Tom Erik Væhle	Ragnar Bjarkan	Kjersti Eidem Dyrhaug
Beate Gulliksen	Anita Jakobsen	

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

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

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10

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

NOTE: 11

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

NOTE: 12

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

NOTE: 13

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

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

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

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

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE: 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

NOTE: 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for RUSTAD BORETTSLAG

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår Arild Rebbeng

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av styrehonorar

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 390 000,-

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

✓ **Vedtatt.**

7. Honorar til valgkomite

Godtgjørelse til valgkomiteen foreslås satt til kr 4000

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

✓ **Vedtatt.**

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

Fremmet av: Anita Heli

Bakgrunn

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

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

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

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

Forslag

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

Tiltak kan inkludere:

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

Forslag til vedtak:

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

Styrets innstilling
Styret ber generalforsamlingen til å stemme for forslaget.

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

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

Fremmet av: Anita Heli

Bakgrunn

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

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

> **Forslag til vedtak:**

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

10. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Ingebjørg Asphold
Kjersti Eidem Dyrhaug

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Ingebjørg Asphold
Kjersti Eidem Dyrhaug

Varamedlem (1 år)

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

Valgt ved akklamasjon

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

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Cornelius Kvendseth
Ingeborg Ribu

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Cornelius Kvendseth
Ingeborg Ribu

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Tom Erik Væhle

Følgende stilte til valg:
Tom Erik Vænle

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Ragnar Bjarkan

Følgende stilte til valg:
Ragnar Bjarkan

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 266
RUSTAD BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i RUSTAD BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

8. april 2026 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 møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Møtet starter presis klokken 18:00.

Innregistering fra 17:30

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Honorar til valgkomiteen
8. Forslag fra andelseier om praksis for ventelister, tildeling og oppfølging av parkeringsplasser
9. Forslag fra andelseier om etablering av bildeling i borettslaget
10. Forslag fra andelseier undersøke/vurdere kontrakten med RiksTV
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i RUSTAD BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Arild Rebbeng

Forslag til vedtak

Arild Rebbeng er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 0266 Revisjonsberetning.pdf
2. 0266 Årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 390 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 390 000

Sak 7

Honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret foreslår av valgkomiteen honoreres med kr 5000 pr medlem for perioden 2025/2026

Forslag til vedtak

Valgkomiteen honoreres med kr 5000 pr medlem

Sak 8

Forslag fra andelseier om praksis for ventelister, tildeling og oppfølging av parkeringsplasser

Forslag fremmet av:
Ada Hilal Yildiz

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har over tid oppstått uklarhet rundt hvordan ventelister for parkeringsplasser føres, hvordan parkeringsplasser tildeles, samt hvordan styret følger opp parkeringsplasser som ikke benyttes. Flere forhold tilsier at praksisen kan oppleves som lite forutsigbar for beboerne. For å sikre likebehandling, transparens og korrekt forvaltning, er det etter mitt syn behov for tydeligere og skriftlige rutiner på dette området. Saken fremmes på generelt grunnlag og gjelder ikke enkeltpersoner eller konkrete leietakere.

Ber styret utarbeide og tilgjengeliggjøre skriftlige rutiner for:
1. Hvordan ventelister for parkeringsplasser føres og oppdateres.
2. Hvordan tildeling av parkeringsplasser skjer, herunder rekkefølge og prioriteringskriterier.
3. Hvordan styret følger opp parkeringsplasser som ikke benyttes over tid.

Rutinene gjøres tilgjengelige for beboerne via borettslagets ordinære informasjonskanaler.

Styrets innstilling

Styret stiller seg bak forslaget og ber generalforsamlingen stemme.

Forslag til vedtak

Styret utarbeider og tilgjengeliggjør skriftlige rutiner for tildeling av parkeringsplasser og praksis for ventelister.

Sak 9

Forslag fra andelseier om etablering av bildeling i borettslaget

Forslag fremmet av:
Truls Valdemar Marcussen Fenre

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Beboere betaler kun for bruk, og slipper utgifter til forsikring, service, EU-kontroll og dekkskifte. Færre privatbiler frigjør parkeringsplasser til grøntarealer, lek eller annen bruk. Bilene er plassert rett utenfor døren og bestilles enkelt via en app. Det kreves kun en eller flere ledige parkeringsplasser for å komme i gang. Aktører som Otto og Hyre håndterer alt det praktiske, inkludert rengjøring og vedlikehold. Borettslaget betaler ikke avgifter og kan få leieinntekter for parkeringsplassene.

Ber styret undersøker muligheten for å etablere to eller flere biler til leie, for borettslagets medlemmer. Tjenesten etableres dersom det ikke er vesentlige heftelser ved tiltaket.

Styrets innstilling
Styret stiller seg bak forslaget og ber generalforsamlingen stemme.

Forslag til vedtak
Styret undersøker mulighetene for å etablere bildeling i borettslaget og tjenesten etableres dersom det ikke er vesentlige heftelser ved tiltaket.

Sak 10

Forslag fra andelseier undersøke/vurdere kontrakten med RiksTV

Forslag fremmet av:
Jan Arnfinn Hagen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret bes om å undersøke/vurdere kontrakten med Riks TV. Med henblikk på å få en ny leverandør som har et bedre produkt, samt til en konkurransedyktig pris.

Styrets innstilling
Styret har tidligere vurdert alternative leverandører til RiksTV, men har det siste året ikke arbeidet videre med saken. Styret er imidlertid enig i at det kan være hensiktsmessig å gjennomgå markedet på nytt for å vurdere om det finnes leverandører som kan tilby et bedre produkt og/eller mer konkurransedyktige betingelser.

Forslag til vedtak
Styret skal revurdere kontrakten med Riks TV og undersøke muligheten for å få et bedre produkt til en konkurransedyktig pris.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Ragnar Bjarkan

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

- Anneli Jarnvig Jensen
- Marianne Fergem Faal

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

- Beate Johanne Haugtrø
- Knut Petter Ryan
- Torstein Hestnes

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

- Cornelius Kvendseth
- Ingeborg Ribu

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Roller og kandidater

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

- Ragnar Bjarkan

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

- Anneli Jarnvig Jensen

Styrets årsrapport

Administrasjon

På det første styremøtet etter generalforsamlingen i mai 2025 trakk daværende styreleder Tom Erik Væhle seg fra vervet. Nestleder, Ragnar Bjarkan, overtok rollen som fungerende styreleder.

