NORDVIK

Rustadgrenda 12

2 soverom | 72 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Rustadgrenda 12

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Om boligen
31	Nabolagsprofil
33	Tilstandsrapport
46	Egenerklæringsskjema
51	Andre vedlegg
119	Kontaktinfo
122	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
125	Forbrukerinformasjon om budgivning
126	Budskjema

Salgsoppgave produsert 10.06.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og tiltalende 3-roms med solrik, skjermet balkong | Kjøkken fra 2023 | V.V., internett og kabel-TV inkl. | Markanært

Prisantydning	**4 690 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**4 809 496,-**
Fellesgjeld	**110 000,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 216,-**
BRA-i	**72 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1963**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Rustadgrenda 12 | En delikat og romslig 3-roms med attraktiv beliggenhet på Rustad. Leiligheten byr på gjennomgående fine overflater, delikate materialvalg og en luftig planløsning. Her bor du i rolige og naturskjønne omgivelser ved markagrensen, samtidig som du har kort vei til offentlig kommunikasjon, dagligvarebutikker og servicetilbud.

Verdt å merke seg:
Delikat og innbydende 3-roms
Solrik og skjermet balkong med hyggelig utsyn
To gode soverom
Walk-in closet og innvendig bod
Nye gulv samt sparklete og malte overflater (2023)
Stilrent kjøkken m/integrerte hvitevarer (2023)
Oppgradert elektrisk anlegg (2023)
Ny peisovn (2023)
Kjellerbod
Flotte fellesområder i grønne omgivelser
Kort vei til off. kommunikasjon, servicetilbud og marka

Planløsning



Planskissen er utarbeidet kun til illustrasjon og er ikke egnet for detaljmåling. Avvik kan forekomme.
































































KIWI mini pris
Bogerud Tannhelseklinikk
TRIPPEL-TRUMF





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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0084/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Rustadgrenda 12, 0693 OSLO
Gnr 167, bnr 22 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 259 i Rustad Borettslag, org.nr. 850127662

Selger
Camilla Stranger

Kjøpesum og omkostninger
4 690 000,- (Prisantydning)
110 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 800 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 809 496,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 818 996,- (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
1963

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 72 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 74 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Bad, Entré, Kjøkken, Stue, To soverom, Bod og omkledningsrom.
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 2 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Innhold
Boligen ligger i 3. etasje og inneholder: Bad, Entré, Kjøkken, Stue, To soverom, Bod og Omkledningsrom.
Adkomst fra stue til balkong på ca. 8 m².
Kjellerbod på ca. 2 m².

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

Standard
Bygningsdeler som har fått TG2:
Overflater på innvendige gulv (Bad / 3. etasje):
- Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm. Det er registrert misfarging av silikon og fugemasse enkelte steder.
- TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Overflater på innvendige vegger (Bad / 3. etasje):
- Døren er laget med materialer som ikke er fuktbestandige, og disse er plassert i våtsonen (nær vask, dusj, badekar, osv.). Denne løsningen, og de brukte byggematerialene, er derfor uegnet for slike områder og bryter det vanntette sjiktet. Våtsone defineres som området 50 cm ut fra kanten på servant, 1 m fra dusj og hele området i mellom. I dette tilfellet er dør plassert for nært dusjsone. Selv om løsningen ser ut til å fungere tilfredsstillende, er den ikke i samsvar med gjeldende forskrifter, og gir noe økt risiko for fuktproblematikk.
- Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
- TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Vinduer:
- Karm, rammer og tettedetaljer er av eldre dato.
- Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering, fuktinntrengning og skader er større i eldre vinduer. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Ytterdører:
- Ytterdører er av eldre dato. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for fuktinntrengning og skader er større i eldre ytterdører. Det bør på generelt grunnlag påregnes justering/vedlikehold av ytterdører. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Etasjeskiller:
- Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 15 mm i stue. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder:
- Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.
- Det er registrert rissdannelser på pipen. Forholdet bør holdes under jevnlig oppsyn.
- Eldre piper kan ha sprekkdannelser og skader som kan medføre lekkasjer, dårlig trekk, og kan utgjøre en risiko mtp. brann. Det anbefales pipetilsyn for å avdekke pipens tilstand. Pipen er fra byggeår og TG 2 er gitt på grunn av alder og nevnte forhold.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
- Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i kjøkken og derfor gitt tilstandsgrad 2. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje.

Ventilasjon:
- Avtrekksventil er funksjonstestet og vurdert ikke tilfredsstillende, dette kan medføre noe redusert luftsirkulasjon i boligen.
- Det er ikke etablert tilfredsstillende avtrekk på kjøkken, kun kullfilterventilator. Dette er ikke tilfredsstillende forsert avtrekk i henhold til NS 3600. Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen.
- TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene medfører begrenset luftsirkulasjon i boligen.

Elektrisk oppvarming:
- Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
- TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Hulltaking – Bad, 3. etasje:
- Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Elektrisk anlegg:
- Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
- Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området

Parkering
Borettslaget har parkeringsplasser til utleie etter venteliste. Ta kontakt med styret ved ønske om parkeringsplass, styret tildeler disse. Leie for p-plass/garasje kommer i tillegg til felleskostnadene. Det påløper et administrasjonsgebyr til forretningsfører ved overtagelse av garasje/ p-plass etter gjeldende priser. Ved flytting fra borettslaget må parkeringsplass sies opp skriftlig til styret.

Ellers gateparkering etter områdes gjeldende bestemmelser.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært.

- Baderommet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2011/2012. Jeg kjenner ikke til hvilke arbeider som konkret ble utført. Tidligere eier har byttet dusj, servant og speil. Jeg har selv silikonert i dusjsonen over eksisterende silikon.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært.
- Baderommet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2011/2012.

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.
- Montering av ildsted/ovn utført og kontrollert av sertifisert montør Paris Tzortzis/Norsk Varme i 2022. Dokumentasjon foreligger. Balkongrehabilitering i regi av borettslag i 2022. Nytt terassebelegg.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring? - Ja.
- Elektrisk arbeid utført av Montera Elektro & VVS AS i 2022 i forbindelse med kjøkkenoppgradering. Nye kurser til kjøkken, montering av stikkontakter, komfyrvakt og tilkobling av platetopp/stekeovn. Samsvarserklæring foreligger.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Rørleggerarbeid utført av Montera Elektro & VVS AS i forbindelse med kjøkkenoppgradering i 2022. Tilkobling av blandebatteri, avløpsrør og oppvaskmaskin.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja.
- Radonmåling gjennomført av borettslaget. Dokumentasjon foreligger på Vibbo. Ingen målinger overstiger grenseverdien på 100 Bq/m³.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Ja.
- Tilstandsrapport opplyser om enkel rissdannelse på pipe. Ingen kjente problemer med trekk, fyringsforbud eller pålegg.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja.
- Det er registrert enkelte mindre sprekker/riss i sparkel og noe skjevhet i gulv, jf. tilstandsrapport. Ingen kjente setningsskader.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja.
- Tilstandsrapport datert 31.05.2026 foreligger. Det foreligger også radonmåling og dokumentasjon på utførte arbeider via Vibbo/borettslaget.

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.
- Areal oppgitt i tilstandsrapport utført 31.05.2026.

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?
- Ja.
- Det foreligger planlagt utbyggingsprosjekt ved Bogerud torg/General Ruges vei. Informasjon er delt via borettslaget/Vibbo. Prosjektet er under regulering.

Bygningssakkyndig
Hasnat Faiz

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

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon forblendet utvendig med fasadeplater.
- Pulttak i trekonstruksjon tekket med takpapp.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betongelementer.
- Felles varmtvann.
- Dørcalling.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger som oppvaskmaskin, kjøleskap/fryser, stekeovn og platetopp.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Gardiner (rullegardiner medfølger)
- Veggfeste til TV
- Speil
- Vaskemaskin

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 har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske varmekabler i gulv på bad
- Peisovn
- Panelovner

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. 5603 kWh. 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 5 216,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer: Varmtvann, kabel-TV, internett-tilkobling/felles bredbåndsavtale, vaktmestertjenester, felles vaskeri, forretningsfører, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, nedbetaling felles lån, drift og vedlikehold og andre driftskostnader m.m.

Styret informerer pr. 02.06.2026: Det er per nå ikke planlagt økning i felleskostnadene. Det er lagt til bytte av vinduer i framdrifstplanen. Vi kan ikke si noe konkret om når dette skal skje, men oppstart vil sannsynligvis være innen 2030. Dette vil medføre en større kostnad og kan igjen føre til økning av felleskostnader på sikt.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Utenom felleskostnader påløper det kostnader for innboforsikring og strømforbruk. Kjøper må tegne egne abonnementer på disse tjenestene. Selger opplyser: Omtrentlig årlig kostnad for andre fyringskilder: 1000 kr.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 184 628,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 738 510,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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
Borettslaget har kollektiv avtale med Riks-tv for tv-anlegg, og Globalconnect for levering av internett. Standard pakke er inkludert 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.
- Styret kan kontaktes på e-post rustad@styrerommet.no

Man må påregne en økning av felleskostnader og fellesgjeld i årene som kommer, dette i henhold til borettslagets vedlikeholdsplan.
Styret informerer pr. 02.06.2026: Det er per nå ikke planlagt økning i felleskostnadene. Det er lagt til bytte av vinduer i framdrifstplanen. Vi kan ikke si noe konkret om når dette skal skje, men oppstart vil sannsynligvis være innen 2030. Dette vil medføre en større kostnad og kan igjen føre til økning av felleskostnader på sikt.

2026: Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS orgnr; 834 836 912 som borettslagets nye revisor.

Årsmøte 2026:
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.
Styret utarbeider og tilgjengeliggjør skriftlige rutiner for tildeling av parkeringsplasser og praksis for ventelister.
Vedtatt.

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

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

Utdrag fra styrets årsrapport 2025:
- Styret har arbeidet aktivt med drift, økonomi, vedlikehold og utvikling av borettslaget.
- 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. 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 kjelleområder og vaskerier.

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.

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:

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

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.

Se årsmøte for mer informasjon!

Forretningsfører
Obos Bbl

Forkjøpsrett
Borettslagets og OBOS sine medlemmer har forkjøpsrett. Utlysning av forkjøpsrett skjer parallelt med salget, og blir avklart 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 110 000,-pr. 01.06.2026

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 83987174857
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,05%
Restsaldo 38 619 715,00
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: 01.07.2026
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
IN-avtale: Nei

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.

Styret informerer pr. 02.06.2026: Det er per nå ikke planlagt økning i felleskostnadene. Det er lagt til bytte av vinduer i framdrifstplanen. Vi kan ikke si noe konkret om når dette skal skje, men oppstart vil sannsynligvis være innen 2030. Dette vil medføre en større kostnad og kan igjen føre til økning av felleskostnader på sikt.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 29 813,- pr. 31.12.2025

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, smågnagere/marsvin/kanin/ildere el. fugler, fisk. Begrensningen er også satt til at man kun kan holde en hund eller katt pr. leilighet.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 87242082

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 44 263 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli godt skiltet med Nordvik visningsbukker til oppsatte fellesvisninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid. Selger opplyser: Radonmåling gjennomført av borettslaget. Dokumentasjon foreligger på Vibbo. Ingen målinger overstiger grenseverdien på 100 Bq/m^3.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Rustadgrenda 12! Rustadgrenda ligger i et veletablert og familievennlig boligområde med nærhet til både natur, servicetilbud og gode kommunikasjonsmuligheter. Området kjennetegnes av rolige omgivelser, lite gjennomgangstrafikk og et godt bomiljø som passer for både barnefamilier, par og eldre.

Fra leiligheten er det kort vei til kollektivtilbud, butikker, idrettsanlegg, barnehager og skoler, samtidig som Østmarka er rett utenfor døra.

En kort spasertur unna finner man Bogerud senter, der finner man blant annet Kiwi, apotek, Bogerud Tekstil, legesenter, tannlege og frisør.

Kollektivtransport: Fra Rustadgrenda 12 er det enkelt å komme seg rundt, enten du reiser til jobb, skole eller fritidsaktiviteter. Bogerud T-bane ligger kun få minutters gange unna. Herfra går linje 3 med direkte forbindelse til Oslo sentrum, som nås på omtrent 21 minutter. De gode kollektivforbindelsene gjør boligen attraktiv for både pendlere og familier som ønsker enkel tilgang til byens tilbud samtidig som man bor i rolige og naturnære omgivelser.

Nærmeste større kjøpesenter er Lambertseter senter. Her finner man det meste av butikker og servicetilbud samt kino og bibliotek. Det er kort vei med bil til Manglerud, Alna og Bryn senter. På Bøler senter som er ca. 1,5 km unna finnes ytterligere forretninger og servicetilbud, samt bibliotek, svømmehall og idrettshall.

Boligen ligger i umiddelbar nærhet til Østmarka med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Idylliske Østensjøvannet er bare en spasertur unna. Nøklevann ligger også i kort gangavstand og er et svært populært turområde med badeplasser, turstier og lysløype i vakre omgivelser i Østmarka.

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

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

I nærområdet finnes flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt, med gang- og sykkelstier, skogsområder og grønne friområder. Dette gir gode muligheter for friluftsliv, mosjon og naturopplevelser rett utenfor døren.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger et arkivkort datert: 22.04.1961.

Det er i seg selv ingen ferdigattest, men ble brukt til å påføre statusopplysninger i saken. Noen arkivkort har en dato for ferdigattestering. Kommunen opplyser at det er rimelig å tro at saken er ferdigattestert dersom slik dato er påført, selv om det ikke finnes noen egen Ferdigattest i arkivene. Er ikke dato utfylt i arkivkort, kan man ikke gå ut i fra at tiltaket ferdigattestert

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Det foreligger godkjente/byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse:
- Veggen mellom bod og omkledningsrom er flyttet sammenlignet med de opprinnelige tegningene. Opprinnelig var boden større og omkledningsrommet tilsvarende mindre.
- På de originale tegningene er rommet som i dag er betegnet som bod, omtalt som klesbod, mens rommet som i dag er betegnet som omkledningsrom, er omtalt som kott på de originale tegningene.
- Videre viser de opprinnelige tegningene plassbygde skap på soverom 2. Disse er ikke til stede i dag.
- Døren til hovedsoverommet er også flyttet fra sin opprinnelige plassering i henhold til de godkjente tegningene.

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

Regulerings- og arealplaner
Pågående plansaker i området:
Det er en pågående plansak på Uno-X Rustad på adressen Rustadgrenda 2. Det er ønske om å sende inn planforslaget til politisk behandling over sommeren.
Pir II Oslo AS har på vegne av Solon Bolig AS sendt inn et planforslag for omregulering av Rustadgrenda 2. Forslaget innebærer endring av arealformålet fra bensinstasjon og parkeringshus til bolig med tilhørende næring. Planforslaget legger til rette for oppføring av ca. 62 boenheter, fordelt på to boligblokker med 5–6 etasjer og minst ni rekkehus med 2–3 etasjer. Deler av boligarealet er planlagt som sambruksareal. I tillegg vil det etableres et mindre næringslokale i området.
For mer informasjon, se Oslo Kommunes planinnsyn og saksinnsyn:
Detaljregulering , Rustadgrenda 2
Saksnummer 2025/06888 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202303164
Status Under behandling

Pågående byggesaker i området:
Det er meldt om Ulovlig bruksendring, påbygging og utvidelse i Welding Olsens vei 3.
For mer informasjon, se Oslo kommunes saksinnsyn og planinnsyn:
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

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg, felles garasjeanlegg/p-hus, friområde/park.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Kommuneplan: bebyggelse og anlegg, nåværende. Grønnstruktur, eksisterende.

Boligen ligger i gul støysone fra vei.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/167/22:
05.02.1968 - Dokumentnr: 1715 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Dok. tgl. m/dbnr. 1715 - 1718.
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

18.03.2026 - Dokumentnr: 308116 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:167 Bnr:23
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rettighetshaver allmennheten
Bestemmelse om vedlikehold
Bestemmelse om bebyggelse

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Styret informerer pr. 02.06.2026: Det er per nå ikke planlagt økning i felleskostnadene. Det er lagt til bytte av vinduer i framdrifstplanen. Vi kan ikke si noe konkret om når dette skal skje, men oppstart vil sannsynligvis være innen 2030. Dette vil medføre en større kostnad og kan igjen føre til økning av felleskostnader på sikt.

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.

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. 35 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 4 990,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 000,-

Samlet skal selger betale kr. 107 265,- 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. 3 900,-.

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 10. juni 2026

Ansvarlig megler
Dafina Hadergjonaj , Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93680786

Megler
Markus Hagen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 46878887

Meglerforetaket
Nordvik Østensjø
Olaf Helsets vei 2
0694 OSLO
Juridisk navn: Østensjø Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924307803

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Rustadgrenda 12

Nabolaget Rustad/Bogerud - vurdert av 151 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Rustad skole (1-7 kl.)	454 elever, 26 klasser	6 min 🚶 0.4 km
Nøklevann skole (1-7 kl.)	324 elever, 19 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Nyskolen i Oslo grunnskole (1-...	118 elever, 13 klasser	17 min 🚶 1.5 km
Bøler skole (1-10 kl.)	769 elever, 38 klasser	21 min 🚶 1.8 km
Skullerud skole (8-10 kl.)	335 elever, 31 klasser	6 min 🚶 0.4 km
Ulsrud videregående skole	624 elever	21 min 🚶 1.8 km
Lambertseter videregående skol...	825 elever, 30 klasser	7 min 🚗 3.6 km

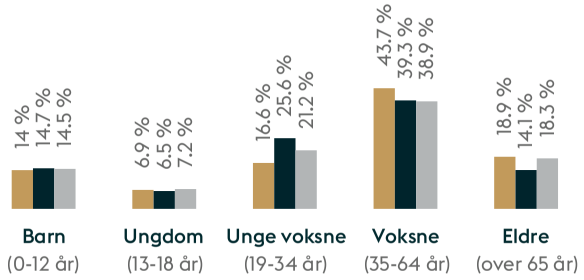
Offentlig transport

Bogerud T	Linje NC2, 3N, FB10, 76, 79	4 min 🚶 0.3 km
Bogerud	Linje 2, 3	6 min 🚶 0.5 km
Bryn stasjon	Linje L1	9 min 🚗 4.6 km
Kastellet	Linje 13, 19	10 min 🚗 4.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	14 min 🚗 9.1 km

Barnehager

Rustad Gård barnehage (1-5 år)	28 barn	3 min 🚶 0.3 km
Østensjøstua barnehage (1-5 år...	43 barn	6 min 🚶 0.5 km
Rustadsaga barnehage (1-5 år)	49 barn	7 min 🚶 0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

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

«En drøm å bo her med barn. Kort vei til fritidsaktiviteter, skole og barnehage, og skiene kan du ta på deg på trappen om du vil.»

— 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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

RUSTADGRENDA 12, 0693 OSLO

Gnr: 167 Bnr: 22 301 Oslo kommune.

Andelsleilighet

Dato befaring:	31/05/2026
Utskriftsdato:	31/05/2026
Oppdragsnummer:	98172
Referansenr:	

HASNAT FAIZ
estatekonsult@gmail.com
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Treroms andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Leiligheten ligger i 3. etasje med balkong.

Standard
Leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten
Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2023:

- Lagt nytt gulv i alle rom, med unntak av badet.
- Sparklet og malt alle overflater.
- Installert nytt kjøkken med nye hvitevarer.
- Oppgradert elektrisk anlegg.
- Montert ny peis.
- Røranlegg renovert i forbindelse med kjøkkenrenoveringen.

2024:

- Installert ny termostat på badet.
- Montert nye LED-downlights på badet.

Oppgraderinger i borettslaget

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå
Bygningen er oppført i 1964, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger
Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 3. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 3. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Etasjeskiller
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk oppvarming

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Camilla Stranger
Takstmenn:	Hasnat Faiz
Befaring/tilstede:	Eier: Camilla Stranger, Takstmann: Hasnat Faiz

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 167 Bnr: 22
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	54654.9 m²
Hjemmelshaver:	Rustad Borettslag
Adresse:	Rustadgrenda 12, 0693 OSLO

Andelsleilighet

Organisasjonsnr:	850 127 662
Forretningsfører:	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Eier:	Camilla Stranger
Andelsnummer:	259

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	31/05/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	31/05/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår 1964

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	2	0	0
3. etasje	72	0	0	8
Sum bolig:	72	2	0	8
Sum BRA:	74			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
3. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, To soverom, Bod, Omkledningsrom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon forblendet utvendig med fasadeplater.
- Pulttak i trekonstruksjon tekket med takpapp.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betongelementer.
- Felles varmtvann.
- Dørcalling.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1988. Vinduer med tolags isolerglass. Glass produsert i 2003 og 2020 . Karm, rammer og tettedetaljer er av eldre dato.

Tilstandsvurdering: Karm, rammer og tettedetaljer er av eldre dato.

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering, fuktinntrengning og skader er større i eldre vinduer.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1988.
Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: Ytterdører er av eldre dato. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for fuktinntrengning og skader er større i eldre ytterdører. Det bør på generelt grunnlag påregnes justering/vedlikehold av ytterdører. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører.	
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.	TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue og kjøkken.	
Tilstandsvurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 15 mm i stue. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.	TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 8 m². Rekkverkshøyden er målt til 100 cm. Dekke i betong og rekkverk i stålkonstruksjon.	
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde.	TG: 1

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt pipe i stue.	
Tilstandsvurdering:	Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. Det er registrert rissdannelser på pipen. Forholdet bør holdes under jevnlig oppsyn. Eldre piper kan ha sprekkdannelser og skader som kan medføre lekkasjer, dårlig trekk, og kan utgjøre en risiko mtp. brann. Det anbefales pipetilsyn for å avdekke pipens tilstand. Pipen er fra byggeår og TG 2 er gitt på grunn av alder og nevnte forhold.	TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse:	Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.	
Tilstandsvurdering:	Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.	TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokk montert i inspeksjonsluke på badet. Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i på badet. Hovedstoppekran, vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.
Tilstandsvurdering:	Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i kjøkken og derfor gitt tilstandsgrad 2. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer. Oppdriftsventilasjon med ventil i bad. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, med papir. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.
Tilstandsvurdering:	Avtrekksventil er funksjonstestet og vurdert ikke tilfredsstillende, dette kan medføre noe redusert luftsirkulasjon i boligen. Det er ikke etablert tilfredsstillende avtrekk på kjøkken, kun kullfilterventilator. Dette er ikke tilfredsstillende forsert avtrekk i henhold til NS 3600. Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene medfører begrenset luftsirkulasjon i boligen. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det elektriske anlegget ligger skjult/åpent i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.

Samsvarserklæring signert og datert 2022.08.10 er fremvist for følgende arbeider:
- Nye kurser til kjøkken.
- Montering av stikkontakter i kjøkken.
- Montering komfyrvakt.
- Tilkobling av platetoppen og stekeovn.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anleggets alder er ukjent.
- Løses sikringene ofte ut? Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: Det elektriske anlegget har sannsynlig overgått forventet levetid.

Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfellet mangler samsvarserklæring på deler av anlegget. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingslova.

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Benkeplate med kum. Kullfilterventilator. Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Komfyrvakt er montert.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med laminat.

Tilstandsvurdering: Det er registrert knirk i gulvoverflaten mellom stue og entré, samt hulrom i gulvoverflaten der det er registrert knirk. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater i bad. Pusset og malte overflater for øvrig.
Himlingshøyde ca. 2.50 m målt i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeløsning med stang og hyller.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Ifølge eier ble badet renovert i 2011/2012 i regi av borettslaget.

Det er krav til at det skal utarbeides FDV dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) på bad som rehabiliteres eller bygges nye etter 2010. I dette tilfellet er det ikke fremvist FDV dokumentasjon på badet.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm. Det er registrert misfarging av silikon og fugemasse enkelte steder.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Døren er laget med materialer som ikke er fuktbestandige, og disse er plassert i våtsonen (nær vask, dusj, badekar, osv.). Denne løsningen, og de brukte byggematerialene, er derfor uegnet for slike områder og bryter det vanntette sjiktet. Våtsone defineres som området 50 cm ut fra kanten på servant, 1 m fra dusj og hele området i mellom. I dette tilfellet er dør plassert for nært dusjsone. Selv om løsningen ser ut til å fungere tilfredsstillende, er den ikke i samsvar med gjeldende forskrifter, og gir noe økt risiko for fuktproblematikk.

Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med speil- og glatte fronter. Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Estate Konsult As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Estate Konsult As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Estate Konsult As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under

befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Estate Konsult As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Estate Konsult As. Estate Konsult As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Estate Konsult As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

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
3. juni 2026

Oppdragsnummer
18-0084/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rustadgrenda 12, 0693 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Camilla Stranger

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. juli 2022

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baderommet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2011/2012. Jeg kjenner ikke til hvilke arbeider som konkret ble utført. Tidligere eier har byttet dusj, servant og speil. Jeg har selv silikonert i dusjsonen over eksisterende silikon.

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baderommet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2011/2012.

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: Montering av ildsted/ovn utført og kontrollert av sertifisert montør Paris Tzortzis / Norsk Varme i 2022. Dokumentasjon foreligger. Balkongrehabilitering i regi av borettslag i 2022. Nytt terassebelegg.

---

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: Elektrisk arbeid utført av Montera Elektro & VVS AS i 2022 i forbindelse med kjøkkenoppgradering. Nye kurser til kjøkken, montering av stikkontakter, komfyrvakt og tilkobling av platetopp/stekeovn. Samsvarserklæring foreligger.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørleggerarbeid utført av Montera Elektro & VVS AS i forbindelse med kjøkkenoppgradering i 2022. Tilkobling av blandebatteri, avløpsrør og oppvaskmaskin.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radonmåling gjennomført av borettslaget. Dokumentasjon foreligger på Vibbo. Ingen målinger overstiger grenseverdien på 100 Bq/m³.

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Tilstandsrapport opplyser om enkel rissdannelse på pipe. Ingen kjente problemer med trekk, fyringsforbud eller pålegg

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det er registrert enkelte mindre sprekker/riss i sparkel og noe skjevhet i gulv, jf. tilstandsrapport. Ingen kjente setningsskader.

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport datert 31.05.2026 foreligger. Det foreligger også radonmåling og dokumentasjon på utførte arbeider via Vibbo/borettslaget.

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? Areal oppgitt i tilstandsrapport utført 31.05.2026.

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?

Ja

Beskriv: Det foreligger planlagt utbyggingsprosjekt ved Bogerud torg/General Ruges vei. Informasjon er delt via borettslaget /Vibbo. Prosjektet er under regulering.

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

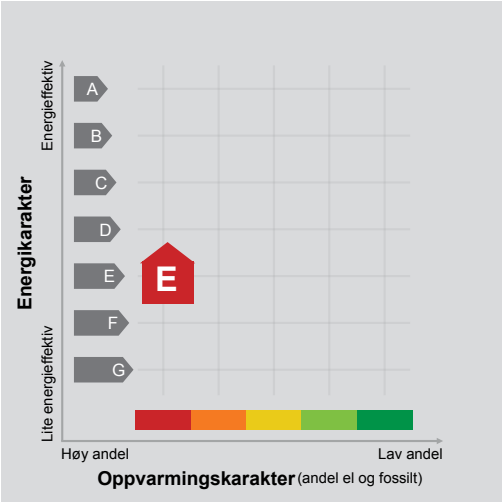
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 18-0084/26

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester RUSTAD BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	2
Postnummer	0693
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	167
Bruksnummer	22
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80412274
Merkenummer	Energiattest-2025-212986
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:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Østensjø Eiendomsmegling AS
Nordvik Østensjø v/Martine Fagerli Husum
Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
E-post: m.husum@nordvikbolig.no

Deres ref.: 18-0084/26 . Vår ref.: 0266-1-361 Dato: 01.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Rustad Borettslag
Organisasjonsnr:	850127662
Andelseier:	Stranger, Camilla
Medeier:	
Leilighetsnummer:	361
Adresse:	Rustadgrenda 12, 0693 OSLO
Andelsnummer:	259
Gnr.	167
Bnr.	22

Borettsinnskudd: Kr. 9 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987174857
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,05%
Restsaldo	38 619 715,00
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:	01.07.2026
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: 5 216,00,-
Herav:

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

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. 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:	1 208,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 173,-
Annen formue:	29 813,-
Gjeld:	120 708,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987174857
Restsaldo:	108 726,11
Kapitalkostnader:	2 793,46
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987212414
Restsaldo:	950,11
Kapitalkostnader:	962,45
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 109 676,22,-, 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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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.

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		

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

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.

Arbeidssted: Io/1 Block 16-17 Ruseløkgrenda — Journalnr. 61/1232 — Tegn. nr. 1-2-3-4-5-6 S

Arbeidets art: Boligblokk. — Innlevert 22/4-61

Bygningens art:

Byggherre: Oslo Bolig og Sparelag, Torggaten 17.

Byggemelder: Ark.ne Preben Krag & Jens Selmer, Drammensveien 42. B.nr. 22.

Ansvarshavende: murmr. Ole Hafstad X — 29/11-61 / 27-11-61 — Byggetillatelse 4/9-62 — Byggetillatelse

A

UTTALELSER			APPROBASJON		Tillat påvist		Gravetillatelse
Byplankont.	8/5	26/5-61	Dato 7/8-61	N.nr. 2648			1/2-61
Helseråd	X 29/5-61	12/6-61	Dato 24/10-61	Bet.	X	B	29/11-61
Brannvesen	X		Dato 15/5	N.nr. 2649	X	C1 8/5	28/11-62
V. & k. v.			Dato 8/10	Bet. 18/12-61		C2	
			Dato	N.nr.		D	
				Bet.	X	E	V
			Dato	N.nr.		F	
Gransking	Ø. 16/6-1917			Bet.	X	G utgår 12/10-61	
Fasaderåd			Dato	N.nr.	X	H nødtrapp oppvarming	
Bygn.råd	12/7-61			Bet.		I vannbesparende	
			Dato	N.nr.		J	
				Bet.		K	

FERDIGKONTROLL		
Puss- og innredningstillatelse		
Brukstillatelse		
Ferdigbes.		
Frist mangler	Tilsyn og mangler 22/5-63	
Mangler rettet	15/1-65	
Pipeattest	9/62	V
Gateattest	27/3-63	V
Vannattest	- " -	V
Hageattest	- " -	
Fyringsanlegg		
Heisattest		
Film		
Ferdigattest	[illegible]	

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

Bom & Bøensvenn Oslo Nr. 10950 5000 6-60. IX.

Oslo Bygningskontroll.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5[III] *41 72 00

Melding om rettede mangler.

Arbeidets art

Boligblokk.

Arbeidssted	Matr.nr.	Jour.
R u s t a d.	gnr.167, bnr.1,Bl.16-17	61/1232

Byggherre

Oslo Bolig og Sparelag
Torggaten 17

O s l o.

Ansvarshavende

Murmester Ola Nafstad
Louisegaten 28

O s l o.

OV/NU.

Dato

18. januar 1965.

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

☒ Vann- og kloakkvesenet om at rørleggerarbeidet er i orden.

☐ Veivesenet om at gateopparbeidelsesforholdene (adkomstvei) er i orden.

☐ Brannvesenet om at pipene er i orden.

☐ Brannvesenet om at fyringsanlegget er i orden.

☐ Helserådet.

☐ Heiskontrollen.

☒ Hagebrukskontoret om at hagen/forhagen er i orden.

Dessuten må

☐ korrekte tegninger være innsendt og godkjent, som krevet i bygningsvedtektens § 143.

☐ Filmnegativer (13 x 18 cm) og kontaktkopier av korrekte tegninger være innsendt og godtatt.

O. V.

Bygningsinspektør
O.Verndal

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

10 000. 12-61. R. A. —

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SansBygg AS
Bjørnerudveien 24
1266 OSLO

Dato: 07.11.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201106428-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ole Knagenhjelm Lysne	Arkivkode: 531

Byggeplass:	RUSTADGRENDA 12 - 18	Eiendom:	167/22/0/0
Tiltakshaver:	Rustad borettslag	Adresse:	Rustadgrenda 26, 0693 OSLO
Søker:	SansBygg AS	Adresse:	Bjørnerudveien 24, 1266 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - RUSTADGRENDA 12 - 18

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 10.10.2012.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.11.2012 av:

Ole Knagenhjelm Lysne - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[III] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Rehabiliteringsarbeid

Arbeidets sted	Gnr./bnr.	Journ.nr.
Rustadgrenda 12-14-16-18	Gnr.167/bnr.22	87/838

Byggherre

Rustadgrenda Brl.
Boks 8328 Hammersborg

0129 OSLO 1

AS/lw

Ansvarshavende

Bygn.ing. Steinar Åsrud
Haraldrudvn.20
p.b. 234 Økern
0510 OSLO 5

Dato 28.6.1989

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 Brl.v/Kjærstad
Rustadgrenda 17

0693 OSLO

Høiby, Jan
2730 Lunner

2730 LUNNER

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	950004097	96/21058
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Åsmund Bakken	29. mars 1996

Arbeidssted : 167/0022 Rustadgrenda 12/14/16/18
Byggherre : Rustad Brl.v/Kjærstad, Rustadgrenda 17, 0693 OSLO
Arbeidets art: FASADEENDRING BLOKK

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

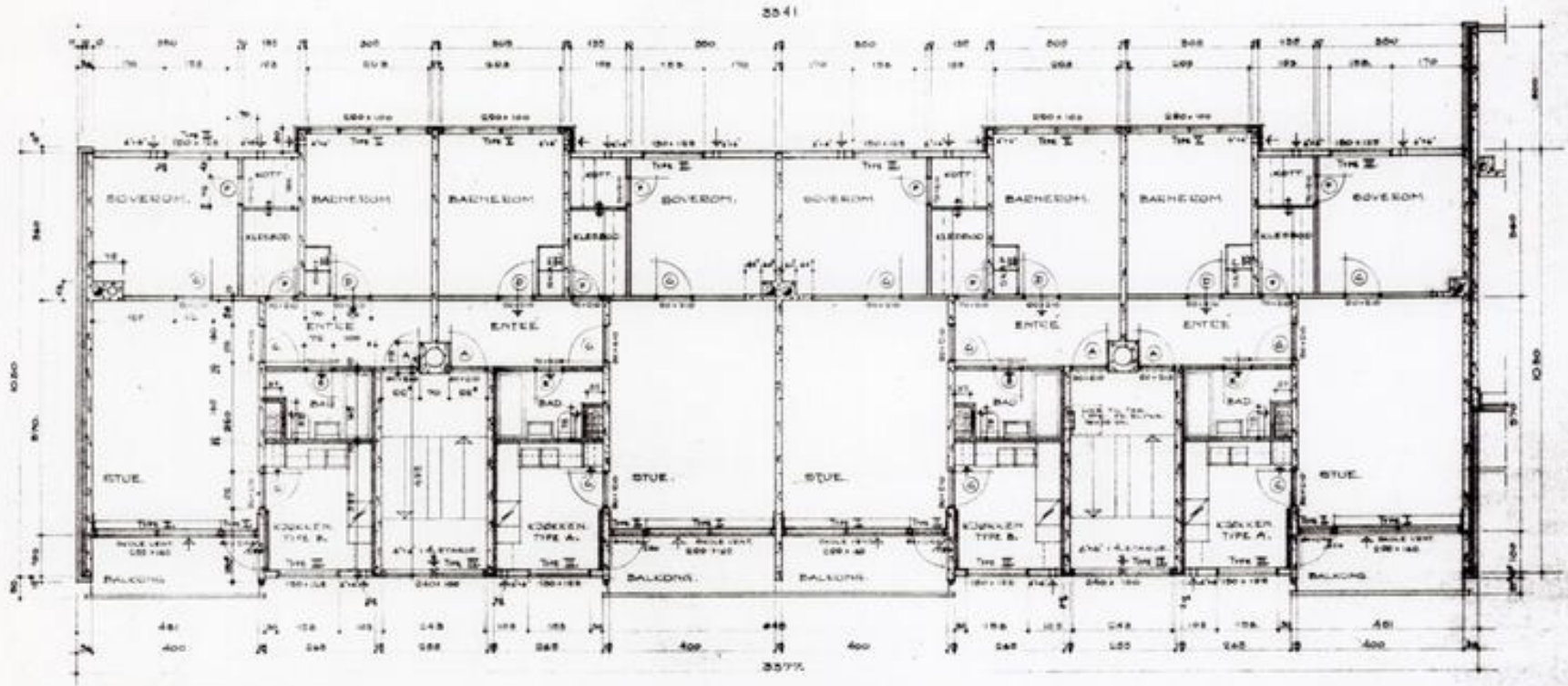
Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

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

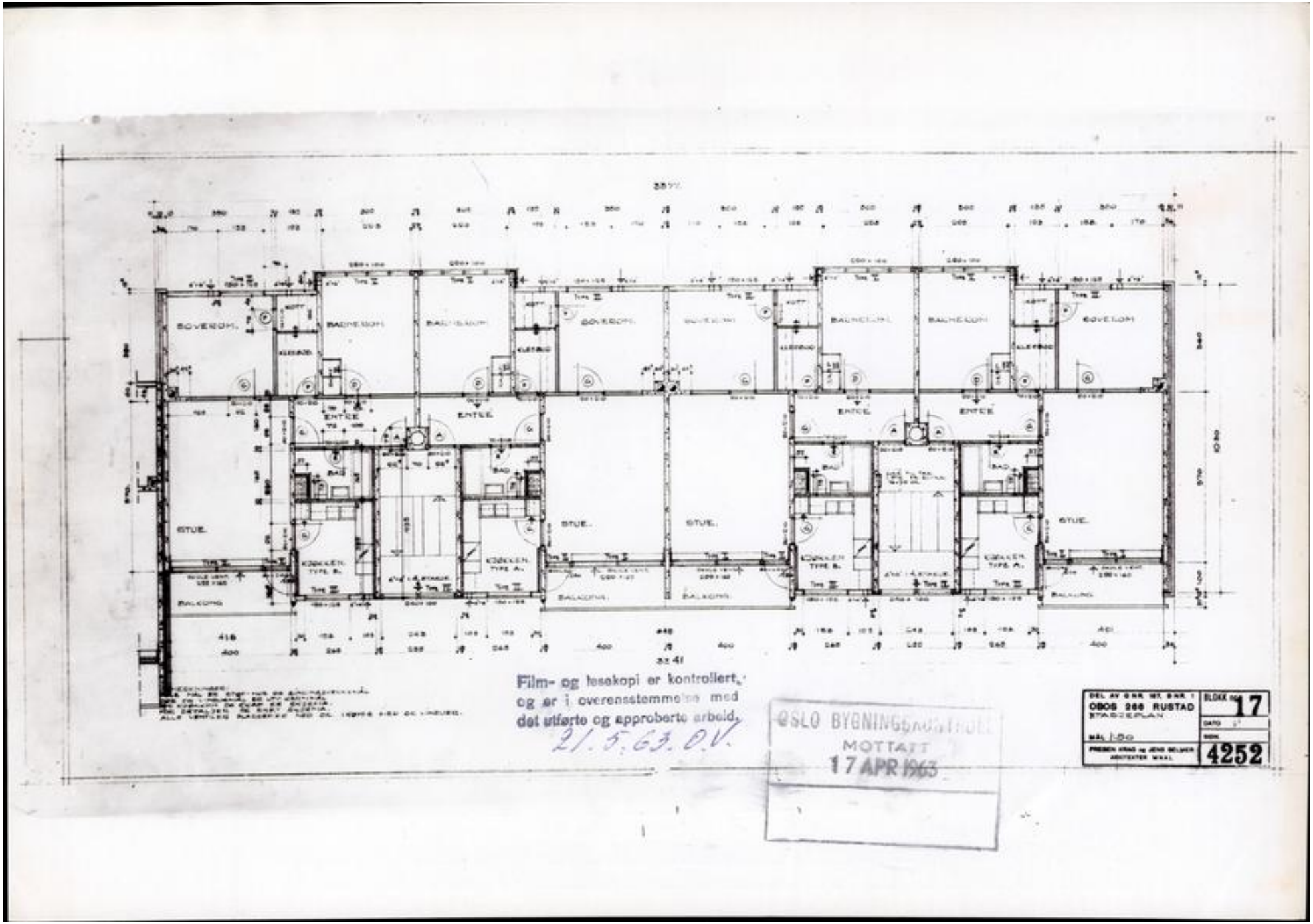


ANMERKNINGER:

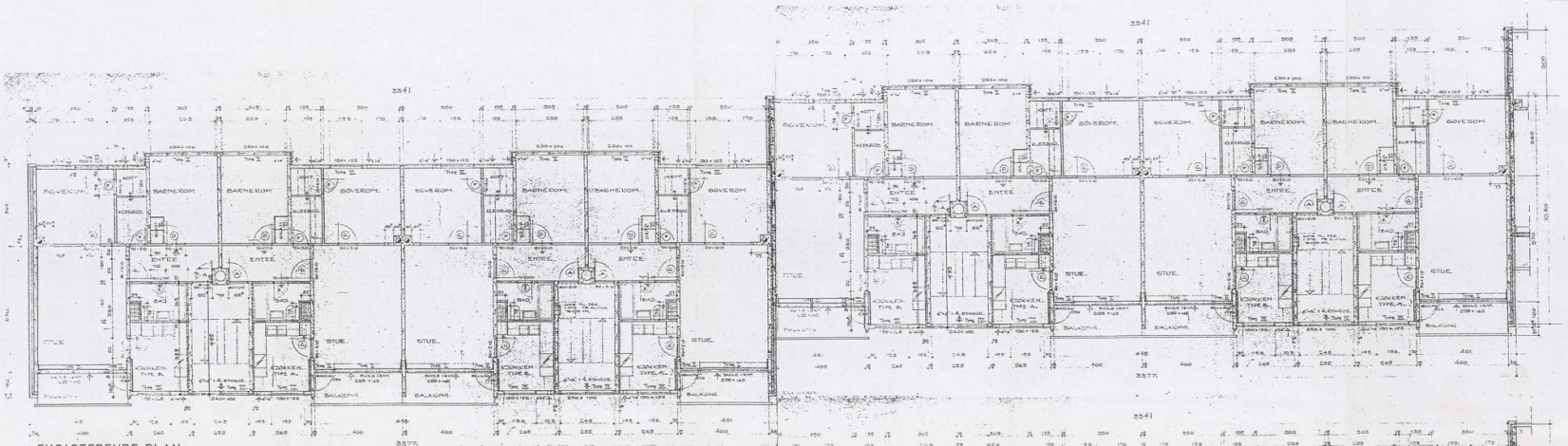
Film- og lesekopi er kontrollert, og er i overensstemmelse med det utførte og approberte arbeid.
21.5.63. O.V.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
17 APR 1963

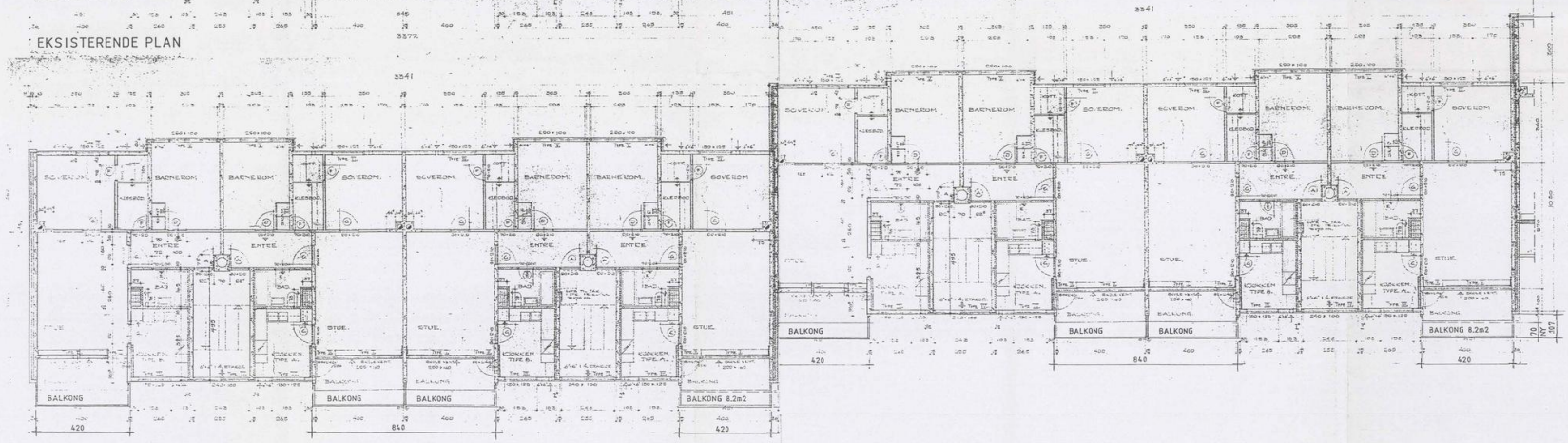
DEL AV GNR. 167, BNR. 1 OSLO 266 RUSTAD ETASJEPLAN	BLOKK NR. 16
MÅL 1:50	DATO
FREDEN KRAG og JENS SELMER ARKITEKTER MNAL	BNR. 4251


SOVEROM.
BADEROM
ENTRE
STUE.
KJØKKEN TYPE B.
KJØKKEN TYPE A.
BALKONG
Film- og fotokopi er kontrollert, og er i overensstemmelse med det utførte og approberte arbeid.
21.5.63. O.V.
OSLO BYGNINGSDIREKTØR
MOTTATT
17 APR 1963
OBOS 266 RUSTAD
STADSPLAN
BLOKK nr. 17
4252

MOTTATT
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



EKSISTERENDE PLAN



PLAN MED NYE BALKONGER

INDEKS	ANTALL	ENDRINGEN GJELDER	DATO	NAVN

RUSTAD BORETTSLAG RUSTADGRENDA - TYPE 3
EKSIST. OG NY PLAN

MÅLESTOKK	1:100
TEGNET AV	HES
KONTROLLERT	
DATO	18.1.95

SAK NR 546 TEGN NR 3007 REV 1

L&U LUND & UTHEIM ARKITEKTKONTOR AS
BYGDØY ALLÉ 28 0265 OSLO TLF 22 55 44 55 FAX 22 44 82 65

Plan- og bygningsetaten

Dato: 01.06.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534018
Deres ref: 9251909

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 167, BNR. 22.

Vi viser til bestilling av 01.06.2026 for eiendom gnr. 167, bnr. 22.

GNR. 167 BNR. 22

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.12.1962.

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

44263 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

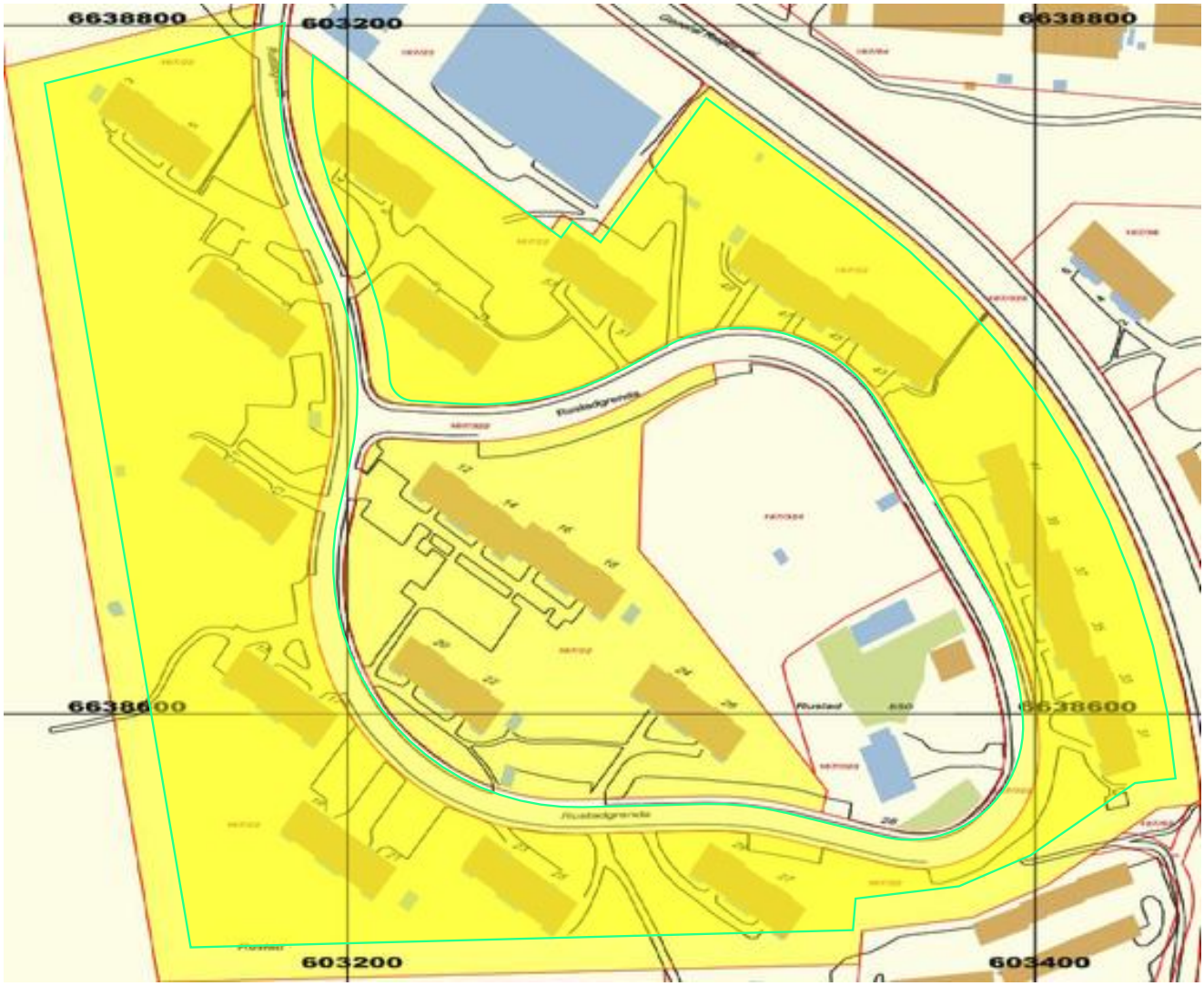
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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



Plan- og bygningsetaten



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.06.2026
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.

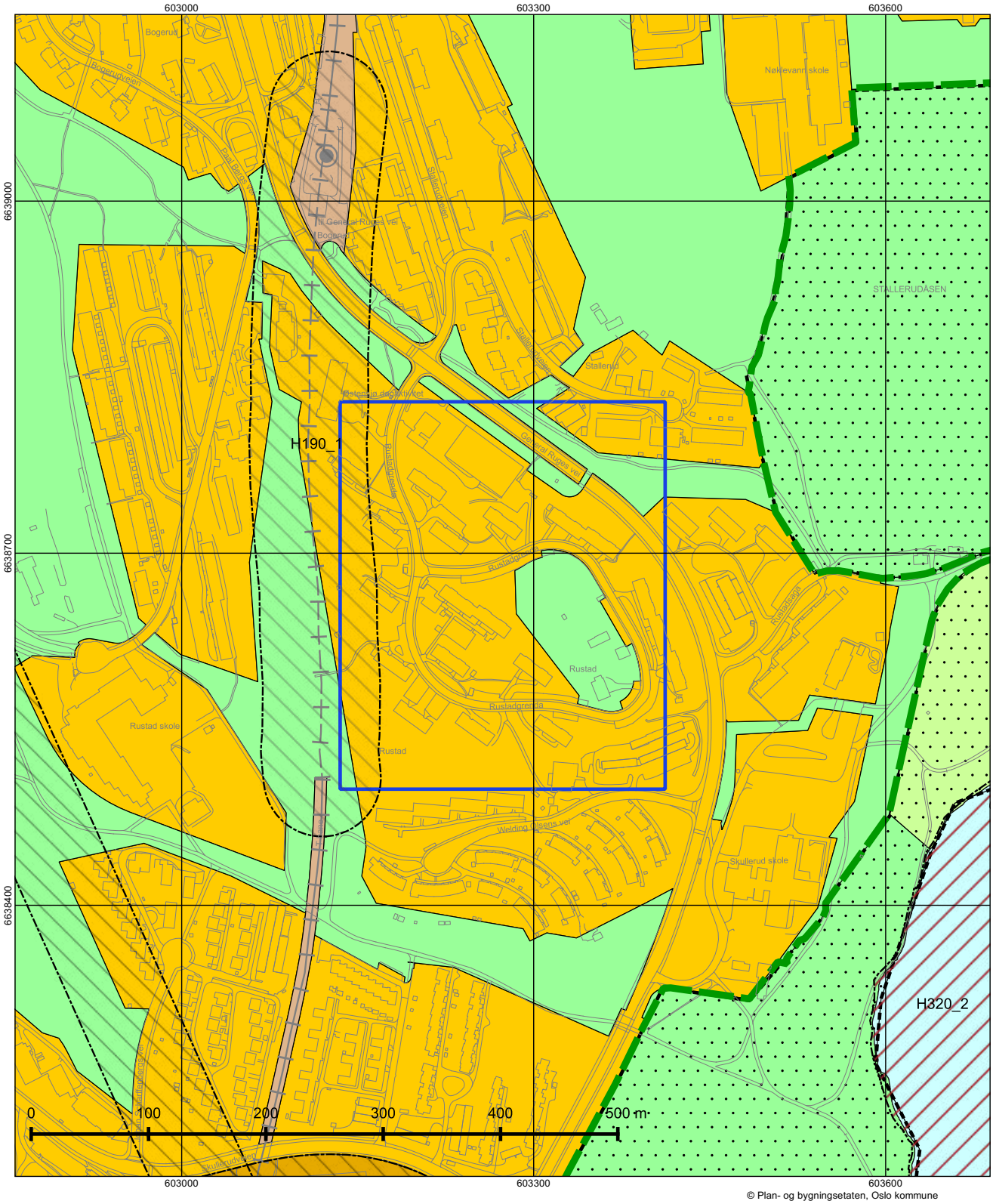
PlottID/Best.nr: 158779/ 86534018
Adresse: Rustadgrenda 12
Gnr/Bnr: 167/22
Deres ref.:
Kommentar:

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: 01.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158779/86534018
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



Oslo

54761

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

54761 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

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

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

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

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-965

Endret regulering av Østensjøbanens forlengelse mellom Bogerud og Langerudveien.

S-965 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

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

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

22961

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

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Innstilling:

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

Enst. vedtatt. (Bekj.gj.)

(Odvar Solberg fratrådte under voteringen.)

(Ny rådsak fra E.C.)

Oslo

S-1988

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

S-1988 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

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

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

V060961

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

V060961 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

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

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo 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.

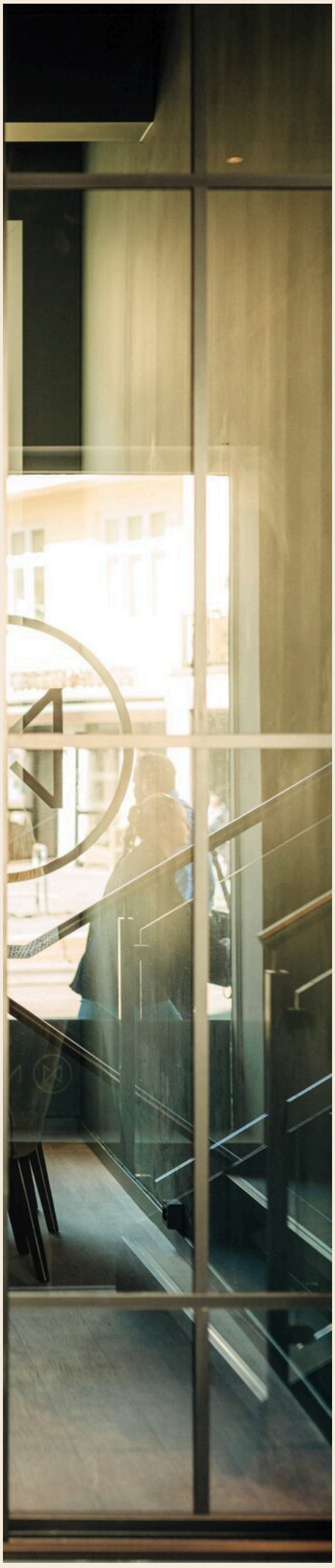
Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Velkommen til

Nordvik Østensjø

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

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



Olaf Helsets vei 2, 0694 OSLO
d.tran@nordvikbolig.no
993 81 521

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: 18-0084/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Rustadgrenda 12 0693 OSLO
Matrikkel: Gnr 167, bnr 22 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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:



Markus Hagen
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Østensjø
m.hagen@nordvikbolig.no
468 78 887



Dafina Hadergjonaj
Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Østensjø
d.hadergjonaj@nordvikbolig.no
936 80 786

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: