

Rustadgrenda 27



Velkommen til

Rustadgrenda 27



Salgsoppgaven produsert 13. juni 2025

Rustadgrenda

Lys og Flott 3-roms med solrik balkong | Utsikt |Rolig og tilbaketrukket | Ingen gjenboere | Sentrumsnært

Prisantydning	4 300 000,-
Fellesgjeld	158 902,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	4 468 464,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 216,-
BRA-i	72 kvm
Totalt BRA	74 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1963

Megler	Markus Hagen
Telefon	468 78 887
E-post	m.hagen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Vil du bo i leilighet like ved marka med Nøklevanns badeplasser, svømmehaller, klatresenter, skiløyper og 20 minutter til sentrum.

- Nordvik Østensjø ønsker å presentere Rustadgrenda 27; en lys og romslig 3-roms med skjermet og solrik beliggenhet ved markagrensa.

- Verdt å merke seg:

- -Flott og moderne Ikea kjøkken fra 2020
- -Sydvest vendt balkong med gode solforhold
- -Store soverom hvor det er mulig å lage walk in garderobe på ene soverommet.
- -Pent bad i regi brl fra 2012
- -Leiligheten har flott beliggenhet i naturskjønne og rolige omgivelser med gangavstand til barnehager, skoler, fritidsaktiviteter og dagligvare, inkludert koselig søndagsåpen nærbutikk.
- -Det er gratis parkering i gaten, og borettslaget tilbyr faste parkeringsplasser som tildeles etter ventelisteordning.

Arealer og innhold

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

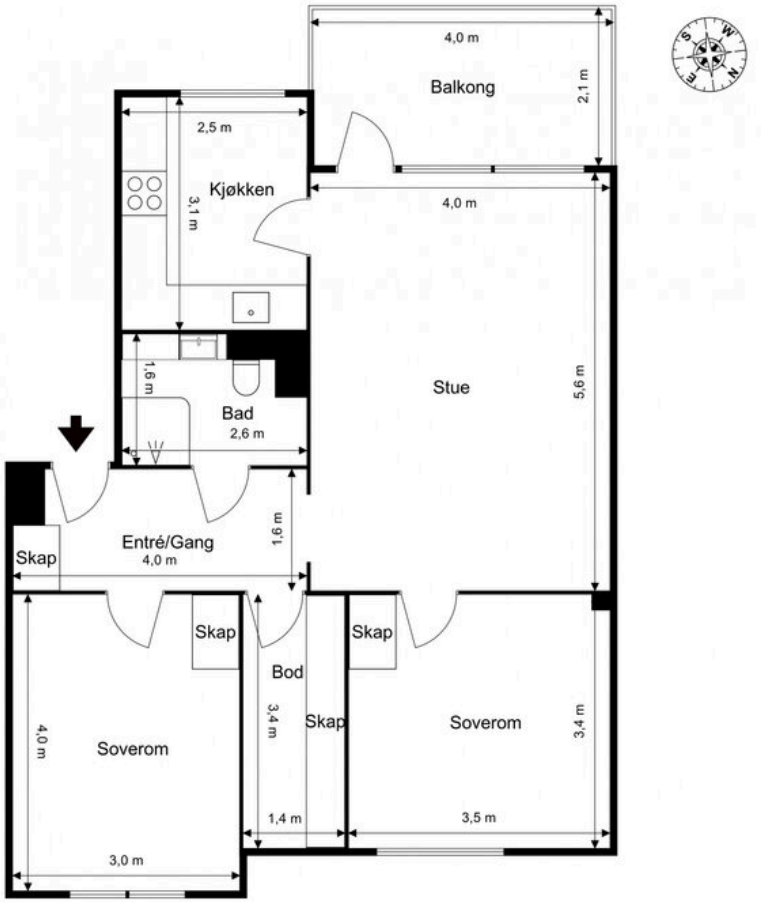
Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Entre/gang, 2 soverom, bad, stue, kjøkken
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 8 kvm. Sørvest-vendt balkong

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

Rustadgrenda 27, 0693 Oslo

3. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Forklaring av bilde/rommet





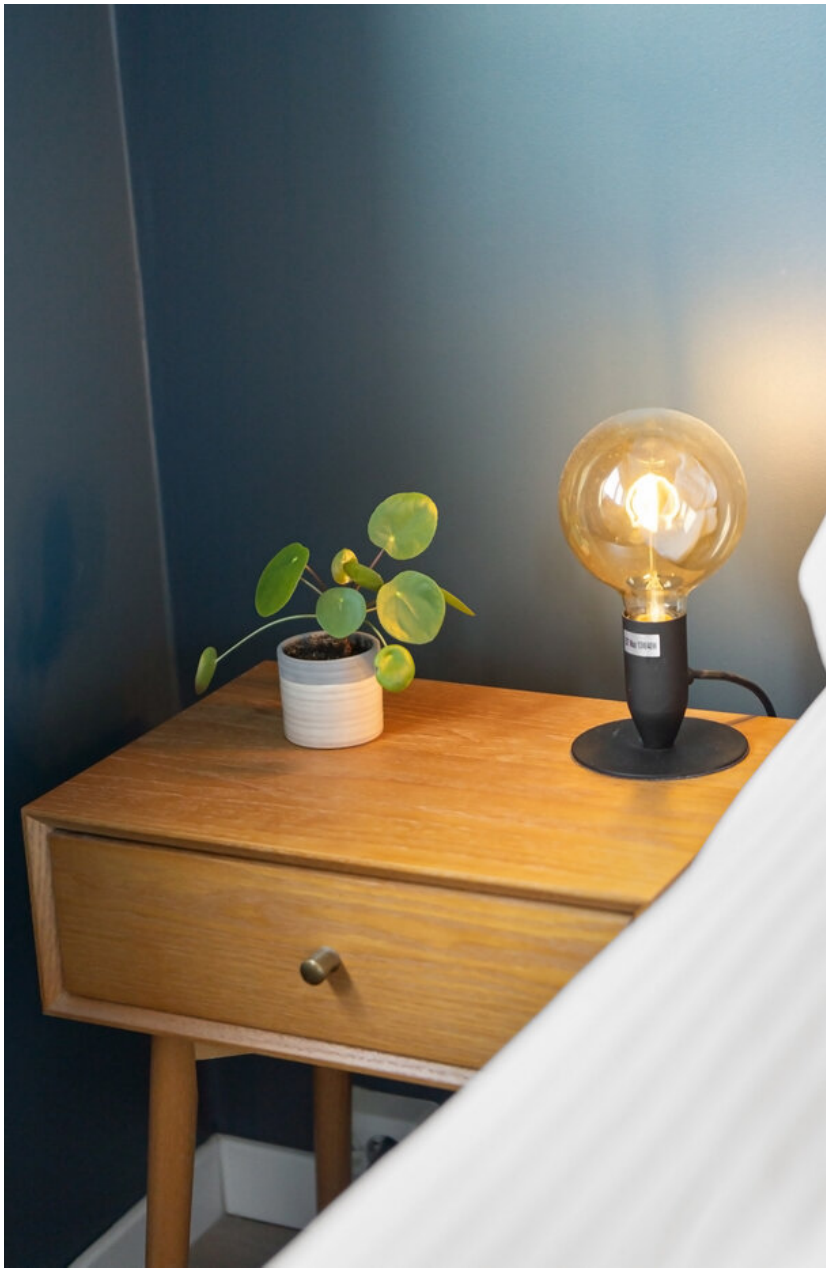

SAMSUNG













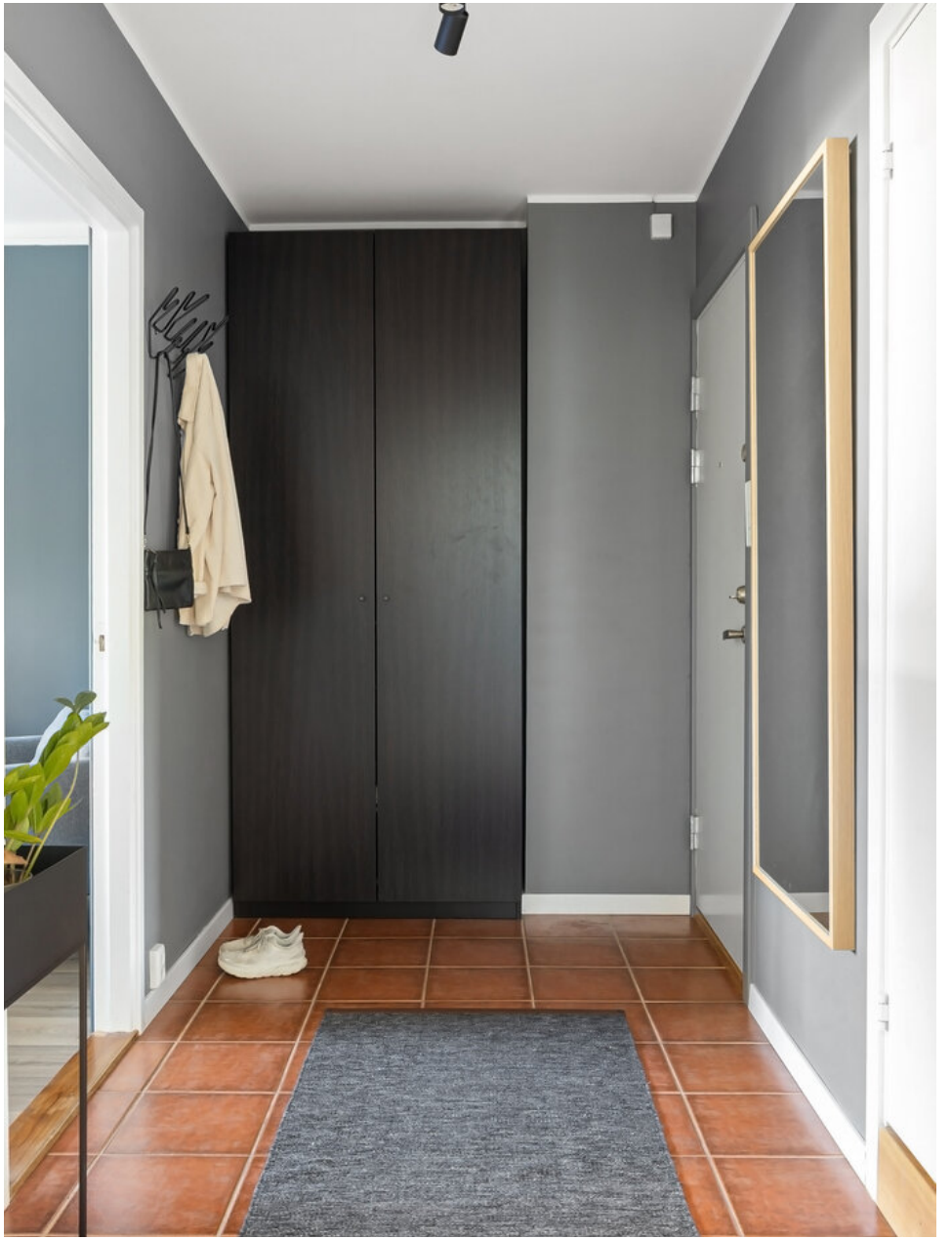

















KIWI
mini
pris
7-23
(8-21)
TRIPPEL-
TRUMF
17% BONUS





Informasjon

Rustadgrenda 27

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0117/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Rustadgrenda 27, 0693 OSLO
Gnr 167, bnr 22 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 225 i Rustad Borettslag, org.nr. 850127662

Selger
Benedikte Marie Monsen Sandberg

Kjøpesum og omkostninger
4 300 000,- (Prisantydning)
158 902,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 458 902,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 468 464,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 477 764,- (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. Entre/gang, 2 soverom, bad, stue, kjøkken
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 8 kvm. Sørvest-vendt balkong

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

Solforhold

Selger opplyser om gode solforhold. Ca fra 12.00 - 19.30. Til 20.30 hvis man sitter til venstre på balkongen.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré, bad/wc, kjøkken, stue og 2 soverom.
Balkong på 8 m^2.
Det medfølger 1 bod i kjeller på hhv 2 m^2.

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

Standard

Følgende punkter har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:

-Balkong, terrasse, platting:
Balkong stue
Oppsummering
TG2:
Avflassing av maling på veggoverflater.
Beskrivelse:
Nytt dekke og overflater på balkongen i regi av borettslaget i 2023. Sørvest-vendt balkong på ca. 8 m^2 med adkomst fra stue.

Anbefalte tiltak
Overflatebehandling anbefales.

-Vinduer og dører
Oppsummering
TG2:
Avflassing av maling på innerside karm på enkelte vinduskarmer. Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering.
Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Beskrivelse:
Balkongdør er fra 1988.
Vinduer i stue er fra 2003.
Vindu i kjøkken fra 1988.
Vinduer i begge soverom er fra 1988.
Innerdører med ukjent alder.

Anbefalte tiltak
Vinduer /balkongdør fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut. Overflatebehandlinger anbefales.

-Kjøkken

Oppsummering av avtrekk
Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning.
TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk
Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

-Våtrom: Bad Oppsummering av overflater

TG2:
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm.

TG1:
Det registreres misfarging i silikonfuge overgang vegg og gulv. Fuger bør vaskes med kjemikalier beregnet for formålet.
Merknad:
Dør er plassert i våtsone for dusj. Ingen unormale avvik på dørblad. Det registreres hullyd ved noen fliser, men det er ingen andre symptomer og karakteriseres ikke som bom.
Beskrivelse:
Badet er fra 2012 iht. opplysninger i fra eier.

Anbefalte tiltak overflater
Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).

Oppsummering av ventilasjon
Rommet har naturlig avtrekk samt tilluftspalte under dørblad og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.
Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.
Anbefalte tiltak ventilasjon
Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

-Øvrig: Parkettgulv Oppsummering
TG2:
Det registres stedvis knirk i gulv i stue og kjøkken.
Det registres mindre hakk i overflater.

Anbefalte tiltak
Ytterligere undersøkelser av parkettgulv anbefales. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

-Elektrisk

Oppsummering
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova

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

Avvik registret:
Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget.
Følgende arbeider har blitt utført:
2020: Klargjøring av elektrisk anlegg nytt kjøkken (fjernet og trukket om nytt der det ikke var forskriftsmessig utført). Datert 12.03.2020, utført av Knut Wang Service.
2011: Nytt el-anlegg til bad samt ny innmat i sikringsskapet. Datert 16.09.2011, utført av elektro-sivert.

Anbefalte tiltak
Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

-Varmtvannsbereder
Oppsummering
Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

-Våtrom: Bad

Oppsummering av fukt
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking.
Vegger mot baderom er av tegl/betong samt yttervegger og vegger mot fellesareal. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring
våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.

Parkering

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

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bytte av pakning i rør på bad. Gjelder alle leiligheter i 3.etg slik jag har forstått. Gjort i
regi av borettslaget og obos.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kontakt styret for informasjon og dokumentasjon om oppbygging av bad.

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?
Svar: Ja, faglært, Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt balkongdekke i regi av borettslaget

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Svar: Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektriker Knus Wang Service Utført ifm oppussing kjøkken i 2020

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja. Når ble kontrollen utført? Holth Elektro AS har hatt internkontroll på det elektriske anlegget i borettslaget i 2022

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Nei. Eventuell kommentar: Som nevnt. Skifte av pakning i vannrør på bad. I regi av borettslag og obos.

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.?
Svar: Nei. Eventuell kommentar: Vet at det ble større balkonger, men det var lenge før min eiertid

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Nei. Eventuell kommentar: Det ble i 2024 gjort radonmåling i et utvalg av blokker i Rustadgrenda gjennom Byggmesterkontoret AS. Ikke i nr. 27. Alle Radonmålingene som ble gjort var innenfor grenseverdien.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller
soppskader? Svar: Ja Beskriv: Det lekket vann ut av vannrør på bad grunnet en dårlig pakning. Pakningsfeilen er kjent i flere av blokkene og ble alle byttet. Det ble oppdaget raskt og pakning byttet.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Svar: Nei. Eventuell kommentar: Ta kontakt med styret i borettslaget ang tilstandsvurdering. Usikker på om det finnes.

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?
Svar: Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ved salg fra forrige eier.

Bygningssakkyndig

Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk av tre. Fasade er kledd med fasadeplater/malt/pusset. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass. Felles vaskeri.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Medfølger ikke:
Tv, tv-benk, gardiner på gjesterom (lysegrå)
Kan evt forhandles

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

E - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med varmekabler på bad/wc og panelovner i soverommene og kjøkkenet.

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

Informasjon om strømforbruk

Ca. 4500 kwh i året

I måneden regning:
Mellom 350 – 550 kr vår/sommer
Mellom 800 – 1500 kr høst/vinter

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 216,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer varmtvann, kabel-tv og Internett, kommunale avgifter, nedbetaling av andel fellesgjeld, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 241 797,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 967 188,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har kollektiv avtale med Riks-tv for tv-anlegg, og 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.
- Første innflytting skjedde i 1962. Tomten ble kjøpt i 1986
- Det er gratis fellesvaskeri i borettslaget.
- 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.

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

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

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

Leverandører, tjenestetilbud:
Vi har forhandlet på prisen på brannkontroll. Her var prisen på gjeldende avtale den laveste, og det var lite å hente. Vi innhenter priser på EL-kontroll og serviceavtale, men dette er ikke avklart. Styret planlegger reforhandling av serviceavtaler for å oppnå bedre vilkår og utvide der det er hensiktsmessig. I

tillegg har vi innhentet tilbud på TV- og internettløsninger for å sikre beboerne et best mulig tjenestetilbud til en konkurransedyktig pris.

Beboeraktiviteter:
Julegrantenning har vært et sosialt arrangement for beboerne. Beboermøter og Vibbo-gruppen har blitt brukt for å involvere beboerne i viktige beslutninger. Dialog med beboere: Styret oppfordrer beboerne til å komme med innspill og spørsmål via Vibbo, e-post eller ved å møte opp på styrerommet. Styrerommet er åpent siste tirsdag i måneden fra 18.00 -19.00.

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

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

Følgende ble vedtatt under årsmøtet 2025:
Forslag fra andelseier om at styret sørger for langsiktig planlegging av vedlikehold og sikrer økonomisk bærekraft i borettslaget:
Tidlig i 2025 er det stor usikkerhet i verdensøkonomien, og det er uklart om styringsrenten i Norge vil endres. Dersom boliglånsrentene øker ytterligere samtidig som borettslaget hever husleien, kan dette bli en økonomisk belastning for mange andelseiere. Husleien har økt de siste årene, blant annet som følge av høyere renter på borettslagets lån. I sak 13 på generalforsamlingen i 2024 ble det fremmet et forslag om å «utarbeide en fremdriftsplan for fremtidig vedlikehold og utbedringer.» Styret svarte da at «Modul for bærekraft og vedlikehold er

påbegynt.» Styret informerer om at borettslagsloven (§5-17) pålegger styret å sørge for nødvendig vedlikehold. Forslagsstiller vil likevel oppmuntret styret å planlegge langsiktig for å begrense husleieøkningen og sikre økonomisk bærekraft i borettslaget.
For å redusere den økonomiske belastningen for andelseierne foreslås det at styret tar grep for å bremse husleieøkningen og holde den så lav som mulig. Styret jobber med en langsiktig vedlikeholdsplan og vil unngå etter beste evne åta opp nye, store lån før eksisterende lån er nedbetalt.

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

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

Forslag fra andelseier om at det utarbeidelse en plan for skjøtsel og vedlikehold av trær i borettslaget:
Rustad borettslag har unike uteområder med trær både mellom blokkene og på fellesarealene. Nærnatur der folk bor er viktig for trivsel, lek og biologisk mangfold. Trærne bidrar også med viktige miljøfordeler- de senker temperaturen på varme dager, renser luften og hjelper til med overvannshåndtering. Ifølge Miljødirektoratet kan et stort tre med stor krone fange opptil 1 000 liter regnvann i løpet av en byge. For å bevare trærne vi ønsker å beholde så lenge som mulig, og samtidig sikre at ingen trær utgjør en fare, trenger borettslaget en skjøtseisplan. Planen skal også kartlegge trær som kan være risikofylte eller uheldige for naturmangfoldet. Dersom slike trær må felles, skal nye trær plantes som erstatning. All trepleie skal utføres av sertifiserte arborister/trepleiere. Det finnes i dag ulike støtteordninger for bevaring av natur. Styret søker om midler til å utarbeide en plan for skjøtsel og vedlikehold av trærne i borettslaget. Midlene tildeles en egen post i regnskapet.

Forslag til vedtak:
Styret utarbeider en plan for skjøtsel og vedlikehold av trærne i borettslaget.

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

For nærmere info om borettslagets vedlikeholdshistorikk se vedlagte dokumenter fra forrige årsmøte.

Forretningsfører

OBOS

Forkjøpsrett

Borettslaget og OBOS sine medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten utlyses parallelt med salget, og avklares etter budaksept. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret.

Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 158 902,-pr. 01.05.2025

Borettslaget har to felles lån:
Lånenummer: EIEKRE-83987174857
Restsaldo: 42.828.815,-
Restløpetid: 23 år 9 mnd.
Renter: 5,55%
Andel fellesgjeld: 120.574,-
Andel kapitalkostnader: 701,-
IN-ordning: Nei

Lånenummer: HANBAN-83987212414
Restsaldo: 13.612.011,-
Restløpetid: 8 år 9 mnd.
Renter: 5,55%
Andel fellesgjeld: 38 328,-
Andel kapitalkostnader: 442,-
IN-ordning: Nei

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader.

OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene.

Fellesformue
Kr 50 034,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viste et overskudd på kroner 6 312 946 ,-. I 2025 ble det budsjettert med et overskudd på kroner 1 261 000,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påberegnes.

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

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

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 87242082

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 54 613 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Fra leiligheten er det kort vei til kollektivtilbud, butikker, idrettsanlegg, barnehage og skole, samtidig som Østmarka er rett utenfor døra. En kort spasertur unna finner man Bogerud senter, der finner man blant annet Kiwi, apotek, klesbutikk og tannlege. Nærmeste større kjøpesenter er nye Lambertseter senter. Her finner man det meste av butikker og servicetilbud samt kino og bibliotek. Det er også kort vei med bil til Manglerud, Alna og Bryn senter. På Bøler senter som er ca. 1 km unna finnes ytterligere forretninger og servicetilbud, samt bibliotek, svømmehall

og idrettshall.
Boligen har en attraktiv beliggenhet med Østmarkas flotte tur- og rekreasjonsmuligheter like i nærheten. På Eterjordet finner du hyggelige parsellhager, og idylliske Østensjøvannet ligger kun en kort spasertur unna.

Det er et aktivt idrettsmiljø i Rustad idrettslag innen fotball og ski, med stor fotballslette og kunstgressbane rett nedenfor bebyggelsen, og skianlegg rundt Skullerudstua med kunstsnøanlegg. Turvei/lysløype ut i marka starter ved Rustad skole, alternativt ved innkjøringen til Bogerud senter. Ved Nøklevann finner du en aktiv kajakklubb og flere idylliske badeplasser.

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 11.11.1970.

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

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Pågående plansaker:
Rustadgrenda 2 - Planforslag til offentlig ettersyn - Boliger,
Saksnummer 202303164 - Reguleringssak, Mottatt sak 27.02.2023. Se saken hos kommunen her:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202303164
Paal Bergs vei 30 - Utvidelse av skole - Offentlig ettersyn - Rustad skole
Saksnummer 202016460 - Reguleringssak, Mottatt sak 14.10.2020. Se saken hos kommunen her:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202016460

Pågående byggesaker:
Welding Olsens vei 3 - Tilbygg og ombygging - Rustad Kjøtt og Dagligvare
Saksnummer 202202656 - Byggesak, Mottatt sak 17.02.2022 Status Igangsettingstillatelse gitt. Se saken hos kommunen her:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202202656

Det bygges, rives og rehabiliteres i området og anbefales å ta et søk hos kommunen her: https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

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

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

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

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

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

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

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av

fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell

juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I

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

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i

oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum – estimert til kr. 35 671,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 990,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 628,-

Samlet skal selger betale kr. 108 179,- 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 14. juni 2025

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.: 924 307 803

Vedlegg

Rustadgrenda 27

Rustadgrenda 27

Nabolaget Rustad/Bogerud - vurdert av 148 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Rustad skole (1-7 kl.)	**9 min**
454 elever, 24 klasser	0.5 km
Nøklevann skole (1-7 kl.)	**13 min**
327 elever, 19 klasser	1 km
Bøler skole (1-10 kl.)	**23 min**
795 elever, 46 klasser	2 km
Østmarka skole (1-10 kl.)	**4 min**
83 elever, 7 klasser	2.5 km
Skullerud skole (8-10 kl.)	**4 min**
348 elever, 33 klasser	0.3 km
Ulsrud videregående skole	**3 min**
624 elever	2 km
Lambertseter videregående skol...	**7 min**
825 elever, 30 klasser	3.7 km

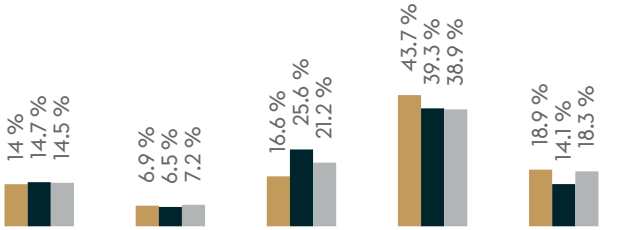
Offentlig transport

Welding Olsens vei	**4 min**
Linje NC2, 3N, FB10, 76, 79	0.3 km
Bogerud	**8 min**
Linje 2, 3	0.7 km
Bryn stasjon	**9 min**
Linje L1	4.8 km
Kastellet	**10 min**
Linje 13, 19	5 km
Oslo S	**14 min**
Totalt 24 ulike linjer	9.2 km

Barnehager

Rustad Gård barnehage (1-5 år)	**2 min**
25 barn	0.1 km
Rustadsaga barnehage (0-5 år)	**6 min**
49 barn	0.5 km
Østensjøstua barnehage (0-5 år...	**8 min**
43 barn	0.7 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Rustad	11 min
Stallerud borettslag ballplass	11 min
Skullerud Sport Senter	12 min
EVO Bøler Senter	21 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100



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

Rustadgrenda 27
0693 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Andelsleilighet
Byggeår: 1963
BRA: 74 m^2
BRA-i: 72 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	7	6	0	3

Supertakst
GNR: 167 BNR: 22 ANR: 225

Joakim Langbråten
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Rustadgrenda 27
0693 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 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
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/32494

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige 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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting: Balkong stue

Oppsummering

TG2:
Avflassing av maling på veggoverflater.

Beskrivelse:
Nytt dekke og overflater på balkongen i regi av borettslaget i 2023.
Sørvest-vendt balkong på ca. 8 m² med adkomst fra stue.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling anbefales.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG2:
Avflassing av maling på innerside karm på enkelte vinduskarmer.
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Beskrivelse:
Balkongdør er fra 1988.
Vinduer i stue er fra 2003.
Vindu i kjøkken fra 1988.
Vinduer i begge soverom er fra 1988.
Innerdører med ukjent alder.

Anbefalte tiltak

Vinduer /balkongdør fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Overflatebehandlinger anbefales.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

TG2:
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm.

TG1:
Det registreres misfarging i silikonfuge overgang vegg og gulv. Fuger bør vaskes med kjemikalier beregnet for formålet.

Merknad:
Dør er plassert i våtsone for dusj. Ingen unormale avvik på dørblad.
Det registreres hullyd ved noen fliser, men det er ingen andre symptomer og karakteriseres ikke som bom.

Beskrivelse:
Badet er fra 2012 iht. opplysninger i fra eier.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har naturlig avtrekk samt tilluftspalte under dørblad og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Øvrig: Parkettgulv

Oppsummering

TG2:
Det registres stedvis knirk i gulv i stue og kjøkken.
Det registres mindre hakk i overflater.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av parkettgulv anbefales. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

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

Avvik registret:
Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget.

Følgende arbeider har blitt utført:
2020: Klargjøring av elektrisk anlegg nytt kjøkken (fjernet og trukket om nytt der det ikke var forskriftsmessig utført). Datert 12.03.2020, utført av Knut Wang Service.
2011: Nytt el-anlegg til bad samt ny innmat i sikringsskapet. Datert 16.09.2011, utført av elektro-sivert.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Våtrom: Bad

Oppsummering av fukt

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Vegger mot baderom er av tegl/betong samt yttervegger og vegger mot fellesareal. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.6.2025

Rapportdato
12.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Benedikte Marie Monsen Sandberg**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten**
Firma: **Fidens AS**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Telefon: **98846531**
Epost: **joakim@fidens.no**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Rustadgrenda 27, 0693 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **167** Bruksnr: **22** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: **225** Leilighetsnr: **H0301**

Byggeår: **1963** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Andelsleilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk av tre. Fasade er kledd med fasadeplater/malt/pusset. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass. Felles vaskeri.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2023	Nytt dekke og overflater på balkongen i regi av borettslaget.	Nei
2020	Nytt kjøkken fra IKEA.	Nei
2020	Rørleggerarbeider i forbindelse med kjøkken. Utført av OVR AS.	Ja
2020	Sparklet og malt alle vegger/tak. Utført av Eco Maler Stefan.	Ja
2020	Elektriske arbeider i forbindelse med kjøkken. Utført av Knut Wang Service.	Ja
2020	Pusset/lakkert parkettgulv i stue/kjøkken og gjestesoverom.	Nei
2020	Lagt nytt gulv i bod og hovedsoverom samt garderobeskap.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	72	72	0	0	8
Kjellerbod	2	0	2	0	0
Totalt m²	**74**	**72**	**2**	**0**	**8**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	72	67	5	Entre/gang, 2 soverom, bad, stue, kjøkken.	Bod.
Totalt m²	**72**	**67**	**5**		

Kommentar til arealberegning

Kjellerbod på ca. 2m² (medtatt som BRA-e). Merket 327.
Eier opplyser at leiligheten disponerer en oppstillingsplass. Merket 102.

Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong stue

Type	Balkong
Sørvest-vendt balkong på ca. 8 m² med adkomst fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nytt dekke og overflater på balkongen i regi av borettslaget i 2023.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
TG2: Avflassing av maling på veggoverflater. Beskrivelse: Nytt dekke og overflater på balkongen i regi av borettslaget i 2023. Sørvest-vendt balkong på ca. 8 m² med adkomst fra stue.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling anbefales.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Innerdører har hvit omramning. Entredør har lyd - og brannklassefisering 35dB/B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongdør er fra 1988. Vinduer i stue er fra 2003. Vindu i kjøkken fra 1988. Vinduer i begge soverom er fra 1988. Innerdører med ukjent alder.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
TG2: Avflassing av maling på innerside karm på enkelte vinduskarmer. Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes. Beskrivelse: Balkongdør er fra 1988. Vinduer i stue er fra 2003. Vindu i kjøkken fra 1988. Vinduer i begge soverom er fra 1988. Innerdører med ukjent alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vinduer /balkongdør fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut. Overflatebehandlinger anbefales.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**
TG1: Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter. Ved enkel nivellering av soverom 2 registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

TG1:
Normal slitegrad i henhold til alder.

Beskrivelse:
Kjøkken fra 2020 og type IKEA.
Eier opplyser at kjøleskapet fulgte med boligkjøp i 2020. Resterende hvitevarer er nye i 2020.
Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens krav.
3-stavs eikeparkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur fra IKEA. Lys og stikk under overskap . Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og mikroovn Frittstående kjøleskap.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei

Lovligheten er kontrollert opp mot godkjente byggetegninger. Kopi av tegning er vedlagt som et vedlegg.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder måles til:
Gang: 2,53m
Bad: 2,21m
Soverom: 2,50m

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Røykvarsel er plassert i gang/stue.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Eier opplyser at det har blitt byttet av pakning i rør på bad. Gjelder alle leiligheter i 3.etg. Gjort i regi av borettslaget og obos.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Eier opplyser at det har blitt byttet av pakning i rør på bad. Gjelder alle leiligheter i 3.etg. Gjort i regi av borettslaget og obos.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-1

TG1:
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Stoppekran er plassert i luke på bad over vegghengt wc og i benkeskap i kjøkken.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

6.8 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i felles areal.
Kursoversikt på innside skapdør.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Følgende arbeider har blitt utført:
2020: Klargjøring av elektrisk anlegg nytt kjøkken (fjernet og trukket om nytt der det ikke var forskriftsmessig utført). Datert 12.03.2020, utført av Knut Wang Service.
2011: Nytt el-anlegg til bad samt ny innmat i sikringsskapet. Datert 16.09.2011, utført av elektro-sivert.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-IU

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

Avvik registret:
Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget.

Følgende arbeider har blitt utført:
2020: Klargjøring av elektrisk anlegg nytt kjøkken (fjernet og trukket om nytt der det ikke var forskriftsmessig utført). Datert 12.03.2020, utført av Knut Wang Service.
2011: Nytt el-anlegg til bad samt ny innmat i sikringsskapet. Datert 16.09.2011, utført av elektro-sivert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

6.9 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU

Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Naturlig ventilasjon. Tilluft via spalte i vinduskarm og veggventil ført til yttervegg.

6.11 Våtrom: Bad



Hovedsluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med glatte fronter. Heltre benkeplate. Servantbolle med ettgreps armatur. Speilskap med lys og stikk på vegg. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare dusjdører, naturlig avtrekk, stoppekran og veggmontert wc.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet er fra 2012 iht. opplysninger i fra eier.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja



Hjelpesluk i bad.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater — **TG-2**

TG2:
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm.

TG1:
Det registreres misfarging i silikonfuge overgang vegg og gulv. Fuger bør vaskes med kjemikalier beregnet for formålet.

Merknad:
Dør er plassert i våtsone for dusj. Ingen unormale avvik på dørblad.
Det registreres hullyd ved noen fliser, men det er ingen andre symptomer og karakteriseres ikke som bom.

Beskrivelse:
Badet er fra 2012 iht. opplysninger i fra eier.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Hoved og hjelpesluk i plast.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — **TG-1**

Klemring og membran er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på sluk og membran er fra 2012.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr — **TG-1**

Sanitærutstyr i henhold til alder.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon — **TG-2**

Rommet har naturlig avtrekk samt tilluftspalte under dørblad og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt — **TG-IU**

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Vegger mot baderom er av tegl/betong samt yttervegger og vegger mot fellesareal. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.12 Øvrig: Parkettgulv

Beskrivelse

Det registres stedvis knirk i gulv i stue og kjøkken.
Det registres mindre hakk i overflater.

Oppsummering av øvrig — **TG-2**

TG2:
Det registres stedvis knirk i gulv i stue og kjøkken.
Det registres mindre hakk i overflater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av parkettgulv anbefales. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

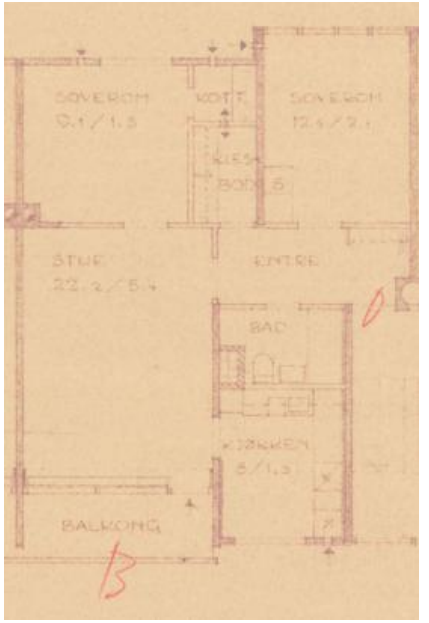
6.19 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

3. etasje



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
6. jun. 2025

Oppdragsnummer
18-0117/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rustadgrenda 27, 0693 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Benedikte Marie Monsen Sandberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 5440543
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bytte av pakning i rør på bad. Gjelder alle leiligheter i 3.etg slik jag har forstått. Gjort i regi av borettslaget og obos.

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: Kontakt styret for informasjon og dokumentasjon om oppbygging av bad.

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: Nytt balkongdekke i regi av borettslaget

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: Elektriker Knus Wang Service Utført ifm oppussing kjøkken i 2020

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

Når ble kontrollen utført? Holth Elektro AS har hatt internkontroll på det elektriske anlegget i borettslaget i 2022.

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?
Nei

Eventuell kommentar: Som nevnt.Skifte av pakning i vannrør på bad. I regi av borettslag og obos.

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

Eventuell kommentar: Vet at det ble større balkonger, men det var lenge før min eiertid

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Det ble i 2024 gjort radonmåling i et utvalg av blokker i Rustadgrenda gjennom Byggmesterkontoret AS. Ikke i nr. 27. Alle Radonmålingene som ble gjort var innenfor grenseverdien.

Feil og mangler

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

Beskriv: Det lekket vann ut av vannrør på bad grunnet en dårlig pakning. Pakningsfeilen er kjent i flere av blokkene og ble alle byttet. Det ble oppdaget raskt og pakning byttet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Eventuell kommentar: Ta kontakt med styret i borettslaget ang tilstandsvurdering. Usikker på om det finnes.

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? Ved salg fra forrige eier.

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

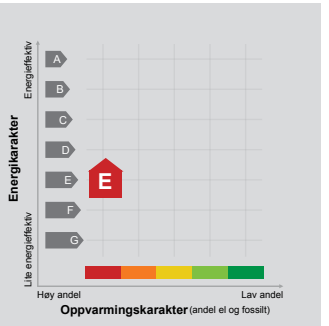
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 18-0117/25

ENERGIATTEST

Adresse	Rustadgrenda 27
Postnummer	0693
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	167
Bruksnummer	22
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80412177
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-132852
Dato	10.06.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Østensjø Eiendomsmegling AS
Nordvik Østensjø v/Markus Hagen
Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
E-post: m.hagen@nordvikbolig.no

8576501 266/327 10.06.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 05.06.2025.

Boligselskap:	266 Rustad Borettslag
Organisasjonsnr:	850.127.662
Andelseier:	Benedikte Marie Sandberg
Leieobjektnr:	327
Adresse:	Rustadgrenda 27, 0693 OSLO
Andelsnummer:	225
Borettsinnskudd:	kr 9.900,–
Hjemmeside:	https://vibbo.no/rustad

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 87242082.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Styret vedtok 12 novmber å øke felleskostnadene med 45 fra 01.02.2025
- Styret vedtok i styrmøte i oktober å øke prisen på p- plasser med kr 100 pr plass fra 1.1.2025
- Ta kontakt med styret ved ønske om parkeringsplass, styret tildeler disse. Leie for p-plass/garasje kommer i tillegg til felleskoatnadene. Det påløper et administrasjonsgebyr til forretningsfører ved overtagelse av garasje/ p-plass etter gjeldende priser
- Ved flytting fra borettslaget må parkeringsplass/ekstrabod sies opp skriftlig til styret, rustad@styrerommet.no;
- Ved salg følger det 2 boder i kjelleren med leilighetene i Welding Olsens vei, og 1 bod med leilighetene i Rustadgrenda.
- Noen leiligheter har oppført/leier ekstraboder i kjelleren, disse følger ikke leilighet ved salg, men går tilbake til borettslaget. Husk å si opp boden.
- Dekoder og moden tilhører leiligheten
- Rustad borettslag er energimerket. Det betyr at det ved salg og bruksoverlating av leiligheter i dette borettslaget vil være mulig å få et energimerke utviklet av tekniske eksperter i OBOS Prosjekt.
- Nøkler og skilt bestilles hos styret

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* EIEKRE-83987174857	A	42.828.815,-	23 år 9 md.	4		Flyt	5,55%
* HANBAN-83987212414	A	13.612.011,-	8 år 9 md.	4		Flyt	5,55%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.216,– pr. md.

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	1.017,-	9.173,-	50.034,-	160.844,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* EIEKRE-83987174857	120.574,-	701,-
* HANBAN-83987212414	38.328,-	442,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 159.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Heidi Svendsen Rådgiver Freserveien 1, 195 , e-post: heidi.svendsen@obos.no.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 266
RUSTAD BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i RUSTAD BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:
8. mai 2025 kl. 18:00, Skullerudstua.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Møtet starter presis klokken 18.00.
Innregistrering fra 17.30

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i RUSTAD BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Arild Rebbeng

Forslag til vedtak

Arild Rebbeng er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Fører av protokollen og protokollvitner foreslås valgt i generalforsamlingen

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 0266 Revisjonsberetning og årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 390 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 390 000,-

Sak 7

Honorar til valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til valgkomiteen foreslås satt til kr 4000

Forslag til vedtak

Valgkomiteen honoreres med kr 4000 for perioden 2024/2025

Sak 8

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

Forslag fremmet av:
Anita Heli

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn

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

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

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

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

Forslag

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

Tiltak kan inkludere:

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

Forslag til vedtak:

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

Styrets innstilling
Styret ber generalforsamlingen til å stemme for forslaget.

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

Sak 9

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

Forslag fremmet av:
Anita Heli

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

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

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

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Ingebjørg Asphold
- Kjersti Eidem Dyrhaug

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

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

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

- Cornelius Kvendseth
- Ingeborg Ribu

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Velges i generalforsamlingen

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

- Velges i generalforsamlingen

Styrets årsrapport

Årsrapport for 2024

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

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

Valgkomite: Ingeborg Ribu og Cornelius Kvendseth

Kontaktinformasjon

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

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

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

Gårds- og bruksnummer:
167/22

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

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

Styrets arbeid

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

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

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

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

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

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

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

Fremtidsplaner

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

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

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

RESULTATREGNSKAP

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

Protokoll til årsmøte 2025 for RUSTAD BORETTSLAG

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår Arild Rebbeng

Forslag til vedtak:
Arild Rebbeng er valgt.

✓ **Vedtatt. Valgt ved akklamasjon**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen foreslås Heidi Svendsen og som protokollvitne foreslås Solveig K. Drange

✓ **Vedtatt. De foreslåtte ble valgt ved akklamasjon**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt. Møtet erklæres lovlig satt**

5. Årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av styrehonorar

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 390 000,-

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

✓ **Vedtatt.**

7. Honorar til valgkomite

Godtgjørelse til valgkomiteen foreslås satt til kr 4000

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

✓ **Vedtatt.**

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

Fremmet av: Anita Heli

Bakgrunn

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

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

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

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

Forslag

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

Tiltak kan inkludere:

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

Forslag til vedtak:

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

Styrets innstilling
Styret ber generalforsamlingen til å stemme for forslaget.

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

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

Fremmet av: Anita Heli

Bakgrunn

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

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

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

10. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Ingebjørg Asphold
Kjersti Eidem Dyrhaug

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Ingebjørg Asphold
Kjersti Eidem Dyrhaug

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Mariann Fergem Faal
Beate Johanne Haugtrø
Anneli Jarnvig Jensen

Valgt ved akklamasjon

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

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

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Cornelius Kvendseth
Ingeborg Ribu

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Tom Erik Væhle

Følgende stilte til valg:
Tom Erik Vænle

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Ragnar Bjarkan

Følgende stilte til valg:
Ragnar Bjarkan

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

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 inne-
   for borettslagets område, inkl. "Kollen".

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

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

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

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

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

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

Oslo, den

Borettshaver.....

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

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

Styret vil returnere denne erklæring i undertegnet stand.

For styret i Rustad Borettslag:

31. Balkongdekke

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

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

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

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

KOPI

Oslo, den 11.11.70

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr 167 bnr 22 Bl. 7, Rustadgrenda 27 og 29.

Journalnr.
61/1217.

Arbeidets art
Boligblokk

Avsluttende synsforretning
27.4.65.

Bygningens art
Nybygg.

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

Byggemelder
Arkitekt Preben Krag & Jens Selmer, Drammensvn. 42, Oslo 2.

Ansvarshavende
Murmester Ola Nafstad, Økernvn. 9, Oslo 6.

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

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

Forbehold:

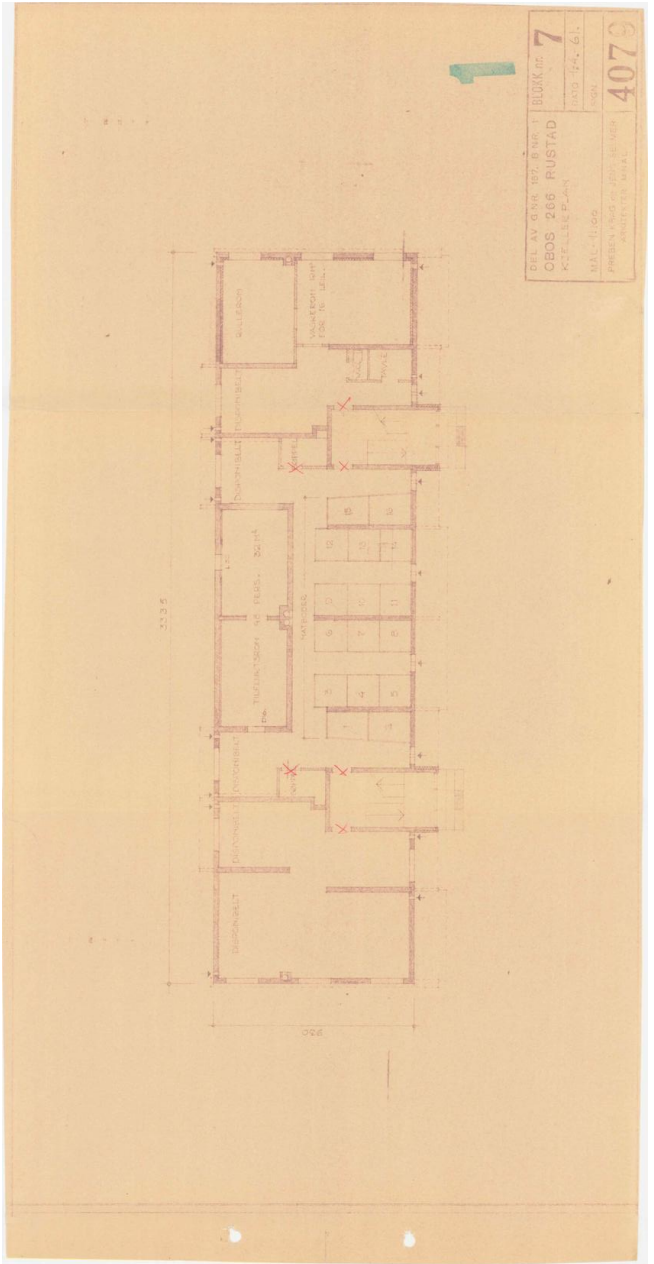
Hageattest må innhentes fra kontoret for park - og idrettsanlegg.

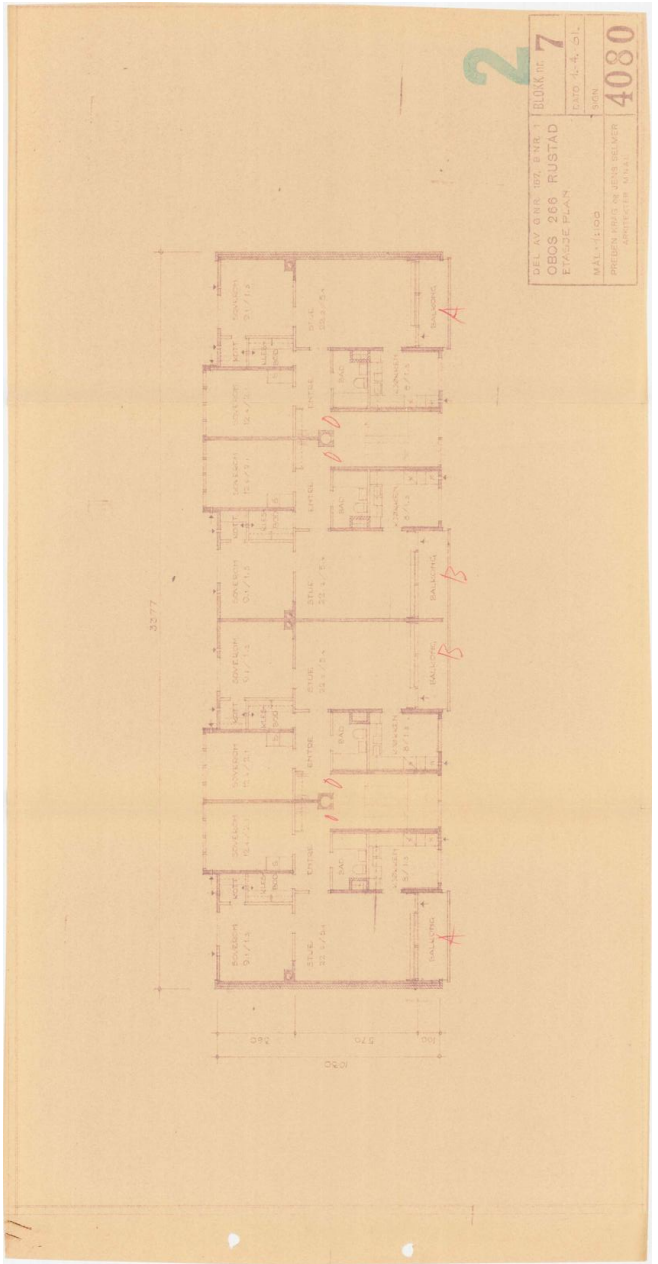
OVe

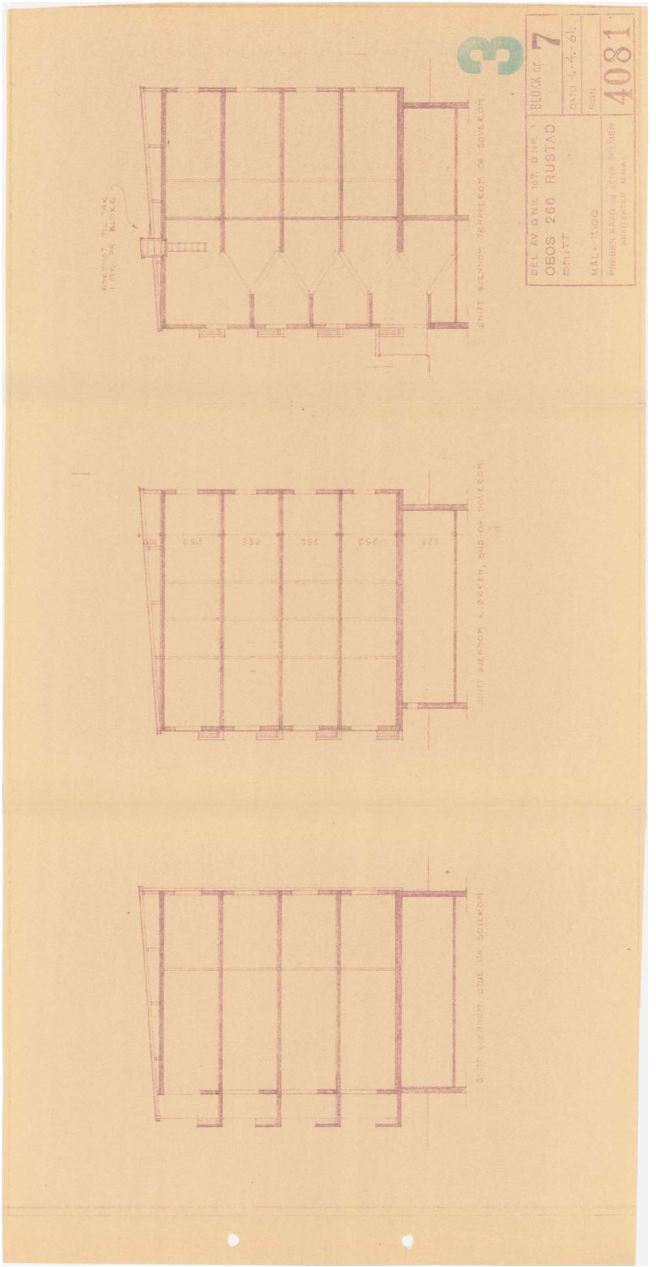
Distriktsingeniør
Olav Vevle.

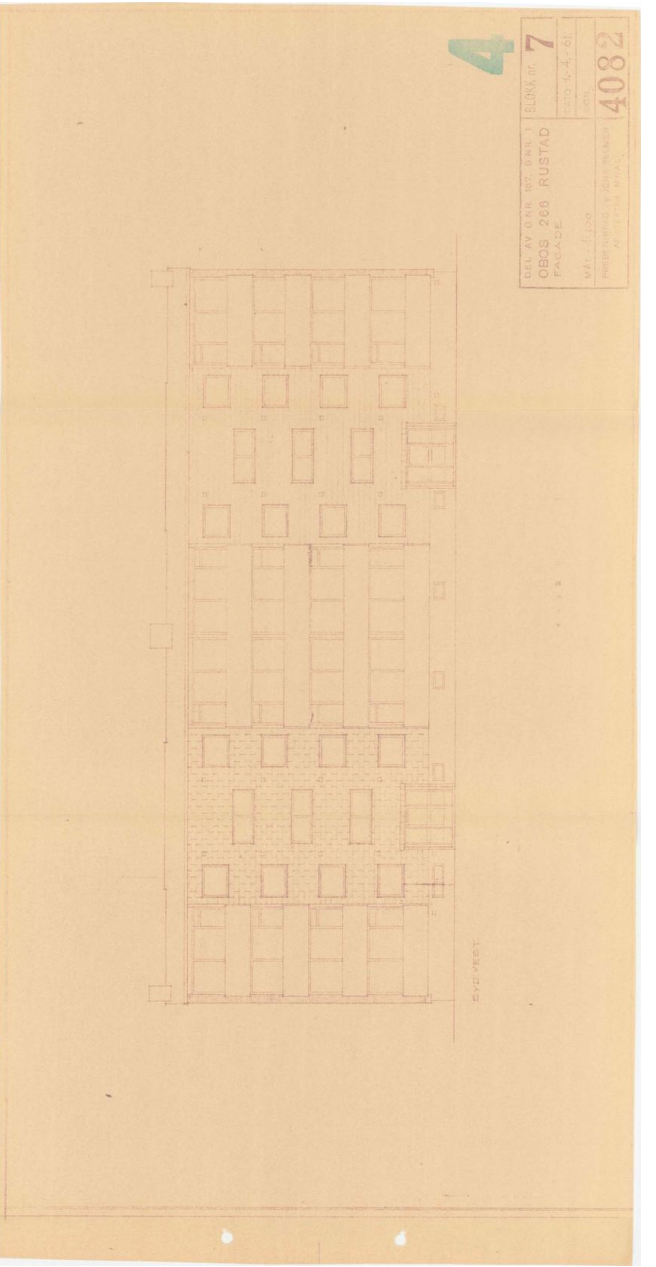
Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tilsvarende for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen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

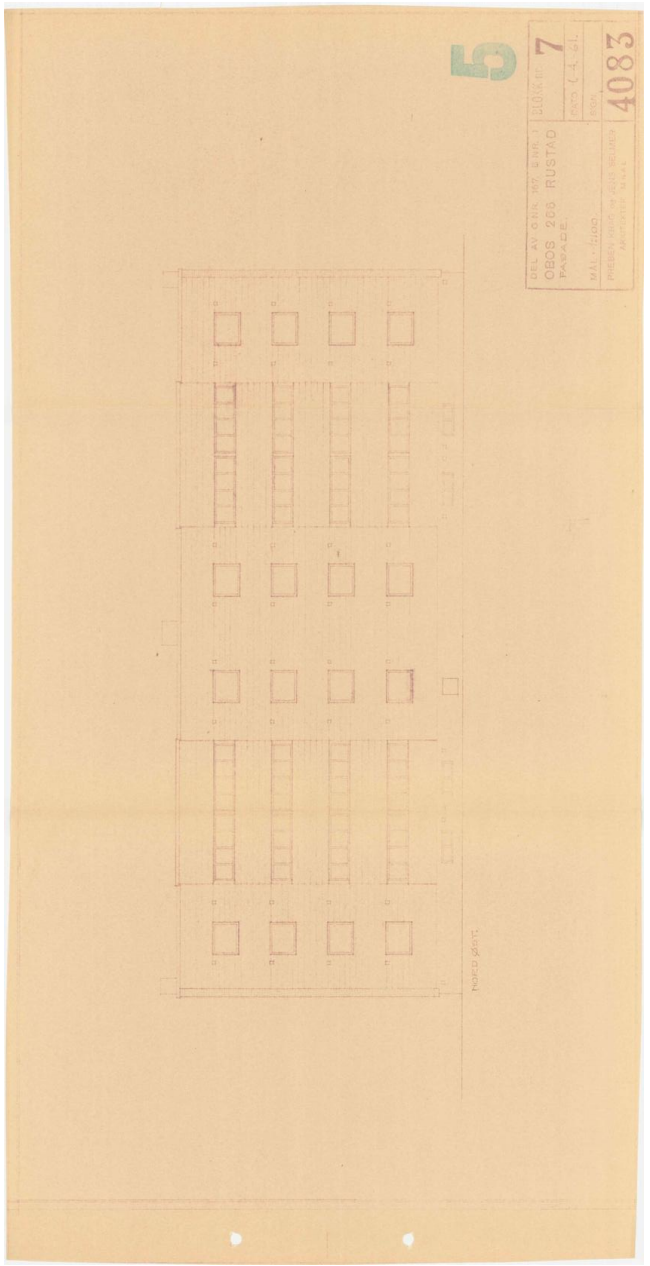
SKI. C-18 4000. ANDVORD - 2094659 —

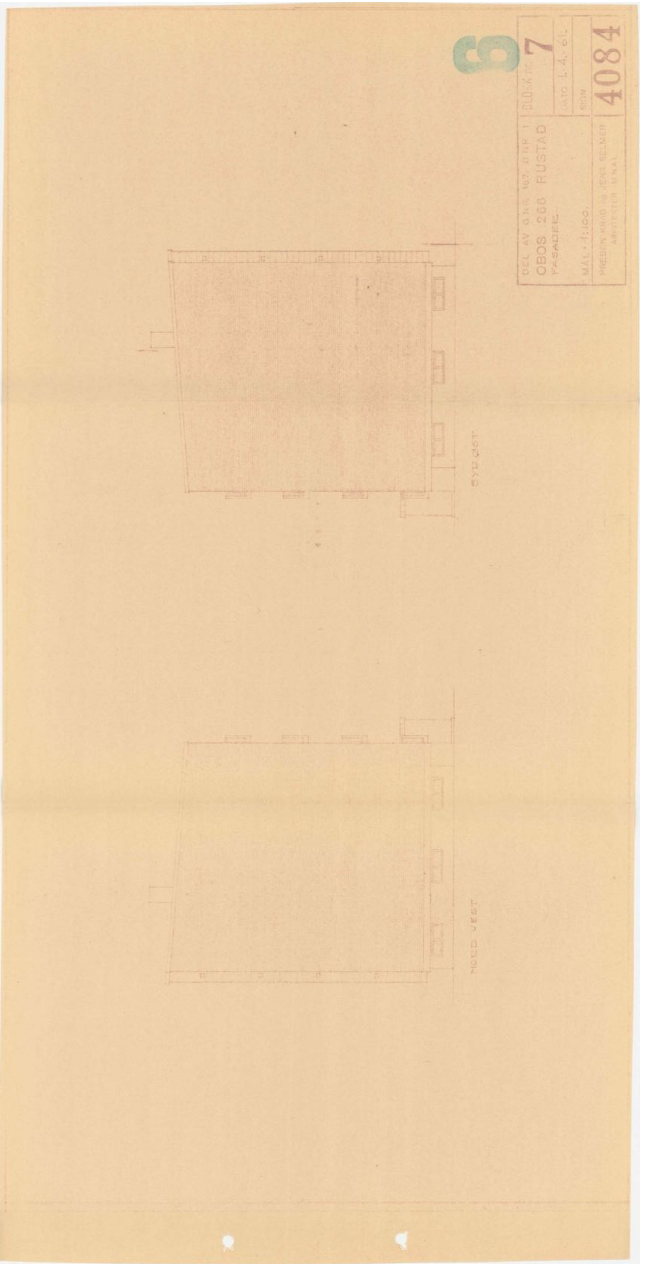

1
DEL AV GNR. 167, BNR. 1
OBOS 266 RUSTAD
KJELLERPLAN
BLOKK NR. 7
DATO 17.4.61
SIGN
MÅL 1:100
4079

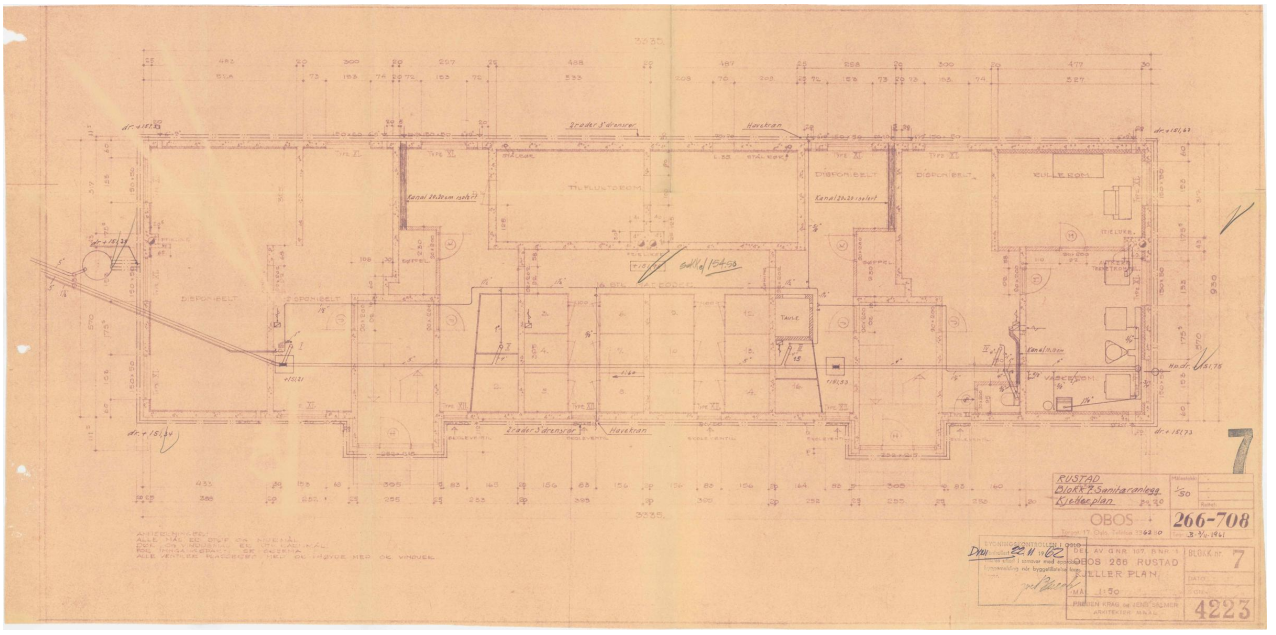

2
DEL AV GNR. 167, BNR. 1
OBOS 266 RUSTAD
ETASJEPLAN
BLOKK NR. 7
DATO 17.4.61
SIGN
MÅL 1:100
4080

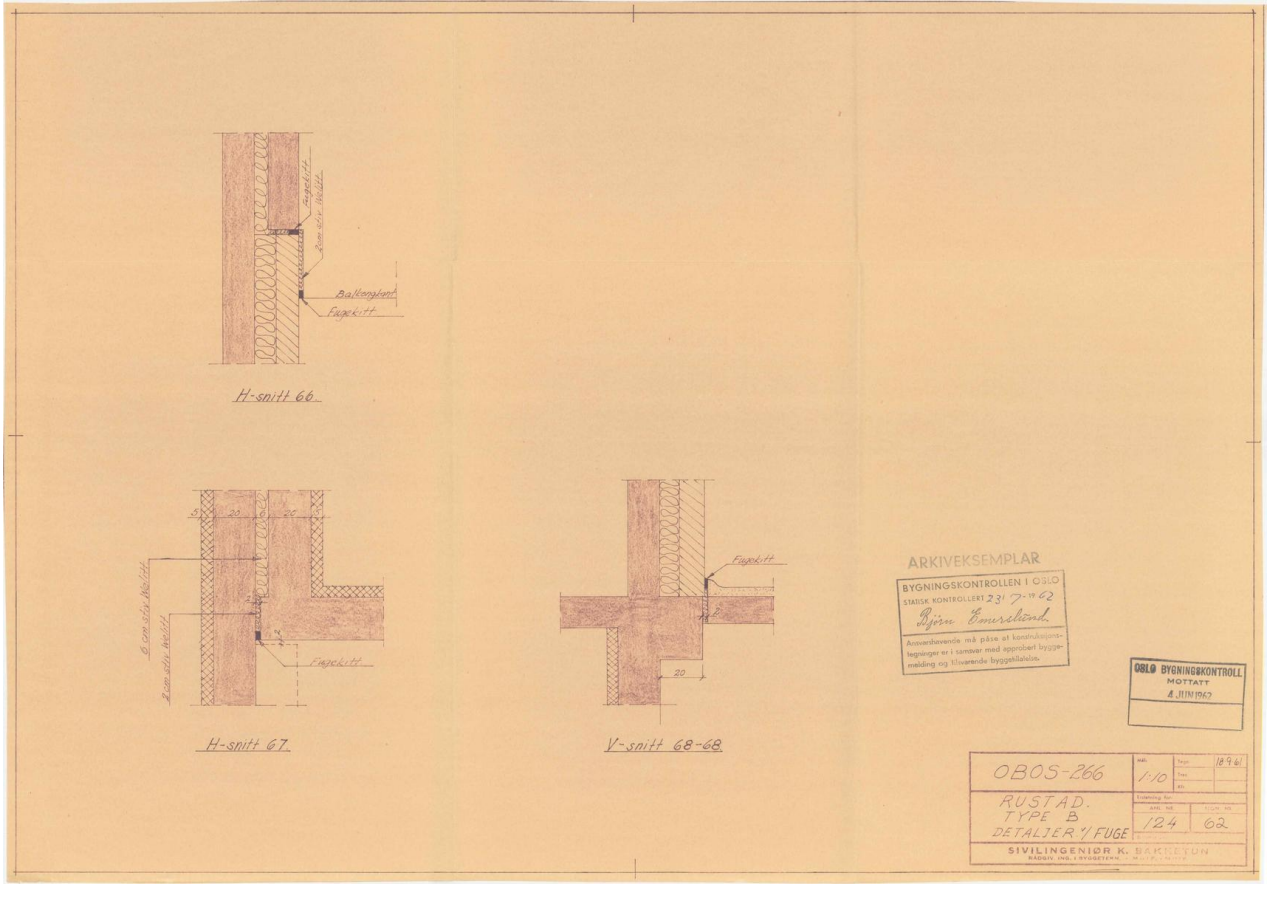

3
DEL AV GNR. 187 BNR. 1
OBOS 266 RUSTAD
SNITT
MÅL 1:100
BLOKK nr. 7
DATO 13.4.61
4081

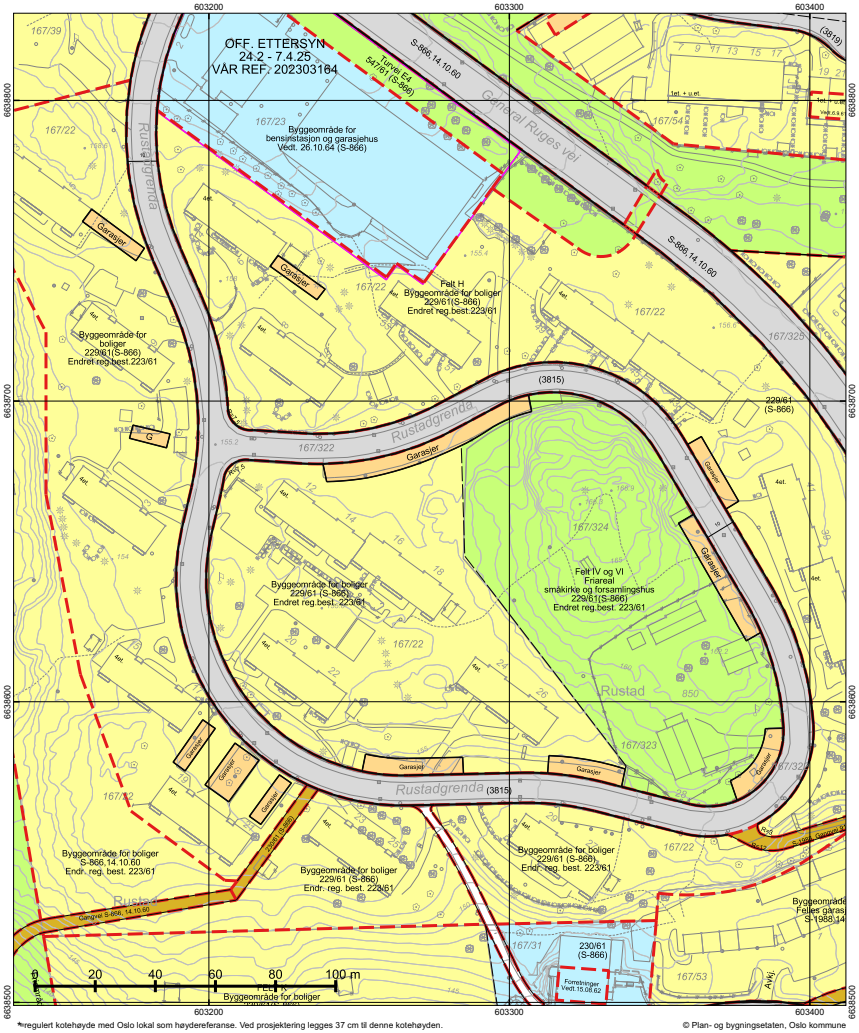

4
DEL AV GNR. 187 BNR. 1
OBOS 266 RUSTAD
FASADE
BLOKK nr. 7
DATO 13.4.61
4082


5
OBOS 260 RUSTAD
4083


6
OBOS 260 RUSTAD
4084


RUSTAD
Blokk B Sanitæranlegg
Kjelleplan
OBOS
266-708
OBOS 266 RUSTAD
KJELLER PLAN
7
4223


Sagskift
Bærende vegger
Balkongkant
Fugekitt
H-snitt 66
20
20
8 cm stein/betong
Fugekitt
H-snitt 67
Fugekitt
20
V-snitt 68-68
ARKIVEKSEMPLAR
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
STATISK KONTROLLERT 23/7-1962
Ansvarshavende må påse at konstruksjonsberegninger er i samsvar med approbert byggemelding og tilhørende byggetillatelse.
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
8. JUN 1962
OBOS-266
1:10
1961
RUSTAD.
TYPE B.
DETALJER V/FUGE
124
62
SIVILINGENIØR K. BAKKETUN



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

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

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

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

Oslo

Dato: 05.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 144213/ 86513678
Deres ref.: 45269/ MAHAG@MSNOP
Adresse: RUSTADGRENDA 27
Kommentar:
Gnr/Bnr: 167/22

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

Se tegnforklaring på eget ark



Oslo

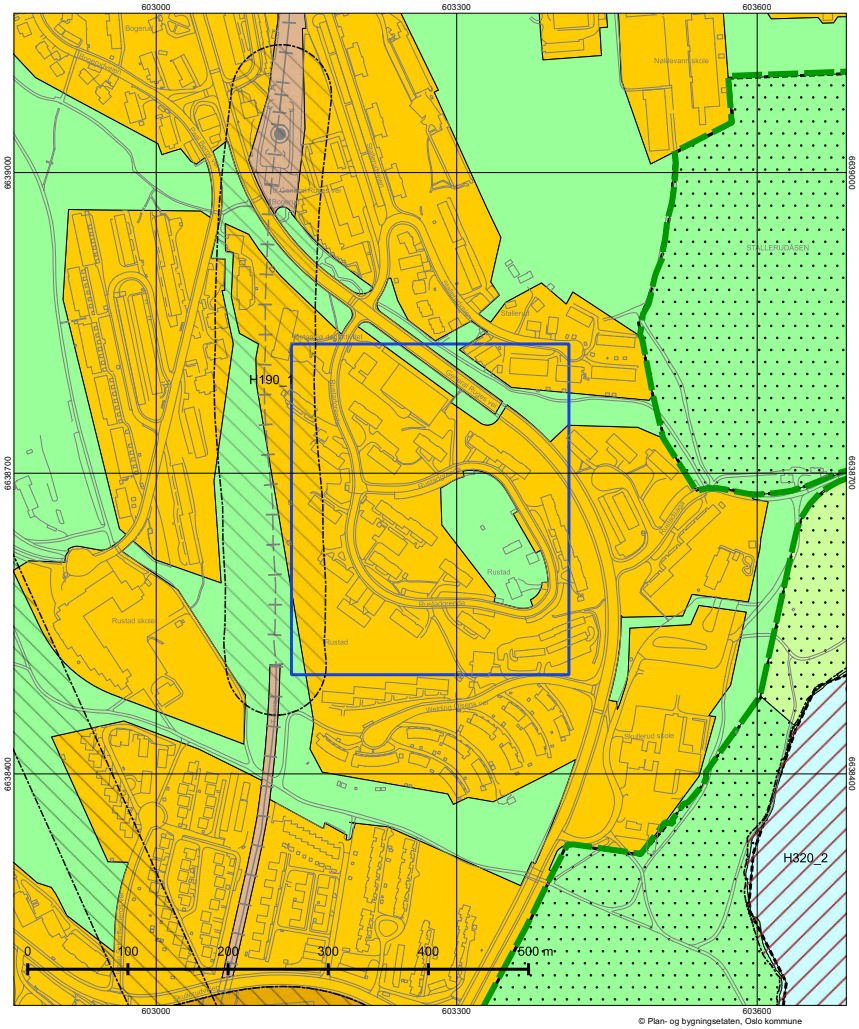
Dato: 05.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 144213/ 86513678
Deres ref.: 45269/ MAHAG@MSNOP
Adresse: RUSTADGRENDA 27
Kommentar:
Gnr/Bnr: 167/22

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



Oslo

Dato: 05.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144213/86513678
Deres ref.: 45269/ MAHAG@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Markus Hagen
RUSTADGRENDA 27

Dato: 05.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86513678
8576498

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.167 BNR. 22

Vi viser til bestilling av 20250605 for RUSTADGRENDA 27.

GNR. 167 BNR. 22

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.12.1962.

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

54613 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 2 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

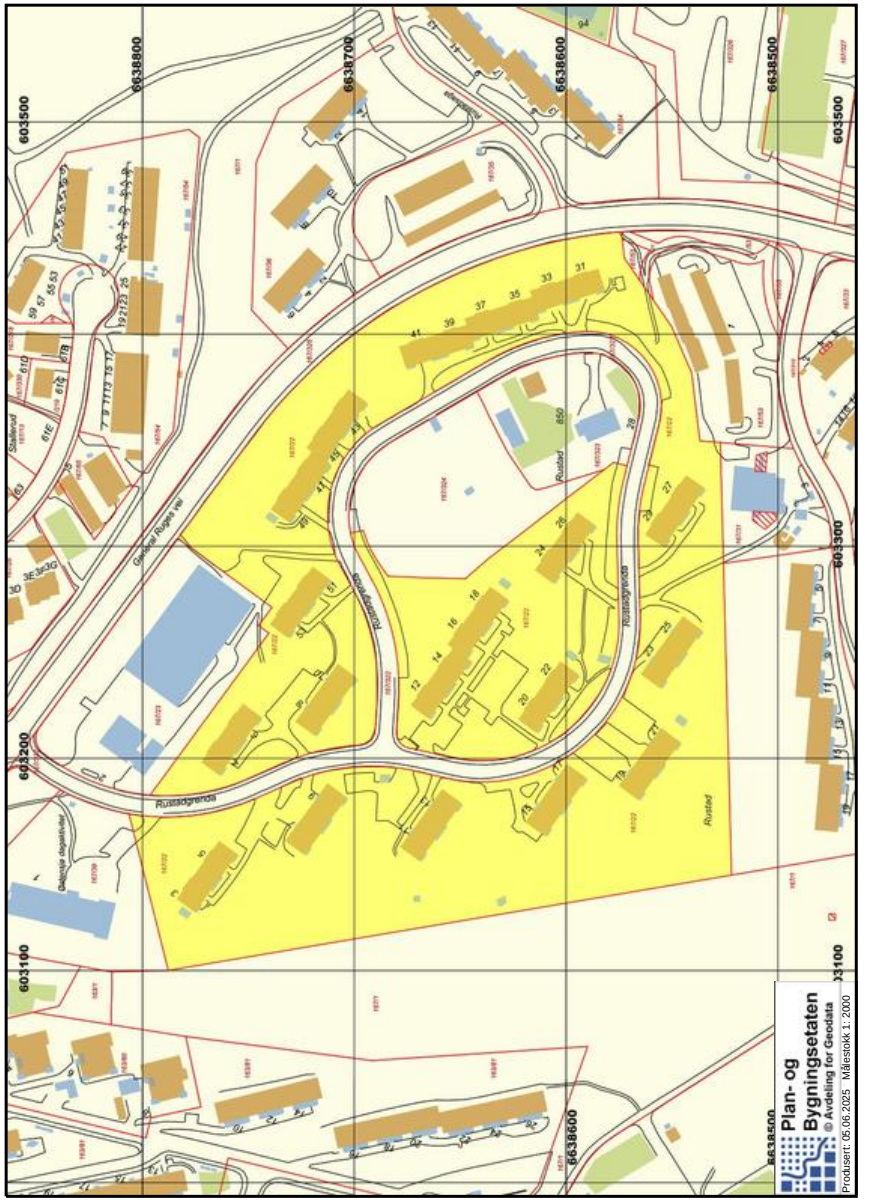
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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



Oslo

S-1988

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

S-1988 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

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

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-866

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

Vedtaksdato: 14.10.1960

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 196001500

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Gjelder foran KDP-6 Oslomarka

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

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

V060961

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

V060961 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

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

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-965

Endret regulering av Østensjøbanens forlengelse mellom Bogerud og Langerudveien.

S-965 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

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

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

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

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

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

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.)

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Østensjø

Olaf Helsets vei 2, 0694 OSLO

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/ostensjo

993 81 521

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 18-0117/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Rustadgrenda 27 0693 OSLO

Betegnelse: Gnr 167, bnr 22 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no