Ettersom styreleder kun kan velges av generalforsamlingen, ble det avholdt en ekstraordinær generalforsamling.

Etter digital avstemning i perioden 22.–25. september ble Ragnar Bjarkan valgt til styreleder. Som følge av dette rykket Anneli Jarnvig Jensen opp fra varamedlem til styremedlem, og Knut Petter Ryan ble valgt inn som nytt varamedlem.

Styremøter og løpende arbeid

Styret har i løpet av 2025 avholdt 18 styremøter, i tillegg til egne møter knyttet til regnskap og budsjett. Styret har arbeidet aktivt med drift, økonomi, vedlikehold og utvikling av borettslaget.

Fordeling av styrehonorar

Styret legger vekt på å være åpne om sitt arbeid og om forvaltningen av borettslagets midler. Som en del av dette informerer styret om fordelingen av styrehonoraret for det siste året. Fordelingen er basert på ansvars- og arbeidsfordelingen i styret, og ble behandlet og godkjent i styremøte i februar. Styrehonoraret er fordelt slik:

- Styreleder: 35 %
- Nestleder: 20 %
- Styremedlemmer: 10 % hver
- Varamedlemmer: 5 % hver

Kommunikasjon

Styret har informert beboerne gjennom nyhetsbrev, oppslag i oppgangene og opplegg og via den digitale plattformen Vibbo.

Vedlikeholdsarbeid og drift

Resultatene fra en energikartlegging gjennomført av OBOS Prosjekt ble presentert for styret i 2025. Kartleggingen har gitt et viktig grunnlag for videre arbeid med energieffektivisering og planlegging av fremtidige tiltak. Dataene fra kartleggingen er også benyttet til å videreutvikle borettslagets vedlikeholdsplan gjennom OBOS sin vedlikeholdsmodul.

Det er gjennomført flere befaringer i forbindelse med vedlikeholdsplanen. Blant annet er ventilasjonskanalene i bygget gjennomgått, og dette arbeidet vil kreve ytterligere kartlegging og oppfølging. Styret har også gjennomført befaringer av uteområder og lekeplasser, samt vurdert status for bomiljøet i borettslaget. Styret er i kontakt med fagfolk for vedlikehold av trær og planting av nye.

Byggmesterkontoret AS gjennomførte radonmålinger vinteren 2024–2025. Resultatene, som ble presentert i februar 2025, viste at samtlige leiligheter ligger under tiltaksgrensen.

Mot slutten av sommeren ble lekeplassen ved Welding Olsens vei oppgradert. Hele kostnaden for oppgraderingen ble dekket gjennom OBOS sitt miljøtiltak.

Borettslaget opplevde flere innbrudd i kjellerområdene ved årsskiftet 25/26. Alle hendelsene er politianmeldt, og det er sendt skademeldinger til borettslagets forsikringsselskap. Som et tiltak har styret fått Certego til å montere tyverisikring på alle innganger, både i Weldings Olsens vei og i Rustadgrenda. Nye branndører er også bestilt der eksisterende dører har blitt skadet. I tillegg har borettslaget inngått en avtale med Avarn Security om nattlig vakthold. Vaktene gjennomfører kontroller hver natt, hvor de sjekker at alle dører er lukket og låst, og låser dører dersom dette ikke er tilfelle.

Styret har også byttet renholdsleverandør til Trappevask Service AS.

Kommentarer til budsjettet for 2025

I løpet av årets siste kvartal nedbetalte styret 12 millioner kroner av borettslagets lån. Dette bidrar til å redusere borettslagets renteutgifter betydelig og styrker den økonomiske situasjonen.

Mot slutten av året bestilte styret avtalen «Norgespris», som nå gjelder både for oppvarming og elbillading i borettslaget.

Borettslaget har hatt en betydelig kostnadsvekst de siste årene. Styret har likevel vurdert det som forsvarlig å ikke øke felleskostnadene i 2025. Dette sees i sammenheng med at det har vært prioritert å redusere borettslagets gjeld gjennom nedbetaling av lån. Styret har også lagt vekt på at felleskostnadene tidligere ble økt betydelig på grunn av forventede kostnadsøkninger som i ettertid ikke har blitt like store som antatt.

Forsikringskostnadene økte betydelig, nesten en dobling, hovedsakelig som følge av utfordrende skadestatistikk. Økningen ble imidlertid ikke varslet i henhold til gjeldende regelverk og borettslaget fikk derfor kreditert en betydelig del av økningen, etter at det ble klaget.

Styret fikk også innvilget støtte på 80 % fra Enova og Oslo kommune til energikartleggingen, støtten ble utbetalt høsten 2026 etter gjennomført prosjekt.

Kommunale avgifter fortsetter å øke betydelig, med en gjennomsnittlig økning på rundt 25 %. Hoveddelen av økningen gjelder vann- og avløpsavgifter.

Fremtidsplaner

- Videre arbeid med forbedring av ventilasjonen i leilighetene
- Innhenting av tilbud på varmepumpeløsninger med mål om redusert energiforbruk
- Planlegging av nødvendige tiltak knyttet til fasader og vinduer basert på vedlikeholdsplanen
- Oppgradering av uteområder, inkludert inngangspartier, parkeringsplasser og stien ned til nærbutikken
- Implementering av et system for sjekklister og kontroller for bedre oppfølging av løpende vedlikehold
- Bestilling av elkontroll (NEK 405)
- Ferdigstille påbegynt installasjon av ny energisparende LED-belysning i kjellerområder og vaskerier.

Styret ønsker å takke alle beboere for tilliten i året som har gått.

Vi ser frem til et nytt og spennende år for borettslaget.

Til generalforsamlingen i Rustad Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rustad Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 11. mars 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

RUSTAD BORETTSLAG
ORG.NR. 850127662, KLIENTNR. 266

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**11 706 433**	**7 334 856**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		7 533 864	6 312 946
Tilbakeføring av avskrivning	14	51 412	107 907
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-371 102	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-14 098 169	-2 027 828
Innsk. øremerk. bankkto		-16 649	-21 448
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-6 900 644**	**4 371 577**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 805 789**	**11 706 433**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		5 998 925	13 736 046
Kortsiktig gjeld		-1 193 136	-2 029 613
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 805 789**	**11 706 433**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	22 822 000	21 825 158	22 976 000	22 968 000
Andre inntekter	3	722 003	63 704	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**23 544 003**	**21 888 862**	**22 989 000**	**22 978 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 472 232	-1 419 051	-1 696 000	-1 696 000
Styrehonorar	5	-390 000	-390 011	-390 000	-390 000
Avskrivninger	14	-51 412	-107 907	-110 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-20 750	-18 875	-20 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-373 205	-358 855	-379 000	-390 000
Konsulenthonorar		-408 643	-81 127	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	7	-1 331 729	-1 548 877	-6 615 000	-4 975 000
Forsikringer		-1 135 389	-724 166	-821 000	-1 374 000
Kommunale avgifter	8	-4 437 048	-3 949 310	-4 484 000	-4 647 999
Energi/fyring	9	-1 485 628	-1 808 812	-1 700 000	-1 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 421 146	-1 234 860	-1 400 000	-1 500 000
Andre driftskostnader	10	-1 006 564	-1 071 581	-1 034 000	-1 035 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-13 533 745**	**-12 713 432**	**-18 689 000**	**-17 478 999**
DRIFTSRESULTAT		**10 010 258**	**9 175 430**	**4 300 000**	**5 499 001**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	426 636	360 056	30 000	30 000
Finanskostnader	12	-2 903 030	-3 222 540	-3 012 000	-2 129 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 476 394**	**-2 862 484**	**-2 982 000**	**-2 099 000**
ÅRSRESULTAT		**7 533 864**	**6 312 946**	**1 318 000**	**3 400 001**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		7 533 864	6 312 946		

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	79 917 983	79 917 983
Tomt		2 441 728	2 441 728
Andre varige driftsmidler	14	521 630	201 940
Øremerkede bankinnskudd		392 304	666 183
SUM ANLEGGSMIDLER		**83 273 645**	**83 227 834**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		660 543	682 063
Andre kortsiktige fordringer	15	90 202	0
Driftskonto OBOS-banken		3 652 963	5 294 507
Skattetrekkskonto OBOS-banken		41 478	42 640
Sparekonto OBOS-banken		1 553 739	7 716 837
SUM OMLØPSMIDLER		**5 998 925**	**13 736 046**
SUM EIENDELER		**89 272 570**	**96 963 880**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 366 * 100		36 700	36 700
Opptjent egenkapital		41 217 781	33 683 917
SUM EGENKAPITAL		**41 254 481**	**33 720 617**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	42 875 416	56 973 586
Borettsinnskudd	17	3 609 300	3 609 300
Annen langsiktig gjeld		340 236	630 764
SUM LANGSIKTIG GJELD		**46 824 952**	**61 213 650**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		345 694	485 032
Skyldige offentlige avgifter	18	93 750	92 947
Påløpte renter		586 405	801 950
Påløpte avdrag		0	510 490
Annen kortsiktig gjeld	19	167 287	139 194
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 193 136**	**2 029 613**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**89 272 570**	**96 963 880**
Pantstillelse	20	75 669 300	75 669 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.03.2026
Styret i Rustad Borettslag

Ragnar Bjarkan Kjersti Eidem Dyrhaug Ingebjørg Aspholt

Anneli Jarnvig Jensen Anita Jakobsen

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	22 095 861
Leie	56 256
Parkering	669 883
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**22 822 000**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Overført fra miljøbankkonto (lekeplass)	406 446
Nettinnbetalinger	5 460
Nøkler	100
Vaskeri	1 872
Tilskudd energikartlegging	308 125
SUM ANDRE INNTEKTER	**722 003**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 094 838
Overtid	-4 797
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-4 000
Annen lønn, ikke feriepenger	-1 179
Påløpte feriepenger	-156 755
Fri bolig	-39 840
Fri telefon	-8 784
Naturalytelser speilkonto	48 624
Arbeidsgiveravgift	-243 477
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-30 841
Refusjon sykepenger	73 840
Yrkesskadeforsikring	-5 600
Andre personalkostnader	-4 585
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 472 232**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-390 000
SUM STYREHONORAR	**-390 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-2 741

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-20 750
SUM REVISJONSHONORAR	**-20 750**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-179 418
Drift/vedlikehold VVS	-80 538
Drift/vedlikehold elektro	-34 761
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-134 535
Drift/vedlikehold brannsikring	-433 243
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-335 693
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-132 756
Kostnader dugnader	-786
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 331 729**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-3 106 768
Feie- og tilsynsgebyr	-71 685
Renovasjonsgebyr	-1 258 595
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-4 437 048**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-1 485 628
SUM ENERGI / FYRING	**-1 485 628**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-6 475
Container	-156 026
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-60 149
Annen leiekostnad	-48 613
Håndverktøy	-16 101
Diverse utstyr	-162
Annet driftsmateriale	-15 025
Renhold ved firmaer	-499 190
Andre driftskostnader	-15 713
Kontor- og datarekvisita	-350
Trykksaker	-5 214
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 741
Andre kontorkostnader	-7 090
Telefon/bredbånd	-8 570
Telefon, annet	-11 296
Drivstoff	-21 989
Vedlikehold biler/maskiner	-35 244
Kontingenter	-73 400
Gave, ikke fradragsberettiget	-2 196
Bank- og kortgebyr	-3 005
Velferdskostnader	-18 013
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 006 564**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	67 794
Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 531
Renter av sparekonto i OBOS-banken	349 311
SUM FINANSINNTEKTER	**426 636**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter Handelsbanken	-2 298 532
Pantegjeldsrenter Handelsbanken	-604 498
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 903 030**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1966	21 826 400
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse 1987 og 1990	58 091 583
SUM BYGNINGER	**79 917 983**

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Nye lekeapparater		
Tilgang 2025	371 102	
Avskrevet i år	-18 555	
		352 547
Avfallsanlegg		
Tilgang 2012	2 717 777	
Avskrevet tidligere	-2 717 776	
		1
Avfallskomprimator		
Tilgang 2022	230 000	
Avskrevet tidligere	-98 571	
Avskrevet i år	-32 857	
		98 572
Feiemaskin 1		
Tilgang 2012	136 250	
Avskrevet tidligere	-136 249	
		1
Feiemaskin 2		
Tilgang 2005	30 000	
Avskrevet tidligere	-29 999	
		1
Garasjeanlegg		
Tilgang 2011	136 000	
Avskrevet tidligere	-68 000	
		68 000
Gressklipper		
Tilgang 2005	79 545	
Avskrevet tidligere	-79 544	
		1
PC med utstyr		
Tilgang 2018	15 045	
Avskrevet tidligere	-15 044	
		1

Plentraktor		
Tilgang 2010	212 500	
Avskrevet tidligere	-212 499	
		1
Snøfreser		
Tilgang 2017	36 000	
Avskrevet tidligere	-35 999	
		1
Strømaskin		
Tilgang 2019	150 000	
Avskrevet tidligere	-147 500	
		2 500
Strøcontainer		
Tilgang 2020	125 438	
Avskrevet tidligere	-125 437	
		1
Tilhenger		
Tilgang 2014	22 590	
Avskrevet tidligere	-22 589	
		1
Tørkeskap		
Tilgang 2012	246 677	
Avskrevet tidligere	-246 676	
		1
Will 455		
Tilgang 2016	980 064	
Tilgang 2023	22 000	
Avskrevet tidligere	-1 002 063	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**521 630**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-51 412**

NOTE 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	90 202
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**90 202**

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,05 %. Løpetiden er 34 år.		
Opprinnelig 2007	-57 060 000	
Nedbetalt tidligere	13 818 383	
Nedbetalt i år	1 238 726	
		-42 002 891
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,05 %. Løpetiden er 9 år.		
Opprinnelig 2022	-15 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 268 031	
Nedbetalt i år	12 859 444	
		-872 525
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-42 875 416**

NOTE 17
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-3 609 300
SUM BORETTSINNSKUDD	**-3 609 300**

NOTE 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-41 478
Skyldig arbeidsgiveravgift	-52 272
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-93 750**

NOTE 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-156 755
Annen kortsiktig gjeld	-10 532
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-167 287**

NOTE 20
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 609 300
	42 875 416
TOTALT	**46 484 716**

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

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

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 8.04.26
Selskapsnummer: 266 **Selskapsnavn:** RUSTAD BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for RUSTAD BORETTSLAG

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 76
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 8

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår Arild Rebbeng

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Anne Catherin Acuna Gonzales og Asle Viggo Jakobsen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 390 000

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

7. Honorar til valgkomiteen

Styrets innstilling
Styret foreslår av valgkomiteen honoreres med kr 5000 pr medlem for perioden 2025/2026

> **Forslag til vedtak:**
> Valgkomiteen honoreres med kr 5000 pr medlem
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Forslag fra andelseier om praksis for ventelister, tildeling og oppfølging av parkeringsplasser

Fremmet av: Ada Hilal Yildiz

Det har over tid oppstått uklarhet rundt hvordan ventelister for parkeringsplasser føres, hvordan parkeringsplasser tildeles, samt hvordan styret følger opp parkeringsplasser som ikke benyttes. Flere forhold tilsier at praksisen kan oppleves som lite forutsigbar for beboerne. For å sikre likebehandling, transparens og korrekt forvaltning, er det etter mitt syn behov for tydeligere og skriftlige rutiner på dette området. Saken fremmes på generelt grunnlag og gjelder ikke enkeltpersoner eller konkrete leietakere.

Ber styret utarbeide og tilgjengeliggjøre skriftlige rutiner for:
1. Hvordan ventelister for parkeringsplasser føres og oppdateres.
2. Hvordan tildeling av parkeringsplasser skjer, herunder rekkefølge og prioriteringskriterier.
3. Hvordan styret følger opp parkeringsplasser som ikke benyttes over tid.

Rutinene gjøres tilgjengelige for beboerne via borettslagets ordinære informasjonskanaler.

Styrets innstilling
Styret stiller seg bak forslaget og ber generalforsamlingen stemme.

Forslag til vedtak:
Styret utarbeider og tilgjengeliggjør skriftlige rutiner for tildeling av parkeringsplasser og praksis for ventelister.

✓ **Vedtatt. Enstemmig**

9. Forslag fra andelseier om etablering av bildeling i borettslaget

Fremmet av: Truls Valdemar Marcussen Fenre

Beboere betaler kun for bruk, og slipper utgifter til forsikring, service, EU-kontroll og dekkskifte. Færre privatbiler frigjør parkeringsplasser til grøntarealer, lek eller annen bruk. Bilene er plassert rett utenfor døren og bestilles enkelt via en app. Det kreves kun en eller flere ledige parkeringsplasser for å komme i gang. Aktører som Otto og Hyre håndterer alt det praktiske, inkludert rengjøring og vedlikehold. Borettslaget betaler ikke avgifter og kan få leieinntekter for parkeringsplassene.

Ber styret undersøker muligheten for å etablere to eller flere biler til leie, for borettslagets medlemmer. Tjenesten etableres dersom det ikke er vesentlige heftelser ved tiltaket.

Styrets innstilling
Styret stiller seg bak forslaget og ber generalforsamlingen stemme.

Forslag til vedtak:
Styret undersøker mulighetene for å etablere bildeling i borettslaget og tjenesten etableres dersom det ikke er vesentlige heftelser ved tiltaket.

✓ **Vedtatt.**

10. Forslag fra andelseier undersøke/vurdere kontrakten med RiksTV

Fremmet av: Jan Arnfinn Hagen

Styret bes om å undersøke/vurdere kontrakten med Riks TV. Med henblikk på å få en ny leverandør som har et bedre produkt, samt til en konkurransedyktig pris.

Styrets innstilling
Styret har tidligere vurdert alternative leverandører til RiksTV, men har det siste året ikke arbeidet videre med saken. Styret er imidlertid enig i at det kan være hensiktsmessig å gjennomgå markedet på nytt for å vurdere om det finnes leverandører som kan tilby et bedre produkt og/eller mer konkurransedyktige betingelser.

Forslag til vedtak:
Styret skal revurdere kontrakten med Riks TV og undersøke muligheten for å få et bedre produkt til en konkurransedyktig pris.

✓ **Vedtatt. Mot to stemmer styret legger frem sin vurdering på neste års generalforsamling**

11. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Ragnar Bjarkan

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Ragnar Bjarkan

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Mariann Fergem Faal
Anneli Jarnvig Jensen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Mariann Fergem Faal
Anneli Jarnvig Jensen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Beate Johanne Haugtrø
Torstein Hestnes
Knut Petter Ryan

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Beate Johanne Haugtrø
Torstein Hestnes
Knut Petter Ryan

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Cornelius Kvendseth
Ingeborg Ribu

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Cornelius Kvendseth
Ingeborg Ribu

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Ragnar Bjarkan

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Ragnar Bjarkan

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Anneli Jarnvig Jensen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Anneli Jarnvig Jensen

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 266
RUSTAD BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i RUSTAD BORETTSLAG

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/266

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Krav fra Brønnøysund og informasjon om analog stemmer

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

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

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

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i RUSTAD BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Heidi Svendsen

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Forslag til vedtak

Ingvild Aspelund Gonsholt og Anne-Grethe Larsen.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av ny revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen

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

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

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

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

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

Innstilling

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

Roller og kandidater

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

- Christian Kongsvik
- Ragnar Bjarkan

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

- Anneli Jarnvig Jensen

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

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

- Knut Petter Ryan

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

Vedlegg

1. valgkomiteens_beretning (1).pdf

Valgkomiteens beretning

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

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

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

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

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

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

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

Ingeborg Ribu og Cornelius Kverneggen (valgkomite)

Vedlegg

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

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

1. Ragnar Bjarkan
2. Christian Kongsvik Sæteren

Svar til valgkomiteen – Kandidat til styreleder - Ragnar Bjarkan

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

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

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

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

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

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

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

Spørsmål fra valgkomiteen - Christian Kongsvik

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

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

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

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

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

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

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Heidi Svendsen

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Ingvild Aspelund Gonsholt og Anne-Grethe Larsen.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av ny revisor

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

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Christian Kongsvik

☐ Ragnar Bjarkan

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Anneli Jarnvig Jensen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Knut Petter Ryan

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for RUSTAD BORETTSLAG

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 192.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Heidi Svendsen

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Forslag til vedtak:
Ingvild Aspelund Gonsholt og Anne-Grethe Larsen.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av ny revisor

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

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

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

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

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

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen

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

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

5. Valg av tillitsvalgte

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

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

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

Innstilling

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

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Ragnar Bjarkan (123 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ragnar Bjarkan
Christian Kongsvik

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Anneli Jarnvig Jensen (139 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anneli Jarnvig Jensen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Knut Petter Ryan (138 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Knut Petter Ryan

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

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.

VEDTEKTER FOR SKRAPERUD GARASJELAG SA

Sist endret på årsmøte i 2000, 2012, 2019 og 2020.

§1
Foretakets navn er Skraperud Garasjelag SA og er et samvirkeforetak.

§ 2
Foretaket har til formål å bygge, eie og drive et garasjeanlegg og parkeringsplasser for borettshavere i Rustad Borettslag og Rustadlia Borettslag.

§ 3
Forretningskontor er i Oslo.

§ 4
Andelskapitalen er kr 9.200 fordelt på 92 andeler à kr 100.
Andelsinnskudd skal ikke forrentes.

Rustad borettslag og Rustadlia borettslag har henholdsvis tjue og ti andeler, som er knyttet til parkeringsplasser, og tilsvarende antall stemmer. Garasjeeiere har én stemme pr andel de disponerer. Det kan ikke være mer enn to garasjer/andeler knyttet til den enkelte boenhet.

Kun borettshavere i Rustad Borettslag og Rustadlia Borettslag kan være medlemmer i Skraperud Garasjelag SA.

§ 5
Medlemmene er forpliktet til å dekke foretakets kostnader gjennom leie som fastsettes av styret.

§ 6
Årsmøtet er lagets øverste myndighet. Årsmøtet avgjøre saker som vedrører kjøp og salg av eiendom, påbygg og saker av økonomisk betydning for medlemmene.

Årsmøtet skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.
Innkalling til årsmøte skal skje med minst 14 – fjorten – dagers varsel, dog høyst 20 – tyve – dager.

Årsmøte skal dessuten sammenkalles når minst 1/10-del av medlemmene ønsker det. Videre kan årsmøtet sammenkalles hvis styret eller revisor ønsker det.

Følgende saker behandles på ordinært årsmøte:

a) Årsmelding fra styret
b) Revisors beretning

c) Lagets årsregnskap og budsjett, herunder disponering av overskudd og dekning av tap
d) Fastsetting av styret og revisors honorar
e) Valg
f) Valg av revisor
g) Eventuelle forslag som er nevnt i innkallingen.

Overskudd skal ikke deles ut til medlemmene.

Medlemmene har rett til å møte på årsmøtet ved fullmakt. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten gjelder kun for det årsmøte den er datert for.

§ 7
Foretaket ledes av et styre på 3 medlemmer (formann og 2 styremedlemmer). Formannen velges i særskilt valg for ett år av gangen. Styremedlemmene velges for to år. Valget foretas slik at ett styremedlem og formann velges hvert år.
Det skal dessuten velges 2 varamenn til styret, og en valgkomité på 3 medlemmer.

Andelshavere av garasjer og parkeringsplasser skal ha lik rett til å være representert i foretakets styre.

Styret står for forvaltningen av foretakets anliggende. Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap tegner foretakets firma, dvs innehar dets signatur. Styret kan gi fullmakt til at spesielle oppgaver utføres av andre når dette er hensiktsmessig for driften og foretakets interesser forøvrig.

§ 8
Enhver overdragelse av andeler må godkjennes av styret for å være gyldig. Godkjennelse kan bare nektes på saklig grunnlag. Eventuell fremleie må godkjennes av styret.
Andeler kan bare overdras til andelseiere i Rustad Borettslag og Rustadlia Borettslag.

§ 9
Foretakets eiendom skal ikke kunne avhendes til andre, men sikres for andelshaverne i Rustad Borettslag og Rustadlia Borettslag. Dersom foretaket besluttes oppløst skal foretakets eiendom og rettigheter overføres til Rustad Borettslag og Rustadlia Borettslag uten annet vederlag enn overtakelse av foretakets gjeld og forpliktelser og eie og drift videreføres av borettslagene. Medlemmene har ikke rett til foretakets formue ved oppløsning. Medlemmenes rettigheter i forhold til disponering av garasjeplass og parkeringsplass skal dog overføres og videreføres, som vilkår ved slik overføring.

Salg av hele eller deler av Skraperud garasjelag krever minst 3/4 flertall av de avgitte stemmer. For å være gyldig, må et vedtak om salg vedtas på to årsmøter. Avstanden mellom disse to skal være ikke mindre enn én måned, ikke mer enn to måneder.

§ 10
Endring av disse vedtekter kan kun skje med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer. Endring av § 9, siste avsnitt, trer i kraft først seks måneder etter at vedtaket er fattet.

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.03.2026
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: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 154682/ 86528799
Deres ref.:
Adresse: WELDING OLSENS VEI 9
Kommentar:
Gnr/Bnr: 167/32

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

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154682/86528799
Deres ref.:

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



V111264N3

Vedtak om endret regulering av Welding Olsens vei (vei 3816), som vist på kart

V111264N3 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 11.12.1964
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 196402666
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

Ferdigattest DA
WELDING OLSENS VEI 9

Dato: 18.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86528799
2006

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.167 BNR. 32

Vi viser til bestilling av 20260317 for WELDING OLSENS VEI 9.

GNR. 167 BNR. 32

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.11.1963.

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

9326 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

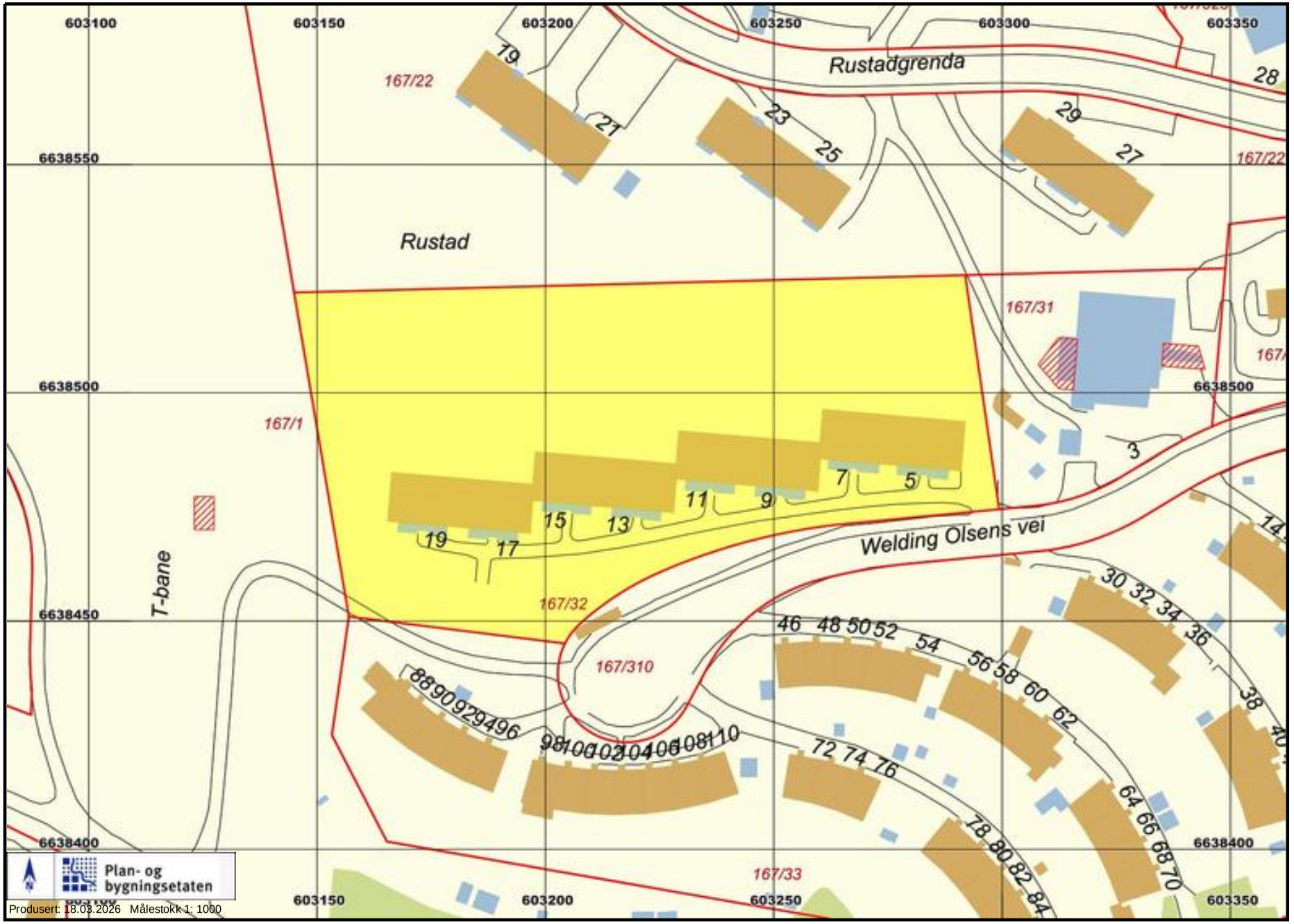
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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


603100
603150
603200
603250
603300
603350
6638550
6638500
6638450
6638400
Rustadgrenda
Rustad
Welding Olsens vei
T-bane
167/22
167/1
167/31
167/32
167/310
167/33
19
21
23
25
29
27
28
7
5
11
9
15
13
19
17
3
30 32 34 36
46 48 50 52 54
56 58 60 62
64 66 68 70
72 74 76
78 80 82 84
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 18.03.2026 Målestokk 1: 1000

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.)

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.

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

KOPI

Oslo, den 2.[1].71.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Gnr 167 bnr 32 av bnr 1 Welding Olsensv. 23-24-25-26.
Journalnr.: 62/9[1]45

Arbeidets art: Boligblokk.
Avsluttende synsforretning: 11.2.67

Bygningsmessig art: Nybygg.

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

Ansvarshavende: Ark.ne SmithBerentsen og Edgar A. Berentsen,Rosenkrantzgt.10,Oslo1.

Murmester Ola Nafstad, Ökernvn. 9, Oslo 6.

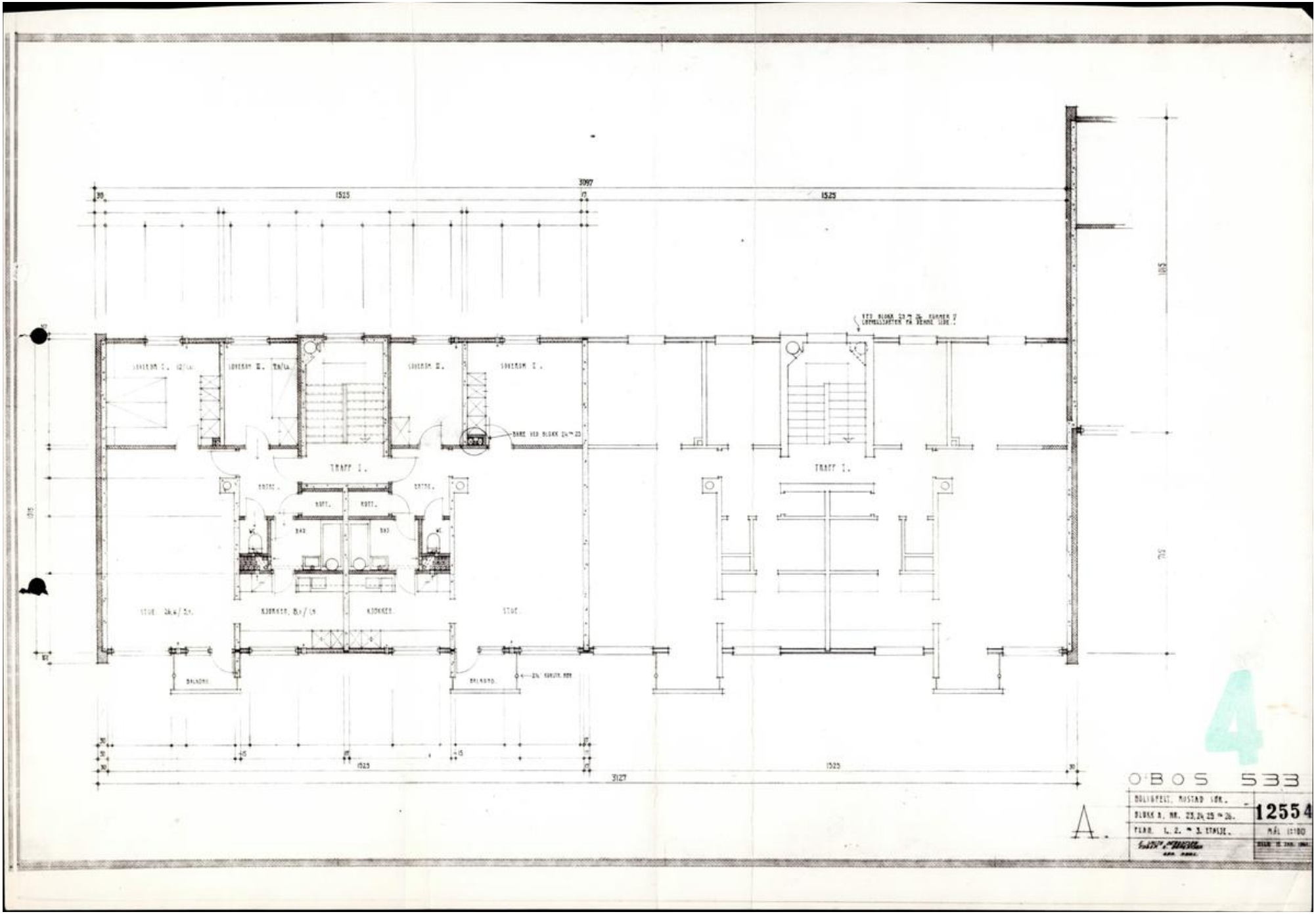
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

O. Ve

Distriktsingeniør
Olav Vevle.

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


3097
1525
1525
TRAFF I.
TRAFF I.
BARE VED BLOKK 24 OG 25
BALKONG
BALKONG
1525
1525
3127
OBOS 533
BOLIGFELT, HUSTAD SØR.
BLOKK A, NR. 23,24,25 OG 26.
PLAN. 1. 2. OG 3. ETASJE.
12554
MÅL 1:100

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SansBygg AS
Bjørnerudveien 24
1266 OSLO

Dato: 30.10.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201105209-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anne Halvorsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	WELDING OLSENS VEI 5 - 19	Eiendom:	167/32/0/0
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 - WELDING OLSENS VEI 5 - 19

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 30.10.2012 av:

Anne Halvorsen - Saksbehandler
Olav Langhammer Malkomsen - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Rehabiliteringsarbeider

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Welding Olsens vei 5,7,9,11,13,15,	17,19. Gnr.167, bnr.32	87/851

Byggherre

Rustad Borettslag
Pb 8328 - Hammersborg

0129 OSLO 1

Ansvarshavende

Bygn.ing. Steinar Åsrud
Pb 234 - Økern

0510 OSLO 5

AS/lw

Dato 1.3.1989

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
A. Sundt

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

Skl. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Rustad Borettslag v/E. Kjærstad
Rustadgrenda 17

0693 OSLO

Høiby, Jan
2730 Lunner

2730 LUNNER

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	950001671	96/21271
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Åsmund Bakken	29. mars 1996

Arbeidssted : 167/0032 Welding Olsens vei 5 t.o.m. 19
Byggherre : Rustad Borettslag v/E. Kjærstad, Rustadgrenda 17, 0693 OSLO
Arbeidets art: FASADEENDRING BLOKK

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Åsmund Bakken
Fung.avd.ing.II

Welding Olsens vei 9

Nabolaget Rustad/Bogerud - vurdert av 150 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Rustad skole (1-7 kl.)	454 elever, 26 klasser	7 min 0.6 km
Nøklevann skole (1-7 kl.)	324 elever, 19 klasser	12 min 1 km
Nyskolen i Oslo grunnskole (1-...	118 elever, 13 klasser	15 min 1.3 km
Bøler skole (1-10 kl.)	769 elever, 38 klasser	23 min 1.9 km
Skullerud skole (8-10 kl.)	335 elever, 31 klasser	4 min 0.3 km
Ulsrud videregående skole	624 elever	3 min 2.3 km
Lambertseter videregående skol...	825 elever, 30 klasser	7 min 3.8 km

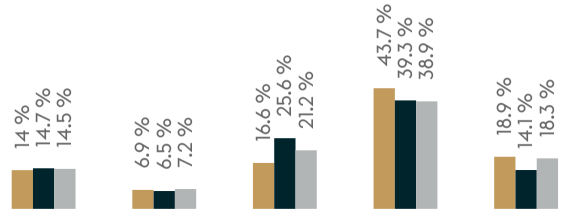
Offentlig transport

Welding Olsens vei	Linje NC2, 3N, FB10, 76, 79	3 min 0.3 km
Bogerud	Linje 2, 3	10 min 0.8 km
Bryn stasjon	Linje L1	9 min 5.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	14 min 9.3 km
Oslo Gardermoen		39 min

Barnehager

Rustad Gård barnehage (1-6 år)	26 barn	4 min 0.3 km
Rustadsaga barnehage (1-5 år)	50 barn	5 min 0.4 km
Østensjøstua barnehage (1-5 år...	44 barn	9 min 0.8 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 79/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Rustad	10 min
Stallerud borettslag ballplass	12 min
Skullerud Sport Senter	11 min
EVO Bøler Senter	21 min

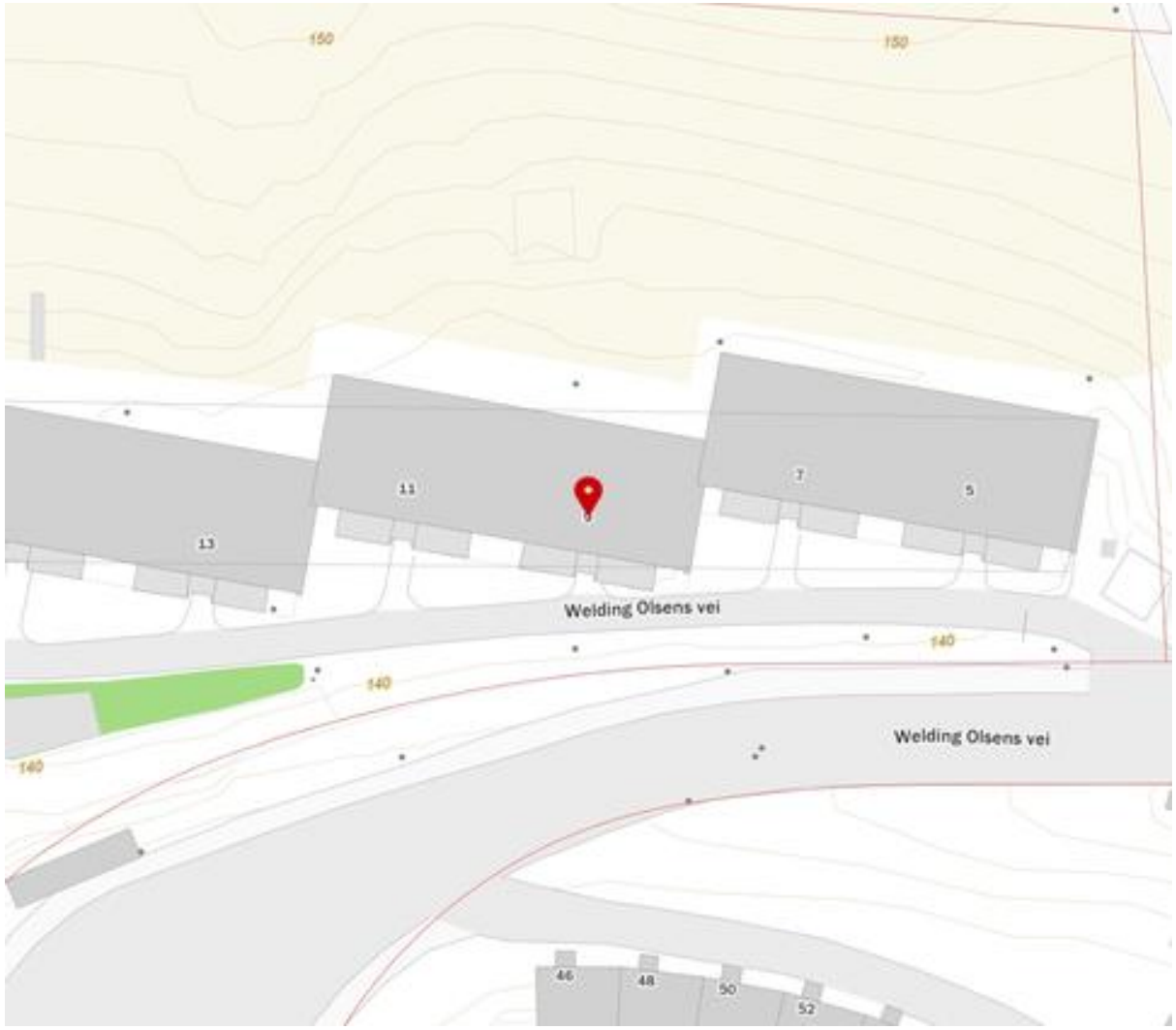
«Bogerud er et lite område med mangfold. Nærhet til marka og t-banen og kveldsol for alle! Bare litt billigere enn Bøler og Oppsal:-)»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100



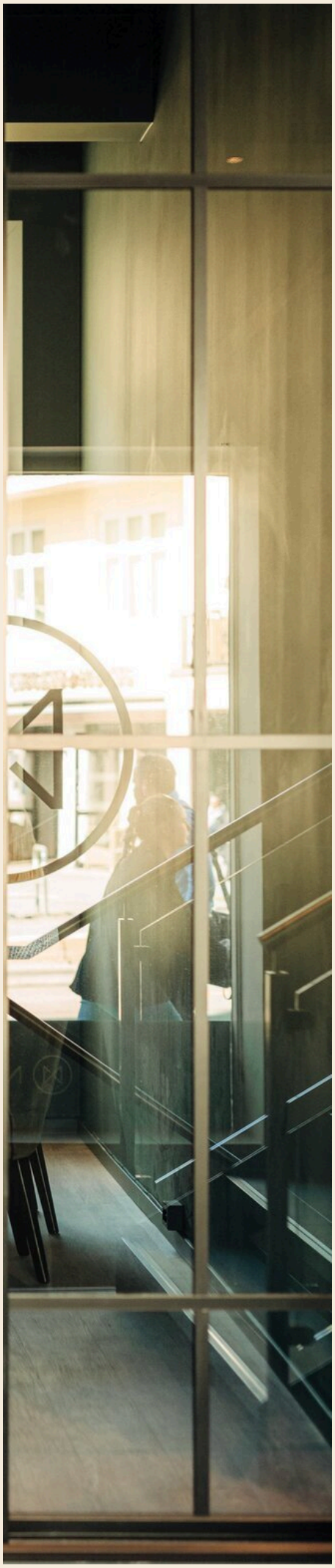
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Velkommen til

Nordvik Nydalen

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 Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka 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.



Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 20-0082/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Welding Olsens vei 9 0694 OSLO
Matrikkel: Gnr 167, bnr 32 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Ingunn Tennebø
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Nydalen
i.tennebo@nordvikbolig.no
954 15 006



Camilla Pitz Jacobsen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Nydalen
c.jacobsen@nordvikbolig.no
909 13 164

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: