

aktiv.

Rustadgrenda 26, 0693 OSLO

**Perfekt førstegangshjem/
familieleilighet - Toppetasje med
solrik balkong og rolig beliggenhet
nær skole og marka**



Eiendomsmegler

Jonas Rajesan

Mobil 413 67 981

E-post jonas.rajesan@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Østensjø/ Lambertseter

Østensjøveien 79, 0667 OSLO. TLF. 22 76 28 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 116 718,-
Omkostn.: Kr 9 602,-
Total ink omk.: Kr 5 116 320,-
Felleskostn.: Kr 5 216,-
Selger: Ada Yildiz

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1963
BRA-i/BRA Total 72/75 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 167, bnr. 22
Andelsnr.: 365
Oppdragsnr.: 1009260018

Perfekt førstegangshjem/
familieleilighet - Toppetasje med
solrik balkong og rolig beliggenhet
nær skole og marka

Lys og attraktiv toppleilighet med flott utsikt og solrike forhold. Rolig og barnevennlig beliggenhet med marka rett utenfor døren og kort vei til alt du trenger i hverdagen.

Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og en luftig romfølelse. Beliggende i populære Rustad/Skullerud med gangavstand til skole og barnehage, nærhet til dagligvare og servicetilbud, samt kort vei til Oslo Klatresenter og Østmarka.

Høydepunkter:

- Toppetasje - luftig atmosfære
- Flott utsikt
- Solrikt og lyst
- Familievennlig og rolig område
- Kort vei til kollektivtransport
- Nær marka – flotte turmuligheter året rundt

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	70
Nabolagsprofil	127
Budskjema	136

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 72 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 75 kvm

TBA: 8 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 3 kvm Bod

4. etasje

BRA-i: 72 kvm Entré, 2 soverom, bad, bod, kjøkken, stue, walk-in closet

TBA fordelt på etasje

4. etasje

8 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Borettslaget har en pent opparbeidet felles tomt med plenarealer, trær og variert beplantning som skaper en hyggelig og innbydende atmosfære. Her finner du sittebenker for avslapning og sosiale sammenkomster, asfalterte gangarealer som gjør området lett tilgjengelig, samt en lekeplass som gir barna trygge og morsomme uteaktiviteter rett utenfor døren.

Rustad Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 850 127 662. Borettslaget ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune og har følgende adresse: Rustadgrenda 3- 53, 4-26. Welding Olsens vei 5-19. Borettslaget består av 369 boliger fordelt på 23 bygninger. Stort fellesareal opparbeidet med asfalterte adkomstveier/plasser, gressplen, beplantning, trær, parkeringsarealer m.m. Det er grøntområder rundt og mellom bebyggelsen på eiendommen.

Beliggenhet

Leiligheten har en idyllisk beliggenhet i et etablert og barnevennlig område på Rustad, omgitt av grønne omgivelser og med kort vei til Østmarka. Nærområdet byr på flotte turmuligheter med populære destinasjoner som Rustadsaga og Skullerudstua, og ved Nøklevann finner du innbydende badeplasser samt mulighet for leie av kano og kajakk i sommerhalvåret. I tillegg ligger vakre Østensjøvannet kun en kort spasertur unna.

Området har et aktivt og inkluderende idrettsmiljø gjennom Rustad idrettslag, med tilbud innen både fotball og ski. Rett nedenfor borettslaget ligger en stor fotballslette og kunstgressbane, mens Skullerudstua tilbyr skianlegg med kunstsne. Lysløypene og turveiene inn i marka starter ved både Rustad skole og Bogerud senter, og gir enkel tilgang til naturopplevelser året rundt.

For innendørs trening finnes det gode fasiliteter på Skullerud Park, blant annet det populære Skullerud Sport Senter, Oslo Idrettssenter og Nord-Europas største klatresenter, Oslo Klatresenter. På Bøler finner du i tillegg både idrettshall og svømmehall med ekstra oppvarmet vann, tilrettelagt for blant annet babysvømming og personer med revmatiske plager.

Daglige gjøremål er lett tilgjengelig med Bogerud senter kun en kort spasertur unna. Her finner du blant annet Kiwi, apotek, blomsterbutikk, hudpleie, frisør og skredder. For et bredere tilbud av butikker og servicetjenester ligger både Bøler senter og Lambertseter senter i nærheten. Bøler senter tilbyr blant annet vinmonopol, apotek, Coop Mega, bibliotek og svømmehall, mens Lambertseter senter har et stort utvalg av butikker, servicetilbud, kino og bibliotek.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i området består i hovedsak av blokkbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Tony Andre Andersen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Vinduer er utført med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår

1988.

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det ble gjennomført kontroll av enkelte vinduer på befaringsdag som er funnet i orden.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringsdagen.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

Dører: Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2019. Glasset i døren er skiftet.

-

Isolerglass fremstår som hele, og det ble ikke observert punkteringer ved visuell befaringsdag. Det er ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelens alder.

Punkterte isolerglass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under varierende lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer kan forekomme uten at dette ble registrert på befaringsdagspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringsdagspunktet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Utgang fra stue til balkong i betongkonstruksjoner.

Rekkverk i aluminium med plater.

Stikkontakt, lysarmatur og motorisert markise er montert på balkongen.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Vurdering av etasjeskiller inngår ikke i minstekravet til tilstandsrapporter etter forskriften til avhendingslova (Tryggere bolighandel), men er omtalt i NS 3600:2018, punkt 11.

Det er gjennomført en forenklet vurdering av skjevheter i gulvplanet for å gjøre både kjøper og selger oppmerksom på eventuelle avvik.

Vurderingen er basert på visuell observasjon og enkel måling med laser, utført som stikkprøver der dette har vært fysisk mulig. I møblerte rom eller rom med fastmontert innredning kan målenøyaktigheten være begrenset, og enkelte målbare forhold kan dermed ikke avdekkes.

Skjevheter vurderes etter intervallene i NS 3600:

- Skjevhet under 15 mm tilsvarer TG 1
- Skjevhet mellom 15–30 mm tilsvarer TG 2
- Skjevhet over 30 mm tilsvarer TG 3

Det presiseres at vurderingen gjelder skjevheter i gulvplanet og ikke etasjeskillerens konstruksjonsmessige bæreevne eller dimensjonering.

TG2

Vinduer

Vinduer er av eldre dato og har nådd eller nærmer seg erfaringsbasert funksjonstid. Selv om det ikke er påvist punktering eller andre skader på befaringstidspunktet, vurderes fremtidig funksjon som usikker. Det er økt risiko for punktering av isolerglass og behov for vedlikehold eller utskifting innen overskuelig tid.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Vinduenes alder medfører økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, som redusert isolasjonsevne, punktering av isolerglass eller begynnende nedbrytning av materialer. Over tid kan dette gi noe økt varmetap og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting. Videre utvikling og omfang kan ikke fastslås på befaringdag.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av vinduer.

Ved tegn til punktering, funksjonssvikt eller materialnedbrytning bør utbedring eller utskifting vurderes.

På sikt må utskifting av vinduer påregnes.

Dører

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Dørene vurderes å

være nær eller ha passert forventet brukstid, og alderen medfører økt risiko for svekket funksjon, tetthet og slitasjerelaterte forhold over tid.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Alder og slitasje kan medføre redusert tetthet, isolasjonsevne og funksjon sammenlignet med nyere dører. Dette kan gi noe økt varmetap og trekk, men dørene vurderes å fungere etter tiltenkt formål på befaringstidspunktet.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på funksjon, tetthet og overflater. Ved fremtidig utskifting bør dører erstattes med moderne løsninger som tilfredsstillir dagens krav i TEK, for å oppnå bedre isolasjon og komfort.

4.Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist sprekker i fliser. Nivåforskjellen mellom toppen av slukristen og toppen av flisene ved baderomsdøren er målt til 15mm. Ifølge forskriften må våtrommets vanntette sjikt være minst 25 mm høyere enn overkanten av slukristen ved alle ytterkanter. Dette kravet er ikke oppfylt på dette våtrommet.

Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Det anbefales å skifte ødelagte fliser, da spesielt i dusjsonen.

Baderommet fungerer med avviket som er nevnt ovenfor.

Oppgradering av overflatene vil være naturlig ved modernisering av baderommet.

4.Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering basert på alder. TG 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en utsatt bygningsdel.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Membran/tettesjikt har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Selv om det per i dag ikke er registrert symptomer på lekkasje eller funksjonssvikt, er det økt sannsynlighet for at slitasje og aldring kan føre til redusert tetthet over tid.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på utviklingen gjennom jevnlig kontroll og normalt vedlikehold. Ved oppgradering eller ombygging av rommet bør membran/tettesjikt fornyes i henhold til gjeldende krav. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak så lenge det ikke påvises symptomer på skade.

4.Etasje - Bad - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Boligen har den naturlige avtrekksventilasjonen som var vanlig ved

oppføring. Det kan likevel anbefales at mekanisk avtrekk på våtrom etableres, da dette er en bedre løsning.

Da dette er et borettslag og det er felles ventilasjonskanaler, kan det være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet.

Anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslaget før det eventuelt kan gjennomføres.

4. Etasje - Kjøkken - Avtrekk

Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter). Kjøkkenventilator med kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilasjon gir begrenset luftutskifting i rommet. Dette kan føre til dårligere fjerning av matos og fuktighet, noe som kan påvirke inneklimaet negativt.

Løsningen tilfredsstillende ikke kravene til tilfredsstillende avtrekk iht. NS 3600, hvor mekanisk avtrekk anbefales for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Løsningen er vanlig i eldre boliger og bygninger, men brukeren bør være oppmerksom på begrenset ventilasjonseffektivitet. Kjøkkenventilator med omluft og kullfilter gir begrenset fjerning av matos og fukt sammenlignet med mekanisk avtrekk til det fri. Dette kan medføre noe redusert inneklima, særlig ved hyppig matlaging, og økt belastning på overflater over tid.

Tiltak:

Tiltak kan være regelmessig vedlikehold og utskifting av kullfilter for å opprettholde best mulig effekt. For bedre ventilasjon anbefales etablering av mekanisk avtrekk eller alternative ventilasjonsløsninger. Det er normalt ikke mulig å endre denne løsningen i eldre boliger, da borettslag og sameier ofte har regler som forbyr tilkobling av mekanisk avtrekk til felles kanaler. Dette kan påvirke ventilasjonen i andre leiligheter negativt.

Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Naturlig ventilasjon vurderes til TG 2, da løsningen ikke oppfyller dagens krav til ventilasjon. Dette gjelder selv om løsningen er i samsvar med byggeskikk og standard på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Dagens ventilasjonsløsning fungerer i hovedsak som tiltenkt, men har ikke samme effekt som moderne løsninger med mekanisk eller balansert ventilasjon. Løsningen kan medføre redusert luftutskifting sammenlignet med dagens standard, noe som over tid kan gi økt belastning fra fukt, lukt og matos. Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen

ved behov. Eventuelle tiltak må vurderes opp mot byggets forutsetninger og gjeldende regler, og avklares med borettslag/sameie der dette er relevant. Ved endret bruk eller økt belastning bør oppgradering av ventilasjonen vurderes for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktrelaterte skader.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2024.

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene..

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

Innhold

Entré, bod, walk-in, bad, kjøkken, stue og 2 soverom.

Utgang fra stuen til balkong målt til 8,3m².

Kjeller:

Bod målt til 2,6m², merket med nummer 475

Standard

Ditt nye hjem- rom for rom:

Entré:

Romslig entré med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Her er det gode muligheter for å etablere garderobeløsning etter eget ønske. Leiligheten er tilknyttet felles callinganlegg med automatisk døråpner.

Baderom:

Tidløst, flislagt baderom med termostatstyrte varmekabler i gulv. Rommet er innredet med glatte, folierte fronter og heldekkende servant. Over servanten er det speilskap med lysarmatur. Videre er badet utstyrt med veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Dusjhjørnet består av glassdører, sluk i egen sone og tilhørende dusjutstyr.

2 soverom:

Leiligheten har to gode soverom, begge med en sval og behagelig beliggenhet mot nordøst, skjermet fra kveldssolen, noe som gir en jevn og god temperatur. Rommene har utsikt til grønne omgivelser og får inn fin morgensol. Hovedsoverommet er svært romslig og har tilknytning til et praktisk bod-/walk-in-closet, hvor innredning medfølger. Det andre soverommet er også av god størrelse, med plass til seng og tilhørende møblement. Her medfølger et praktisk tredørs garderobeskap.

Kjøkken:

Adskilt kjøkken med plass til et hyggelig frokostbord ved vinduet. Kjøkkeninnredning fra IKEA (2015) med et moderne uttrykk, bestående av glatte, folierte høyglansfronter og heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Belysning under overskapene gir gode arbeidsforhold.

Kjøkkenet er utstyrt med induksjonstopp, stekeovn, opplegg for oppvaskmaskin og frittstående kjøl-/fryseskap. Det er installert lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil for økt trygghet. Rikelig med benkeplass gjør dette til et praktisk og funksjonelt kjøkken, perfekt for deg som trives med matlaging.

Stue med utgang til balkong:

Lys og romslig stue i toppetasje, med gode møbleringsmuligheter og en luftig romfølelse. Her er det god plass til både spisegruppe og sittegruppe. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og bidrar til en åpen og innbydende atmosfære.

Fra stuen er det utgang til en solrik, sydvestvendt balkong på ca. 8 m² med flott utsikt. Balkongen oppleves som en naturlig forlengelse av stuen i sommerhalvåret, med god plass til sittegruppe, grill og beplantning, et perfekt sted å nyte lange, hyggelige sommerdager i godt selskap.

Innvendig bod:

Praktisk innvendig bod på ca. 2 kvm med medfølgende hyller, som gir gode oppbevaringsmuligheter og gjør det enkelt å holde orden i en ellers hektisk hverdag.

Overflater:

Gulv:

Flislagt gulv på bad.

Flislignende laminat i entré.

3-stavs parkett ellers i leiligheten.

Gulvvarme (kabler) på bad.

Vegger:

Flissatte vegger på bad.

Noe tapet i stue og det ene soverommet.

Ellers glatte, malte flater.

Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater.

Downlights på bad.

I stuen er takhøyden målt til 2,52 m.

Teknisk:

Vannledninger:

Vann- og avløpsrør er plassert i vegg på baderommet, uten fordelerskap, med adkomst via luke. Løsningen var vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet og ble ansett som akseptabel utførelse.

Stoppekran i samme luke.

Avløpsrør:

Interne og synlige avløpsrør i plast.

Ventilasjon:

Boligen har en naturlig ventilasjonsløsning som var vanlig på byggetidspunktet. Ventilasjonen er basert på luftgjennomstrømning via passive ventiler, utettheter og naturlig trekk i bygningskonstruksjonen.

Elektrisk:

Sikringsskapet er plassert i felles gang.
Automatsikringer og jordfeilbryter.
40 AMP hovedsikring med 6 fordelingskurser.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Oversikt over arbeider og oppgraderinger i borettslaget:

Takene ble tekket om i perioden 2019-2020.
Rehabilitering av utvendige pipebeslag og piperehabilitering i 2018.
Arbeidene med å skifte alle callinganlegg ble ferdigstilt i desember 2017.
Fellesarealene ble rehabilitert i 2014-2015.
Nye avfallsbrønner ble etablert i 2012.
Borettslaget gjennomførte våtromsmodernisering i tidsrommet 2011-2012.
Fellesvaskeriene ble oppgradert i 2007/2008.
Det ble montert tørkeskap i alle vaskeriene i 2013.

Parkering

Borettslaget disponerer et antall parkeringsplasser med strømuttak, som kan leies gjennom styret. Leie for p-plass/garasje kommer i tillegg til felleskostnadene. Det påløper et administrasjonsgebyr til forretningsfører ved overtagelse av garasje/p-plass etter gjeldende priser.

Det medfølger ikke egen parkeringsplass eller garasjeplass til leiligheten.

Det finnes en mulighet til å leie plass i garasjehus ved henvendelse til OBOS Forretningsbygg AS eller plass i Skraeperud Garasjelag i Welding Olsens vei.

Gjesteparkering henvises til 4 plasser utenfor Rustadgrenda 24/26.
Ellers vanlig gateparkering etter gjeldende regler.

Forsikringselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring, polisenummer 87242082

Diverse

- Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar, og avvik og feil kan forekomme.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på badetrom.

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 4 990 000

Omkostninger kjøper

4 990 000 (Prisantydning)

116 718 (Andel av fellesgjeld)

5 106 718 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 602 (Omkostninger totalt)

18 502 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 302 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 116 320 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 125 220 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 128 020 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 262 981 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 051 923 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader på 5 216,- inkluderer: tv/bredbånd, varmtvann, kommunale avgifter, felles lån, drift og vedlikehold, styrehonorar m.m.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 216

Andel Fellesgjeld

Kr 116 718

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

14.04.2026

Borettslaget

Borettslagsnavn

Rustad Borettslag

Organisasjonsnummer

850127662

Andelsnummer

365

Om borettslaget

Andelen er en del av Rustad Borettslag (org.nr. 850 127 662), bestående av totalt 367 andeler/leiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld, felleskostnader og forpliktelser for andelseierne kan bli endret som følge av for eksempel renteendringer, generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling. Budsjettering av felleskostnader for kommende år foretas gjerne mot slutten av inneværende år og ofte med ikrafttredelse fra og med 01.01 kommende år. Generalforsamlinger avholdes som regel i perioden mars-mai. Det kan dermed foreligge endringer, være fremmet forslag til tiltak og/eller eksistere vedtak om tiltak som ikke fremgår av opplysninger mottatt fra forretningsfører (grunnlag for opplysninger i denne salgsoppgaven).

Generalforsamling 8 april 2026:

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

Det har over tid oppstått uklarhet rundt hvordan ventelister for parkeringsplasser føres,

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

Ber styret utarbeide og tilgjengeliggjøre skriftlige rutiner for:

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

Rutinene gjøres tilgjengelige for beboerne via borettslagets ordinære informasjonskanaler.

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

Vedtatt. Enstemmig

9. Forslag fra andelseier om etablering av bildeling i borettslaget

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

Ber styret undersøke muligheten for å etablere to eller flere biler til leie, for borettslagets medlemmer.

Tjenesten etableres dersom det ikke er vesentlige heftelser ved tiltaket.

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

Vedtatt.

10. Forslag fra andelseier undersøke/vurdere kontrakten med RiksTV

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

Forslag til vedtak:

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

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

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.: 83987174857

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,05%

Restsaldo 41 119 715,00

Innfrielsesdato: 01.07.2041

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 4

Kapitalkostnader for andel: 2 733,13

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.: 83987212414

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,05%

Restsaldo 337 417,00

Innfrielsesdato: 01.07.2031

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 4

IN-avtale: Nei

Kapitalkostnader for andel: 51,88

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på fellesgjelden.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslagsmodellen innebærer at en andelseier kan bli ansvarlig for felleskostnader andre andelseiere ikke betaler. Enkelte borettslag er tilknyttet en sikringsordning som reduserer borettslagets risiko for tap på grunn av andelseiernes betalingsmislighold. 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 partene. Oppsigelsestiden er 12 måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte fristen. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede

inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

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.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 167, bruksnummer 22 i Oslo kommune. Andelsnr. 365 i Rustad Borettslag med orgnr. 850127662

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/167/22:

05.02.1968 - Dokumentnr: 1715 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Dok. tgl. m/dbnr. 1715 - 1718.

Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.1986 - Dokumentnr: 80720 - Best. om vann/kloakkledn.

Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.2007 - Dokumentnr: 219206 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Rustad Gård Barnehage

Org.nr: 988 997 218

Bestemmelse om parkering

Rett til 2 stk. parkeringsplasser.

18.03.2026 - Dokumentnr: 308116 - Bestemmelse om adkomstrett

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

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

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

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplan:

Eiendommen er i hovedsak regulert til byggeområde for boliger, samt mindre delarealer regulert til felles garasjeanlegg/ p-hus, etter eldre reguleringsplan 22961, vedtatt 21.03.1961. 22961 er en bebyggelsesplan. Merknader: Endring av reguleringsbestemmelser 223/ 61. Knytning(er) mot andre planer: S-866

Mindre deler av eiendommen er også regulert til følgende: - Offentlig kjørebane/ veigrunn etter eldre reguleringsplan V060961, vedtatt 06.09.1961.

V060961 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.- Bolig m.tilh. anlegg samt offentlig gang-/ sykkelvei etter eldre reguleringsplan S-866, vedtatt 14.10.1960.- Veigrunn i tunnel etter eldre reguleringsplan S-965, vedtatt 29.03.1962. S-965 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.- Friområde/ park etter eldre reguleringsplan 54761, vedtatt 01.08.1961. 54761 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.- Offentlig gang-/ sykkelvei samt bolig m.tilh. anlegg etter eldre reguleringsplaner 23061 vedtatt

21.03.1961, og S-1988 fra 14.01.1975. S-1988 har ikke egne skrevne

reguleringsbestemmelser.

Objekter som ikke er tilknyttet en plan: Beregnet senterlinje vei.

Kommuneplan:

Følger kommuneplanen 2015 - 2030, vedtatt 23.09.2015. Området er avsatt til;- bebyggelse og anlegg, nåværende. - grønnstruktur, eksisterende.

Hensynssoner:

Eiendommen grenser til hensynssone H190_1 - Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen). Innenfor sone H190-1 (eksisterende trasé for t-bane/ jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

Støysoner:

Deler av eiendommen grenser til gul og rød støysone for vei. I gul sone er beregnet støy fra vei

LDEN 55-65 DB, og i rød sone er den beregnet LDEN > 65 DB.

Pågående plan-/ byggesaker i nærområdet (funnet ved søk i Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten sine nettsider. Saksnummer kan søkes opp på nettsidene for mer detaljert informasjon):

Rustadgrenda 2 - Planforslag til offentlig ettersyn - Boliger

Saksnummer: 202303164 - Reguleringssak

Mottatt sak: 27.02.2023

Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/ 06888

Beskrivelse pr. februar 2025: Solon bolig AS foreslår å omregulere Rustadgrenda 2 fra bensinstasjon og parkeringshus til boligformål med ca. 62 boenheter og et mindre næringslokale.

Deler av boligarealet skal være sambruksareal. Det planlegges for to boligblokker på mellom 5 til 6 etasjer og minimum ni rekkehus på mellom 2 til 3 etasjer.

Paal Bergs vei 30 - Utvidelse av skole - Offentlig ettersyn - Rustad skole

Saksnummer: 202016460 - Reguleringssak

Mottatt sak: 14.10.2020

Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/ 06775

Beskrivelse pr. juli 2024: Oslobygg KF foreslår å omregulere Rustad skole, Paal Bergs vei 30, for å utvide skolen med en klasserække til en 4-parallell barneskole.

Eksisterende skolebygg reguleres til bevaring. Det reguleres inn ett nytt, tilpasset og frittstående bygg sør på tomte. Nybygget rammer inn skolegården og den dyrkede delen av eksisterende skolehage som også bevares.

Oslo by er stadig under endring/ utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Det anbefales spesielt å følge med på de planer og prosesser som pågår for området via Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller

person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 19 900 Markedspakke som inkl: stor pakke på finn.no, ukens bolig i 7 dager, Aktiv treff (Digital markedsføring)
- 9 900 Oppgjørshonorar
- 6 500 Opplysninger fra forretningsfører og kommune
- 3 000 Premium fotograf
- 2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 18 400 Tilretteleggingsgebyr
- 0 Visninger og privatvisning inkludert
- 6 725 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
7 500 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 104 970

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Jonas Rajesan
Eiendomsmegler
jonas.rajesan@aktiv.no
Tlf: 413 67 981

Ansvarlig megler bistås av

Jonas Rajesan
Eiendomsmegler
jonas.rajesan@aktiv.no
Tlf: 413 67 981

Ragnhild Fredrikke Feilberg
Eiendomsmegler / Partner
ragnhild.fredrikke.feilberg@aktiv.no
Tlf: 464 20 524

Oppdragstaker

Skjøren & Partners AS, organisasjonsnummer 980929884
Østensjøveien 79, 0667 OSLO

Salgsoppgavedato

01.05.2026





Rustadgrenda 26

4.Etasje



Les mer om
arealberegningen

BO 3D



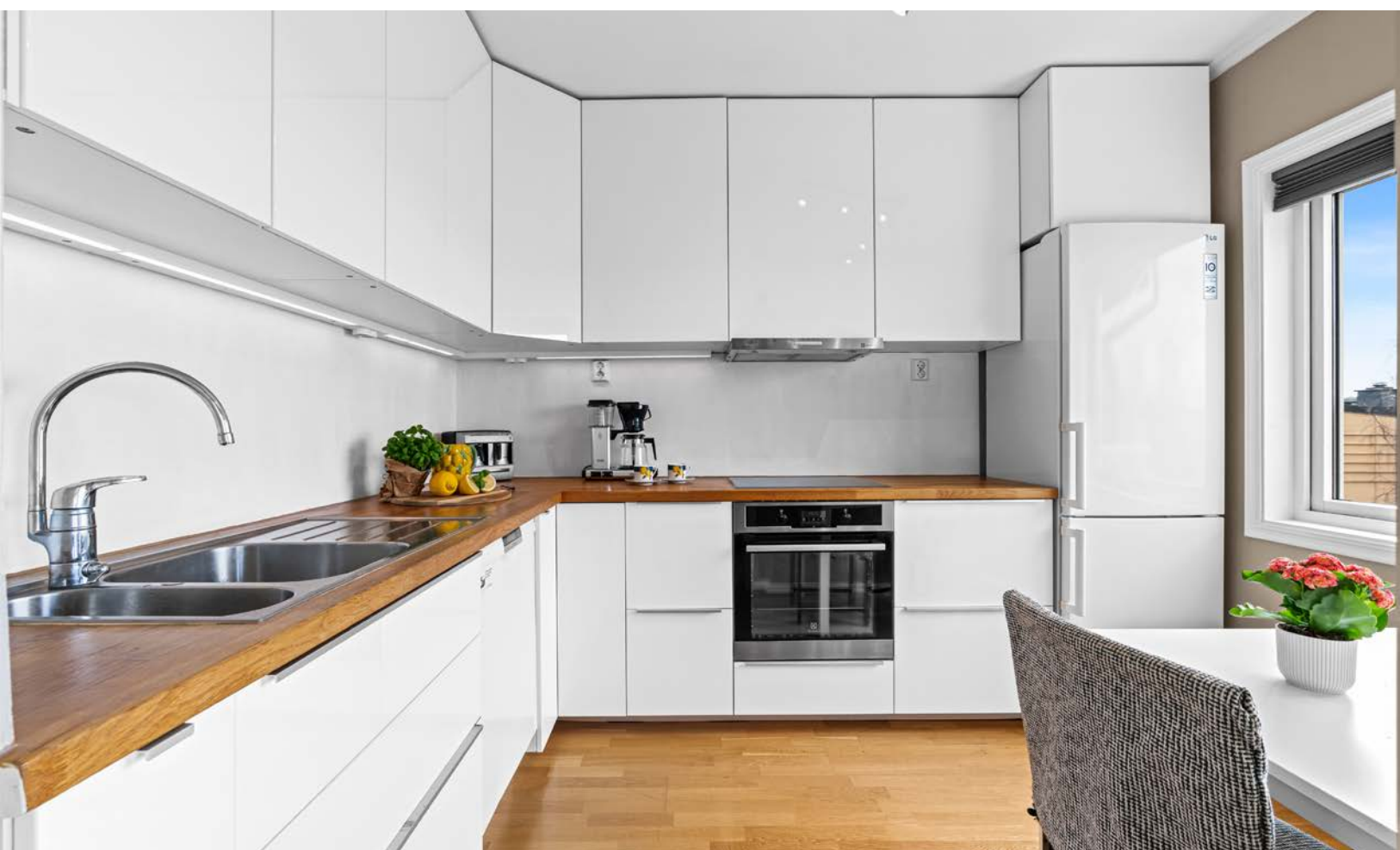














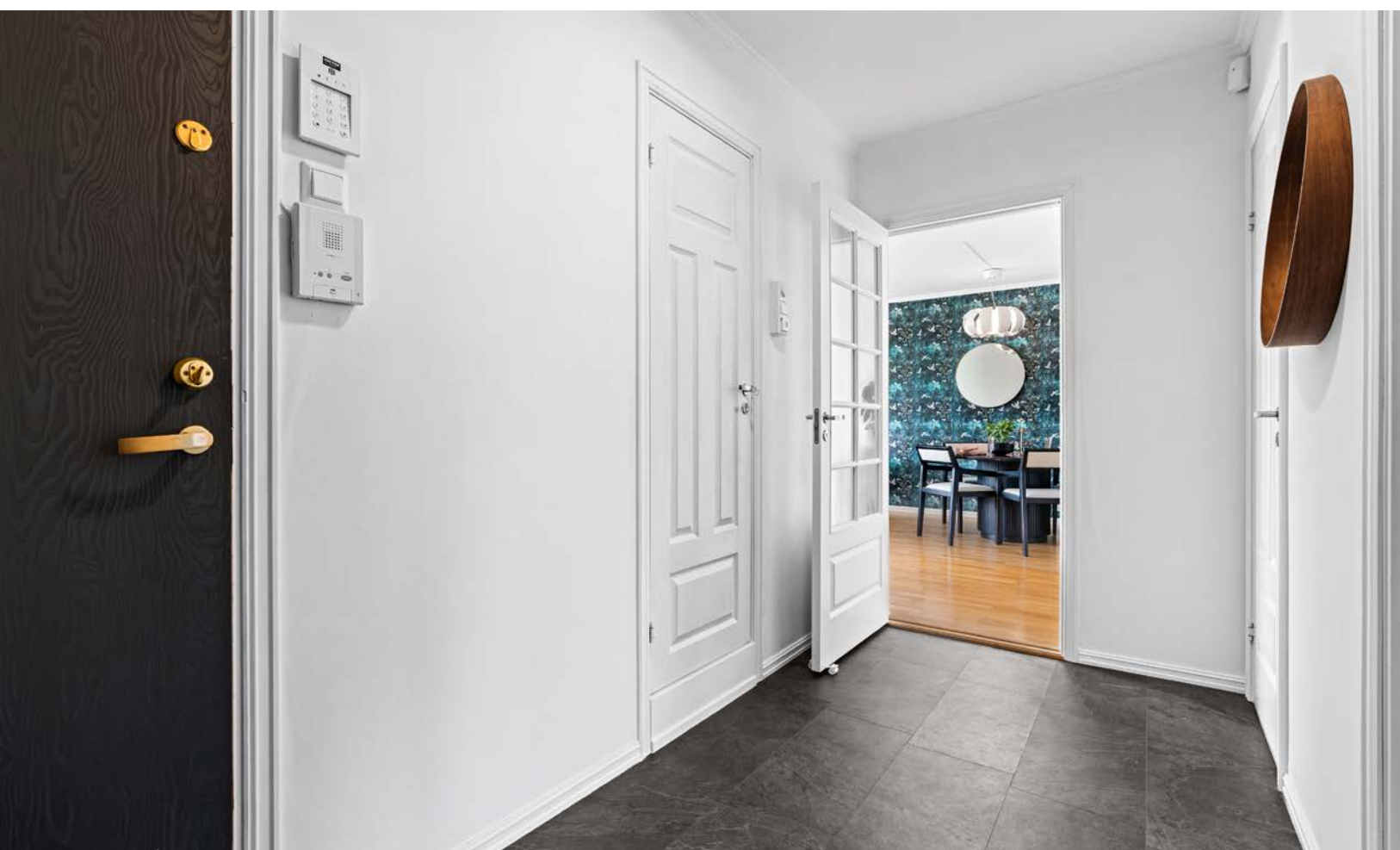






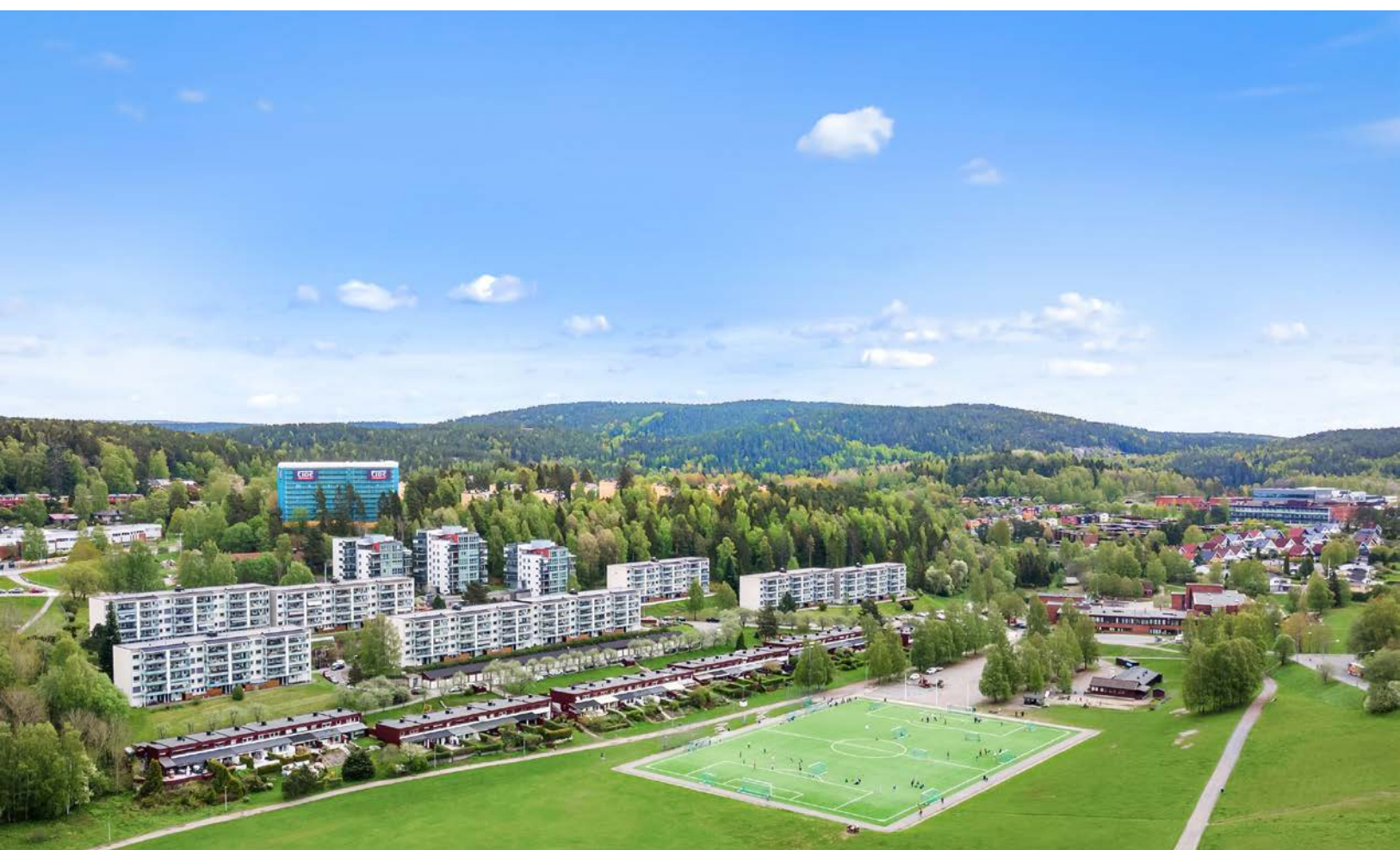














Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Rustadgrenda 26 , 0693 OSLO

🏠 OSLO kommune

gnr. 167, bnr. 22

Andelsnummer 365

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 26.02.2026

Rapportdato: 21.04.2026

Oppdragsnr.: 21229-26149

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: RD4006

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Tony André Andersen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapper, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggeteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig



Tony André Andersen

taa@taksator.no

476 56 595



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten holder en god standard og er godt vedlikeholdt.
Overflatene består i hovedsak av parkettgulv og malte flater.

Naturlig ventilasjon.
Elektrisk oppvarming.
Felles varmt forbruksvann.

Ikea kjøkkeninnredning fra 2015 i følge opplysninger gitt av selger.

Kjøkkenet holder en normal standard og er vedlikeholdt.

Innredning med glatte, folierte fronter i høyglans.

Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.

lys under overskap.

Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, stekeovn, opplegg for oppvaskmaskin og frittstående kjølfrysenskap.

Lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Borettslaget gjennomførte våtromsmodernisering i tidsrommet 2011-2012.

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.

Speilskap med lysarmatur på vegg over servanten.

Veggmontert toalett.

Opplegg for vaskemaskin.

Dusjhjørne med glassdører, sluk i sone og dusjstyr.

Det medfølger en kjellerbod.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

3-roms leilighet med balkong

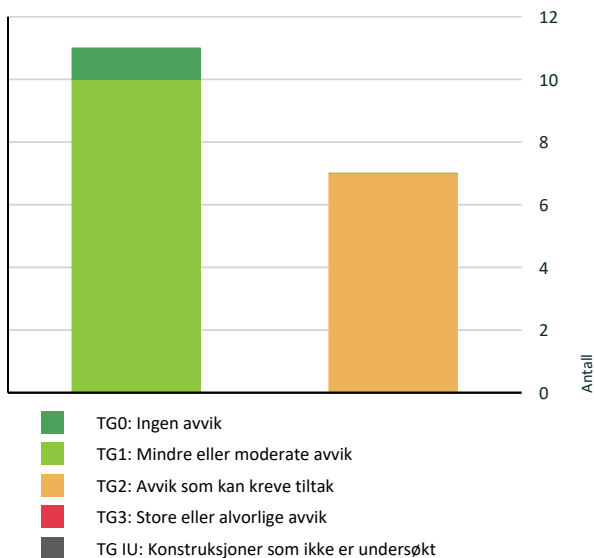
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger eller byggesaksdokumentasjon. Den bygningsakkyndige har derfor ikke undersøkt om faktisk bruk er i samsvar med godkjente tillatelser. Eventuelle konsekvenser knyttet til mulig ulovlig bruk eller manglende godkjenning er ikke vurdert.

Vurdering av dagens bruk opp mot godkjente tegninger, ferdigattest og evt. ulovligheter skal fremkomme i salgsoppgaven.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapportens omfang følger minimumskravene i forskrift til avhendingslova. Eventuelle vurderinger utover dette er gjort som frivillige tilleggsopplysninger og inngår ikke i forskriftens krav.

Rapporten er utarbeidet iht. gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) med tilhørende forskrift. Tilstandsgrader er gitt i samsvar med Norsk Standard NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Hjemmelsopplysninger er kontrollert mot tilgjengelige kilder via Norges Eiendommer/Ambita.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som innebærer en visuell befaring uten åpning av konstruksjoner, med mindre annet er særskilt angitt i rapporten. Besiktigelsen er utført på lett tilgjengelige og synlige deler av bygningskonstruksjonene. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det er gjort antakelser, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg verifisere uten inngrep.

Det er ikke foretatt inngående eller detaljert vurdering av det elektriske anlegget eller det innvendige røropplegget, da dette ligger utenfor bygnings sakkyndiges kompetanseområde. I henhold til Direktoratet for byggkvalitet (DIBK) skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget. Eier av boligen

har selv ansvar for det elektriske anlegget og bør jevnlig sørge for kontroll utført av godkjent kontrollinstans. Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte endringer eller utvidelser av det elektriske anlegget som ikke er opplyst om eller dokumentert.

I sammenfattede beskrivelser og under de enkelte bygningsdelene er det redegjort for oppgraderinger som er opplyst av eier/revirent, samt registrerte svakheter og avvik. Endret bruk av bygningen eller enkelte rom kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll på befaringstidspunktet.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til gjeldende måleregler i NS 3940. I arealberegningen er blant annet frittstående rør, montasjekanaler, peiser og piper medregnet. Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. Rombetegnelser er i hovedsak basert på dagens bruk på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som eventuelt er godkjent av bygningsmyndighetene. I enkelte tilfeller er bygnings sakkyndiges faglige skjønn lagt til grunn.

Takstmannen har ikke foretatt undersøkelser knyttet til reguleringsforhold eller andre forhold hos bygningsmyndighetene, utover det som fremgår av tilgjengelig dokumentasjon. Det er ikke gjort kjent for bygnings sakkyndig at det foreligger spesielle forhold av betydning utover det som er omtalt i rapporten.

Ved eventuell åpning av konstruksjoner kan det avdekkes feil og mangler som ikke fremkommer i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dagens krav til blant annet isolasjon, tetthet og tekniske løsninger ofte er strengere enn kravene som gjaldt da bygningen ble oppført. Vurderingene i rapporten er gjort med utgangspunkt i bygningens alder, konstruksjonstype og referansenivå.

Rapporten omfatter hovedboligen og forhold som normalt faller inn under eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Frittstående garasjer, støttemurer, svømmebasseng og andre tilsvarende konstruksjoner utenfor selve boligen er ikke tilstandsvurdert, med mindre annet fremgår særskilt av rapporten. Dette er i tråd med gjeldende forskrift til avhendingslova og uttalelser fra Direktoratet for byggkvalitet (DIBK).

På forespørsel har eier/revirent opplyst at de ikke er kjent med skjulte feil eller mangler, utførte offentlige pålegg eller vedtak som medfører eller har medført økte økonomiske forpliktelser, utover det som er omtalt i rapporten. Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon gitt av eier/revirent eller fremlagt dokumentasjon, og er ikke nærmere kontrollert av bygnings sakkyndig.

I henhold til forskriften er det ikke krav om kostnadsestimat for avvik med tilstandsgrad TG 2. Der kostnadsestimat likevel er angitt for TG 2, er dette gjort på bakgrunn av avvikets konsekvens og viktigheten av å lukke forholdet.

Tilstandsrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget ved

Sammendrag av boligens tilstand

eiendomsoverdragelse. Rekvirent og selger plikter å lese rapporten nøye og påse at opplysningene som er gitt er korrekte. Selger har etter loven plikt til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Eventuelle presiseringer eller tilleggsopplysninger bør meddeles bygningsakkyndig så snart som mulig etter at rapportutkastet er mottatt.

Forståelse av tilstandsgrad 1 (TG 1) og normal bruksslitasje
Tilstandsgrad 1 (TG 1) uttrykker at bygningsdelen har normal bruksslitasje sett opp mot alder og bruk. TG 1 betyr ikke at bygningsdelen er feilfri eller fremstår som ny. Mindre riper, merker, hakk, lokal avflassing av maling og mindre sprekkdannelse er forhold som normalt må forventes i en brukt bolig, og gir i seg selv ikke grunnlag for høyere tilstandsgrad eller tiltak av teknisk eller sikkerhetsmessig betydning.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet med balkong

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 4.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET MED BALKONG



Byggeår

1963

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Kommentar

I følge Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er utført med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1988.

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det ble gjennomført kontroll av enkelte vinduer på befaring som er funnet i orden.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato og har nådd eller nærmer seg erfaringsbasert funksjonstid. Selv om det ikke er påvist punktering eller andre skader på befaringstidspunktet, vurderes fremtidig funksjon som usikker. Det er økt risiko for punktering av isolerglass og behov for vedlikehold eller utskifting innen overskuelig tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Vinduene alder medfører økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, som redusert isolasjonsevne, punktering av isolerglass eller begynnende nedbrytning av materialer.

Over tid kan dette gi noe økt varmetap og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting. Videre utvikling og omfang kan ikke fastslås på befaringsdag.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av vinduer.

Ved tegn til punktering, funksjonssvikt eller materialnedbrytning bør utbedring eller utskifting vurderes.

På sikt må utskifting av vinduer påregnes.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2019. Glasset i døren er skiftet.

—

Tilstandsrapport

Isolerglass fremstår som hele, og det ble ikke observert punkteringer ved visuell befaring. Det er ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelens alder.

Punkterte isolerglass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under varierende lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer kan forekomme uten at dette ble registrert på befaringsstidspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringsstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Dørene vurderes å være nær eller ha passert forventet brukstid, og alderen medfører økt risiko for svekket funksjon, tetthet og slitasjerelaterte forhold over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Alder og slitasje kan medføre redusert tetthet, isolasjonsevne og funksjon sammenlignet med nyere dører. Dette kan gi noe økt varmetap og trekk, men dørene vurderes å fungere etter tiltenkt formål på befaringsstidspunktet.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på funksjon, tetthet og overflater. Ved fremtidig utskifting bør dører erstattes med moderne løsninger som tilfredsstillir dagens krav i TEK, for å oppnå bedre isolasjon og komfort.



1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong i betongkonstruksjoner.

Rekkverk i aluminium med plater.

Stikkontakt, lysarmatur og motorisert markise er montert på balkongen.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Yttervegger i betong og cellekonstruksjoner.

Utfyllende bindingsverk med plater.

Pulttak, tekket med papp/shingel.

Innvendig fall til innvendige nedløp.

Tak er ikke inspisert ved befaring da dette er en del av felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen. Grunnmur i betong og støpt såle. Fundamentering kan være på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Fellesarealer:

Inngangsplan, trapper og reposer i betong med terrasso.
Ellers malte flater i fellesarealer.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:

Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter og metoder.
Bygningen tilfredsstillende ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering. Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:

Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder og tilstand:

Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG 2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:

Flislagt gulv på bad.
Flislignende laminat i entré.
3-stavs parkett ellers i leiligheten.

Gulvvarme (kabler) på bad.

–

Vegger:

Flissatte vegger på bad.
Noe tapet i stue og det ene soverommet.
Ellers glatte, malte flater.

–

Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater.
Downlights på bad.

I stuen er takhøyden målt til 2,52m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje. Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendigvis utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendigvis utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Det samme gjelder spiker- og skruer hull i vegger.

Tilstandsrapport

Overflater på badrom er vurdert separat.

📌 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Vurdering av etasjeskiller inngår ikke i minstekravet til tilstandsrapporter etter forskriften til avhendingslova (Tryggere bolighandel), men er omtalt i NS 3600:2018, punkt 11.

Det er gjennomført en forenklet vurdering av skjevheter i gulvplanet for å gjøre både kjøper og selger oppmerksom på eventuelle avvik.

Vurderingen er basert på visuell observasjon og enkel måling med laser, utført som stikkprøver der dette har vært fysisk mulig. I møblerte rom eller rom med fastmontert innredning kan målenøyaktigheten være begrenset, og enkelte målbare forhold kan dermed ikke avdekkes.

Skjevheter vurderes etter intervallene i NS 3600:

- Skjevhet under 15 mm tilsvarer TG 1
- Skjevhet mellom 15–30 mm tilsvarer TG 2
- Skjevhet over 30 mm tilsvarer TG 3

Det presiseres at vurderingen gjelder skjevheter i gulvplanet og ikke etasjeskillerens konstruksjonsmessige bæreevne eller dimensjonering.

📌 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte dører i profilert utførelse.

Glassfelt i den ene døren.

Skyvedør til det ene soverommet og walk in.

Innvendige dører fremstår av tidsmessig utførelse. Dørene vurderes å ha normal kvalitet og funksjon sett opp mot alder og bruk.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Soverom:

Garderobeskap med glatte, folierte fronter.

Bod:

Hyllløsning.

Walk-in:

Garderobeløsning.

Det er ikke satt tilstandsgrad på andre innvendige forhold da dette ikke er en del av minimumskravet i forskriften.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Borettslaget gjennomførte våtromsmodernisering i tidsrommet 2011-2012.

Badet holder en gjennomgående god standard og fremstår vedlikeholdt.

Tilstandsrapport

I regi av borettslaget ble det i perioden 2011-2012 gjennomført rehabilitering av alle badrom. Rehabiliteringen ble utført av Sans Bygg AS og el-arbeid ble utført av Elektro-Sivert Installasjon AS.

Det er ved tidligere boliger i borettslaget fremlagt Beboermappe våtromsmodernisering Rustad borettslag, datert mars 2011 som inneholder beskrivelse av grunnpakken for våtromsmodernisering, med opplisting av bygningsmessige arbeider, rørleggerarbeid og elektroarbeider. Det er ikke dokumentasjon på selve utførelsen, men dette er normalt noe styret i borettslaget har tilgang til. Rehabiliteringen omfattet bl.a. ny støp, membran, sluk, fliser på gulv og vegger, gipsplater i himling, sanitærutstyr og innredning (dersom ikke eier ønsket tidligere beholde opprinnelig innredning), utskiftning av vann- og avløpsrør frem til eksisterende utstyr på bad og kjøkken, opplegg for oppvaskmaskin samt el-arbeider (se mer utfyllende beskrivelse under punktet "Elektrisk anlegg").

Vurderingsgrunnlag:

Vurderingen av badet er utført i henhold til Forskrift til avhendingslova (§ 2-2) og NS 3600, basert på visuell befaring uten destruktive inngrep.

Referansenivået for vurderingen er satt til tidspunktet badet ble bygget/sist pusset opp. Tilstanden er derfor vurdert ut fra byggemetoder, materialer og forskriftskrav som var vanlige på dette tidspunktet – ikke etter dagens tekniske forskrifter (TEK17).

Ved oppussing eller modernisering av våtrom i eldre bygninger er det ofte ikke praktisk mulig å oppfylle alle krav som gjelder for nye boliger. Slike bad vurderes derfor ut fra fagmessig utførelse og funksjon, ikke om de fullt ut tilfredsstillende dagens forskriftsnivå.

Dersom dokumentasjon på utførelsen ikke foreligger, legges synlige observasjoner, alder og eventuelle risikoforhold til grunn for vurderingen. Vurderingen gjøres alltid opp mot forventet tilstand for våtrom fra tilsvarende periode, og med hensyn til normal bruk og slitasje.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte veggflater og nedsenket himling med innfelte downlights.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislågt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Nivåforskjellen mellom toppen av slukristen og toppen av flisene ved baderomsdøren er målt til 15mm. Ifølge forskriften må våtrommets vanntette sjikt være minst 25 mm høyere enn overkanten av slukristen ved alle ytterkanter. Dette kravet er ikke oppfylt på dette våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tilstandsrapport

Det anbefales å skifte ødelagte fliser, da spesielt i dusjonen.

Baderommet fungerer med avviket som er nevnt ovenfor.
Oppgradering av overflatene vil være naturlig ved modernisering av baderommet.



4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med synlig klemring og tettesjikt.
Hjelpesluk i plast.

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering basert på alder. TG 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en utsatt bygningsdel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Membran/tettesjikt har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Selv om det per i dag ikke er registrert symptomer på lekkasje eller funksjonssvikt, er det økt sannsynlighet for at slitasje og aldring kan føre til redusert tetthet over tid.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på utviklingen gjennom jevnlig kontroll og normalt vedlikehold. Ved oppgradering eller ombygging av rommet bør membran/tettesjikt fornyes i henhold til gjeldende krav. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak så lenge det ikke påvises symptomer på skade.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servanten.

Tilstandsrapport

Veggmontert toalett.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med glassdører, sluk i sone og dusjstyr.

4. ETASJE > BAD

📍 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilasjon.
Avtreksventil på vegg.
Tilluftspalte under dørbledet.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Boligen har den naturlige avtreksventilasjonen som var vanlig ved oppføring. Det kan likevel anbefales at mekanisk avtrekk på våtrom etableres, da dette er en bedre løsning.

Da dette er et borettslag og det er felles ventilasjonskanaler, kan det være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet.

Anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslaget før det eventuelt kan gjennomføres.

4. ETASJE > BAD

📍 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da tilstøtende konstruksjon består av mur/betong, hvor hulltaking ikke er praktisk gjennomførbart uten å påføre skader. I samsvar med forskrift til avhendingslova § 2-2 er det derfor vurdert som unødvendig å foreta hulltaking. Det er i stedet gjennomført fuktkontroll med Protimeter MMS3 fra tilgjengelige flater, og det er ikke registrert forhøyede fuktverdier i konstruksjonen ved måletidspunktet.

For kontroll i tilstøtende konstruksjoner til våtrom benyttes ikke TG 1 etter NS 3600. Når hulltaking er faglig og forskriftsmessig utelatt, og det ikke foreligger indikasjoner på fukt, skal tilstandsgrad settes til TG 0.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

📍 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ikea kjøkkeninnredning fra 2015 i følge opplysninger gitt av selger.

Kjøkkenet holder en normal standard og er vedlikeholdt.

Innredning med glatte, folierte fronter i høyglans.

Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.

lys under overskap.

Kjøkkenet har induksjonsplattetopp, stekeovn, opplegg for oppvaskmaskin og frittstående kjøll/fryseskap.

Lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på beforingen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.

Det anbefales å installere komfyrvakt på kjøkkenet.

Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft. For eldre boliger er det ikke nødvendigvis et krav, men det kan likevel anbefales som et sikkerhetstiltak mot brannskader.

Tilstandsrapport

Det påpekes noe merker i benkeplaten.

Kjøkkenet viser noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen. Bruksfunksjonen er ikke påvirket, og forholdene vurderes som av ren estetisk karakter. Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil variere med individuelle preferanser, og eventuell oppgradering av overflater vil være opp til ny eier ut fra egne ønsker og behov.

Bygningsdelen har ingen vesentlig funksjonsnedsettelse, og er derfor vurdert til TG 1.



4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med utløp i skap.
Naturlig ventilasjon ellers i rommet.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Kjøkkenventilator med kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilasjon gir begrenset luftutskiftning i rommet. Dette kan føre til dårligere fjerning av matos og fuktighet, noe som kan påvirke innneklimaet negativt.

Løsningen tilfredsstillende tilfredsstillende avtrekk iht. NS 3600, hvor mekanisk avtrekk anbefales for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Løsningen er vanlig i eldre boliger og bygninger, men brukeren bør være oppmerksom på begrenset ventilasjonseffektivitet. Kjøkkenventilator med omluft og kullfilter gir begrenset fjerning av matos og fukt sammenlignet med mekanisk avtrekk til det fri. Dette kan medføre noe redusert innneklima, særlig ved hyppig matlaging, og økt belastning på overflater over tid.

Tiltak:

Tiltak kan være regelmessig vedlikehold og utskifting av kullfilter for å opprettholde best mulig effekt. For bedre ventilasjon anbefales etablering av mekanisk avtrekk eller alternative ventilasjonsløsninger. Det er normalt ikke mulig å endre denne løsningen i eldre boliger, da borettslag og sameier ofte har regler som forbyr tilkobling av mekanisk avtrekk til felles kanaler. Dette kan påvirke ventilasjonen i andre leiligheter negativt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vann- og avløpsrør er plassert i vegg på baderommet, uten fordelerskap, med adkomst via luke. Løsningen var vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet og ble ansett som akseptabel utførelse.
Stoppekran i samme luke.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Tilstandsrapport

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befarig.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har en naturlig ventilasjonsløsning som var vanlig på byggetidspunktet. Ventilasjonen er basert på luftgjennomstrømning via passive ventiler, utettheter og naturlig trekk i bygningskonstruksjonen.

Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige forhold. Luftmengder og faktisk luftutskifting er ikke målt, da dette krever spesialisert måleutstyr og ligger utenfor omfanget av en nivå 1-undersøkelse. Skjulte installasjoner og funksjon utover det synlige er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Naturlig ventilasjon vurderes til TG 2, da løsningen ikke oppfyller dagens krav til ventilasjon. Dette gjelder selv om løsningen er i samsvar med byggeskikk og standard på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Dagens ventilasjonsløsning fungerer i hovedsak som tiltenkt, men har ikke samme effekt som moderne løsninger med mekanisk eller balansert ventilasjon. Løsningen kan medføre redusert luftutskifting sammenlignet med dagens standard, noe som over tid kan gi økt belastning fra fukt, lukt og matos. Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen ved behov. Eventuelle tiltak må vurderes opp mot byggets forutsetninger og gjeldende regler, og avklares med borettslag/sameie der dette er relevant. Ved endret bruk eller økt belastning bør oppgradering av ventilasjonen vurderes for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktrelaterte skader.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Tilstandsrapport

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner. Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst. Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskapet er plassert i felles gang.
Automatsikringer og jordfeilbryter.
40 AMP hovedsikring med 6 fordelingskurser.

Hovedsikringer og strømmåler i samme tavle.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg, da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av boligen har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ja I nåværende eiers botid, ja (opplyst av eier).
Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Ligger dokumentasjon i sikringskapet på utførelse av våtrom.

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

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

Tilstandsrapport

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

Ja

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

Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

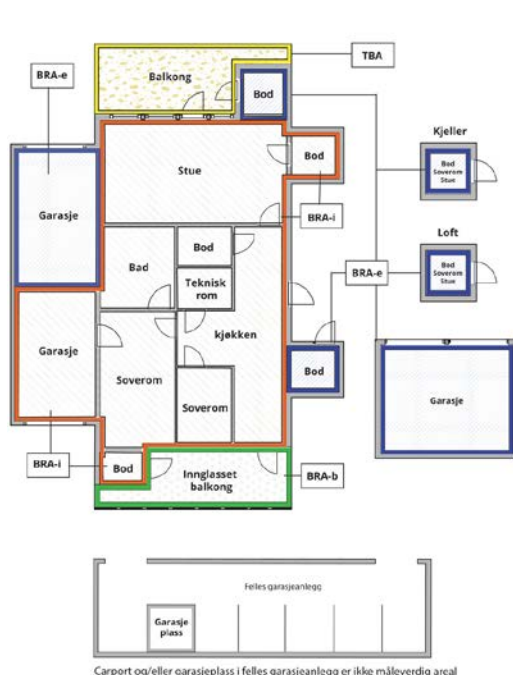
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms leilighet med balkong

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4.Etasje	72			72	8
Kjeller		3		3	
SUM	72	3			8
SUM BRA	75				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4.Etasje	Entré, 2 soverom, bad, bod, kjøkken, stue, walk-in closet		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Entré, bod, walk-in, bad, kjøkken, stue og 2 soverom.
Utgang fra stuen til balkong målt til 8,3m².

Kjeller:

Bod målt til 2,6m², merket med nummer 475.

–

Arealberegningen er utført ved bruk av laserskanning med Leica BLK2GO. Skanningen danner en detaljert punktsky som benyttes som grunnlag for nøyaktig oppmåling av byggets flater. Arealer er beregnet i henhold til NS 3940:2023, og omfatter BRA-i, BRA-e og BRA-b der dette er relevant. Metoden gir også presist grunnlag for beregning av balkongareal samt vurdering av måleverdig areal i rom med skråtak, basert på nøye gjennomgang av punkt-skydata. Laserskanningen reduserer risiko for måleavvik og gir et presist og etterprøvbart grunnlag for rapportens arealer.

Ved behov kan det bestilles plantegninger i målestokk, tegninger til bruk ved bruksendringer, samt DWG-filer som kan oversendes direkte til arkitekt eller entreprenør. Ta kontakt med utførende takstmann for mer informasjon om dette.

Arealene er målt innvendig.

Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.

Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.

Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger eller byggesaksdokumentasjon. Den bygningsakkyndige har derfor ikke undersøkt om faktisk bruk er i samsvar med godkjente tillatelser. Eventuelle konsekvenser knyttet til mulig ulovlig bruk eller manglende godkjenning er ikke vurdert.

Vurdering av dagens bruk opp mot godkjente tegninger, ferdigattest og evt. ulovligheter skal fremkomme i salgsoppgaven.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2026	Tony André Andersen	Takstingeniør
	Ada Yildiz	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	167	22		0	54654.9 m ²	Norges Eiendommer. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Rustadgrenda 26

Hjemmelshaver

Rustad Borettslag

Kommentar

Bolignummer (SSB): H0401.

Regulering: Området er regulert til boligformål.

Adkomst vei: Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann: Offentlig.

Tilknytning avløp: Offentlig.

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
850127662			Yildiz Ada Hilal

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

365

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet i 4. etasje med sydvestvendt balkong, beliggende i rolige og barnevennlige omgivelser på Rustad, bydel Østensjø i Oslo. Borettslaget har grønne og attraktive omgivelser med gode parkeringsmuligheter. Meget rolig og barnevennlig område med lekeplass, badevann, skoler og barnehager.

Bogerud senter med forretnings- og servicetilbud og kort vei til nærbutikk.

Gode offentlige kollektivtilbud til Oslo Sentrum fra Bogerud T-banestasjon. For øvrig går det også rutebuss langs General Ruges vei.

Det er kort vei til Østmarka som byr på flotte tur-, trenings- & rekreasjonsmuligheter med Rustadsaga og Skullerudstua som naturlige utgangspunkt for turer.

Ved Nøklevann er det muligheter for utleie av kanoer og kajaker sommerstid.

Om tomten

Felles eiet tomt på 54 654,90 m².

Borettslagets eiendom består av to teiger og arealet ovenfor er samlet areal av de to.

Tomten er pent opparbeidet med asfalterte internveier, gressplen, beplantning, lekeapparater og sittegrupper.

Det er 18 garasje plasser i Skraperud Garasjelag og 187 biloppstillingsplasser i borettslaget.

Garasje plasser og biloppstillingsplasser leies ut etter ventelister.

Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

Tinglyste/andre forhold

For detaljer om felleskostnader og hva disse inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i selskapets styre og/eller generalforsamling.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse.

Boligblokk oppført i 1964 i mur- og betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Rustad Borettslag består 366 andelsleiligheter. I tillegg kommer 2 tjenesteleiligheter.

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse på blokken 01.07.1964 og ferdigattest 15.06.1970.

Første innflytting i borettslaget skjedde i 1962 og tomten ble kjøpt i 1986.

Portalen Vibbo blir benyttet for informasjonsdeling og kommunikasjon: <https://vibbo.no/rustad/om>

Oversikt over arbeider og oppgraderinger i borettslaget:

Takene ble tekket om i perioden 2019-2020.

Rehabilitering av utvendige pipebeslag og piperehabilitering i 2018.

Arbeidene med å skifte alle callinganlegg ble ferdigstilt i desember 2017.

Fellesarealene ble rehabilitert i 2014-2015.

Nye avfallsbrønner ble etablert i 2012.

Borettslaget gjennomførte våtromsmodernisering i tidsrommet 2011-2012.

Fellesvaskeriene ble oppgradert i 2007/2008.

Det ble montert tørkeskap i alle vaskeriene i 2013.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.

For oversikt over utførte arbeider henvises det til styre samt årsmelding.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Regnskapstall, bekreftelse på eiere av atkomstdokumentene og opplysninger om forsikring.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, snr, eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Ada Yildiz

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Rustadgrenda 26

0693 OSLO

0301-167/22/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badervifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

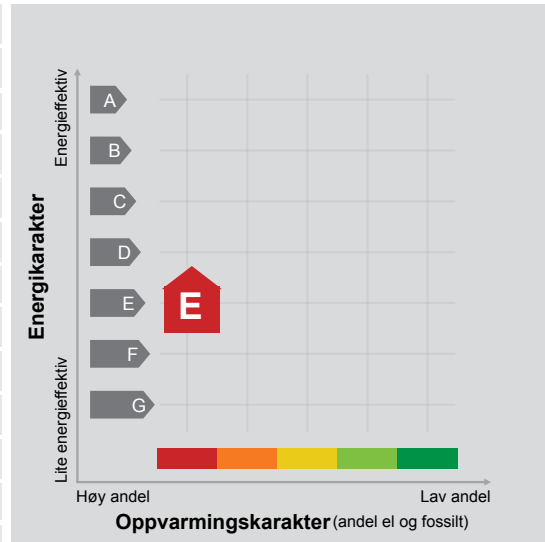
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

ENERGIATTEST

Adresse	Rustadgrenda 26
Postnummer	0693
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	167
Bruksnummer	22
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80412304
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	26819370-1f1f-40ba-bbe7-29cfb4c00f3e
Dato	18.03.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ALEXANDER MCCOIG



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.energimerking.no.

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 innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1964
Bygningsmateriale:	
BRA:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Rustadgrenda 26
Postnummer: 0693
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0401
Dato: 18.03.2024 9:10:07
Energimerkenummer: 26819370-1f1f-40ba-bbe7-29cfb4c00f3e

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 167
Bruksnummer: 22
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80412304

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	29 m ²
Areal tak	70 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m ²
Oppvarmet BRA	70 m ²
Totalt BRA	70 m ²
Oppvarmet luftvolum	168 m ³
U-verdi for yttervegger	0,23 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,21 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,05 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,14 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	202,9 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,47 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatterier)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP) 0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

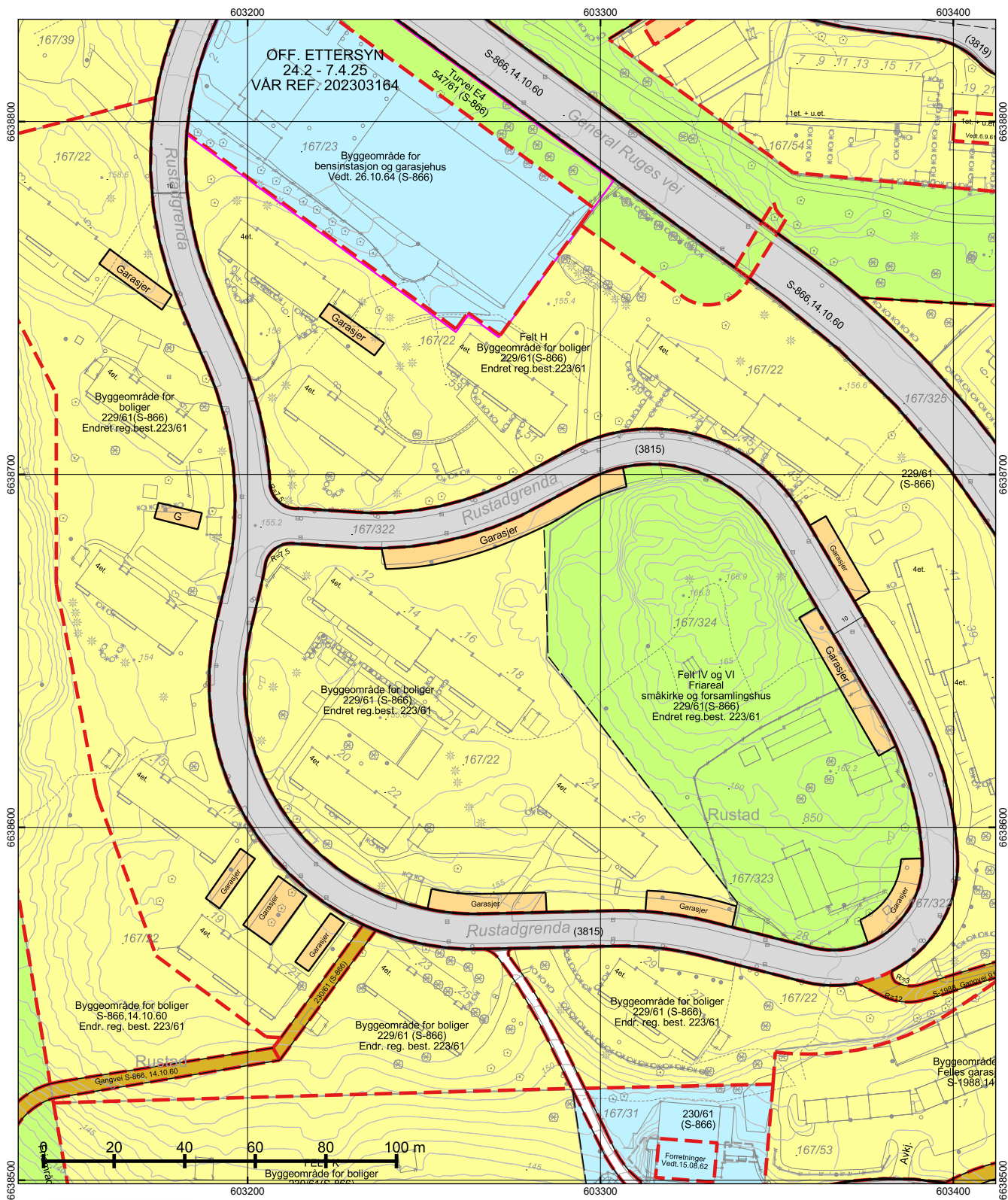
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98
Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	31.1.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning
Energirådgiver	
Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker
Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS	
Netto energibudsjett	
Romoppvarming	109,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,9 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonkjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	177,0 kWh/år
Beregnet levert energi ved normalisert klima	13 469 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	192,42 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	10 820 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	192,42 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13 469 kWh/år
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.	
Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år
Beregnet levert energi ved normalklima	
Elektrisitet	13 469 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	13 469 kWh/år
Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 13.10.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 148462/ 86520767	Deres ref.:
Adresse: Rustadgrenda 41	Kommentar:
Gnr/Bnr: 167/22	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	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 - Formålgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Beregnet senterlinje veg
	Bygningens avgrensning i beb. plan
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 266
RUSTAD BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i RUSTAD BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

8. april 2026 kl. 18:00, Skullerudstua.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eiereren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eiereren 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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Honorar til valgkomiteen
8. Forslag fra andelseier om praksis for ventelister, tildeling og oppfølging av parkeringsplasser
9. Forslag fra andelseier om etablering av bildeling i borettslaget
10. Forslag fra andelseier undersøke/vurdere kontrakten med RiksTV
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i RUSTAD BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Arild Rebbeng

Forslag til vedtak

Arild Rebbeng er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 390 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 390 000

Sak 7

Honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Valgkomiteen honoreres med kr 5000 pr medlem

Sak 8

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

Forslag fremmet av:

Ada Hilal Yildiz

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Ber styret utarbeide og tilgjengeliggjøre skriftlige rutiner for:

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

Rutinene gjøres tilgjengelige for beboerne via borettslagets ordinære informasjonskanaler.

Styrets innstilling

Styret stiller seg bak forslaget og ber generalforsamlingen stemme.

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Forslag fra andelseier om etablering av bildeling i borettslaget

Forslag fremmet av:

Truls Valdemar Marcussen Fenre

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

Styret stiller seg bak forslaget og ber generalforsamlingen stemme.

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Forslag fra andelseier undersøke/vurdere kontrakten med RiksTV

Forslag fremmet av:

Jan Arnfinn Hagen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ragnar Bjarkan

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anneli Jarnvig Jensen
- Marianne Fergem Faal

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Beate Johanne Haugtrø
- Knut Petter Ryan
- Torstein Hestnes

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Cornelius Kvendseth
- Ingeborg Ribu

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Ragnar Bjarkan

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Anneli Jarnvig Jensen
-

Styrets årsrapport

Administrasjon

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

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

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

Styremøter og løpende arbeid

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

Fordeling av styrehonorar

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

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

Kommunikasjon

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

Vedlikeholdsarbeid og drift

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

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

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

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

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

Styret har også byttet renholdsleverandør til Trappevask Service AS.

Kommentarer til budsjettet for 2025

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

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

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

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

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

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

Fremtidsplaner

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

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

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



Til generalforsamlingen i Rustad Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no



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

Oslo, 11. mars 2026

Tell Norge AS

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

RUSTAD BORETTSLAG
ORG.NR. 850127662, KLIENTNR. 266

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

RESULTATREGNSKAP

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

BALANSE

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

Oslo, 10.03.2026
Styret i Rustad Borettslag

Ragnar Bjarkan

Kjersti Eidem Dyrhaug

Ingebjørg Aspholt

Anneli Jarnvig Jensen

Anita Jakobsen

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-foringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4**PERSONALKOSTNADER**

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

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

NOTE 5**STYREHONORAR**

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

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-20 750
SUM REVISJONSHONORAR	-20 750

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

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

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE 11**FINANSINNEKTER**

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

NOTE 12**FINANSKOSTNADER**

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

NOTE 13**BYGNINGER**

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

NOTE 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

Plentraktor			
Tilgang 2010	212 500		
Avskrevet tidligere	-212 499		1
Snøfreser			
Tilgang 2017	36 000		
Avskrevet tidligere	-35 999		1
Strømaskin			
Tilgang 2019	150 000		
Avskrevet tidligere	-147 500		2 500
Strøcontainer			
Tilgang 2020	125 438		
Avskrevet tidligere	-125 437		1
Tilhenger			
Tilgang 2014	22 590		
Avskrevet tidligere	-22 589		1
Tørkeskap			
Tilgang 2012	246 677		
Avskrevet tidligere	-246 676		1
Will 455			
Tilgang 2016	980 064		
Tilgang 2023	22 000		
Avskrevet tidligere	-1 002 063		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			521 630
SUM ARETS AVSKRIVNINGER			-51 412
NOTE 15			
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer			90 202
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER			90 202

NOTE 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Svenska Handelsbanken AB NUF

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,05 %. Løpetiden er 34 år.

Opprinnelig 2007

-57 060 000

Nedbetalt tidligere

13 818 383

Nedbetalt i år

1 238 726

-42 002 891

Svenska Handelsbanken AB NUF

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,05 %. Løpetiden er 9 år.

Opprinnelig 2022

-15 000 000

Nedbetalt tidligere

1 268 031

Nedbetalt i år

12 859 444

-872 525

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLAN**-42 875 416****NOTE 17****BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd

-3 609 300

SUM BORETTSINNSKUDD**-3 609 300****NOTE 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-41 478

Skyldig arbeidsgiveravgift

-52 272

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**-93 750****NOTE 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenge

-156 755

Annen kortsiktig gjeld

-10 532

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-167 287****NOTE 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

3 609 300

42 875 416

TOTALT**46 484 716**

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

Bygninger

79 917 983

Tomt

2 441 728

TOTALT**82 359 711**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 8.04.26

Selskapsnummer: 266 Selskapsnavn: RUSTAD BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Labergget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

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 én 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 én 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 én 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 én 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-antennor, 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 karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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 tjuen 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 én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én 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 framtreddende 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.

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 sjanse 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 sjanse 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: 9/11 og 13/15. 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 stilles og holdes i orden på en slik måte at naboer ikke sjeneres.

Det er ikke tillatt 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 frostskafer 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 Skrapperud

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 sigarettneiper 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 borettslaver får adgang til dyrehold på følgende betingelser:

1. Dyret skal aldri gå løs, og passes av ansvarlig person innefor borettslagets område, inkl. "Kollen".
2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre Rustad Borettslag eller andre andelseiere i borettslaget, f.eks. ved skraping på dører og karmar, 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 borettslaver 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 borettslaverne 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

Borettslaver.....

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, plugg, 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 tjæreapp, eller annet egnet bygningsmateriale som forhindrer gnissing mellom ramme og membran, og som tilrettelegger for drenering til sluk

Nabolagsprofil

Rustadgrenda 26 - Nabolaget Rustad/Bogerud - vurdert av 150 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Welding Olsens vei Linje NC2, 3N, FB10, 76, 79	4 min	0.3 km
Bogerud Linje 2, 3	7 min	0.6 km
Bryn stasjon Linje L1	9 min	4.8 km
Kastellet Linje 13, 19	10 min	5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min	9.2 km

Skoler

Rustad skole (1-7 kl.) 454 elever, 26 klasser	6 min	0.5 km
Nøkle vann skole (1-7 kl.) 324 elever, 19 klasser	13 min	1 km
Nyskolen i Oslo grunnskole (1-10 kl.) 118 elever, 13 klasser	16 min	1.4 km
Bøler skole (1-10 kl.) 769 elever, 38 klasser	22 min	1.9 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 335 elever, 31 klasser	4 min	0.3 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	3 min	2 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	7 min	3.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

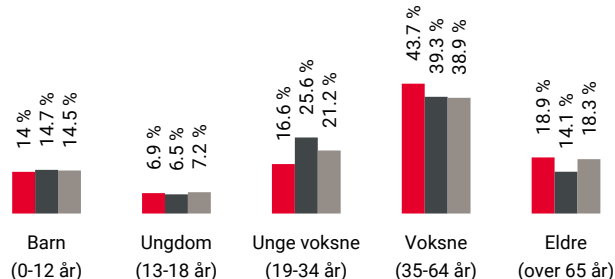
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Rustad Gård barnehage (1-6 år) 26 barn	2 min	0.2 km
Rustadsaga barnehage (1-5 år) 50 barn	6 min	0.5 km
Østensjøstua barnehage (1-5 år) 44 barn	7 min	0.6 km

Dagligvare

Nærbutikken Rustad Søndagsåpent	2 min	0.1 km
Kiwi Bogerud Senter	7 min	



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 naboeierne vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



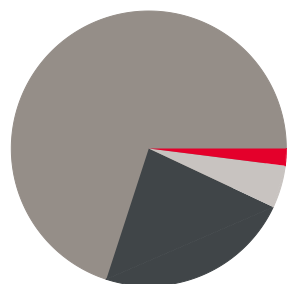
Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100

Sport

	Rustad Ballspill, fotball, friidrett	9 min	0.7 km
	Stallerud borettslag ballplass Ballspill	10 min	0.7 km
	Skullerud Sport Senter	12 min	
	EVO Bøler Senter	20 min	

Boligmasse



- 2% enebolig
- 23% rekkehus
- 70% blokk
- 5% annet

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

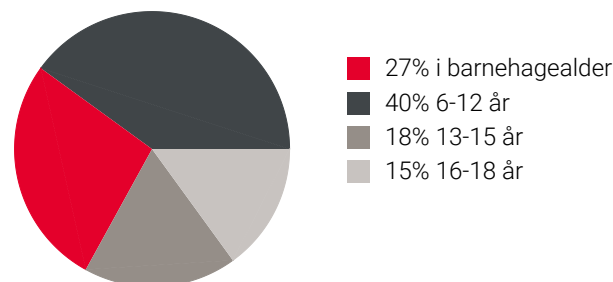
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Bøler Senter	19 min
	Vitusapotek Bogerud	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

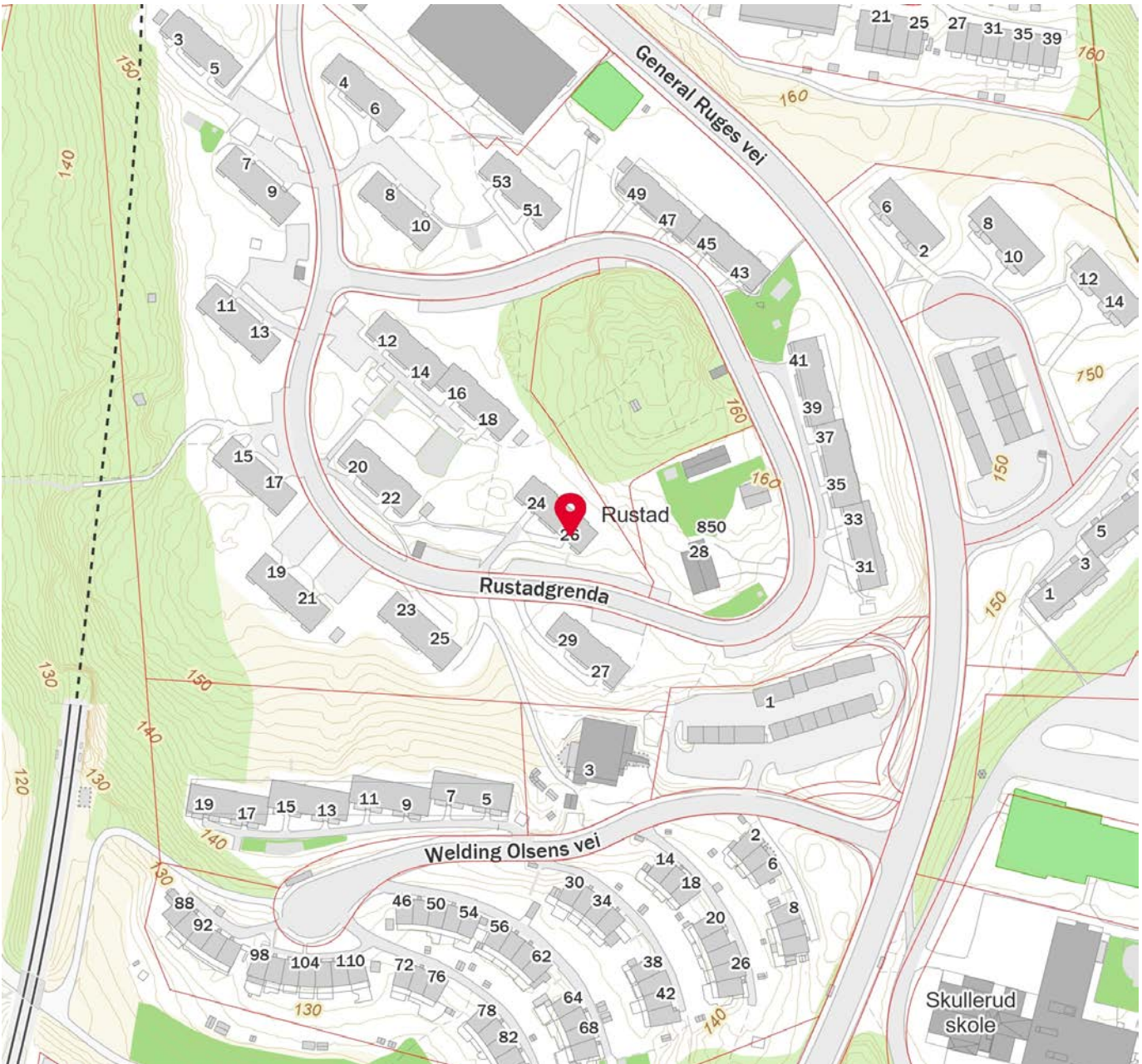
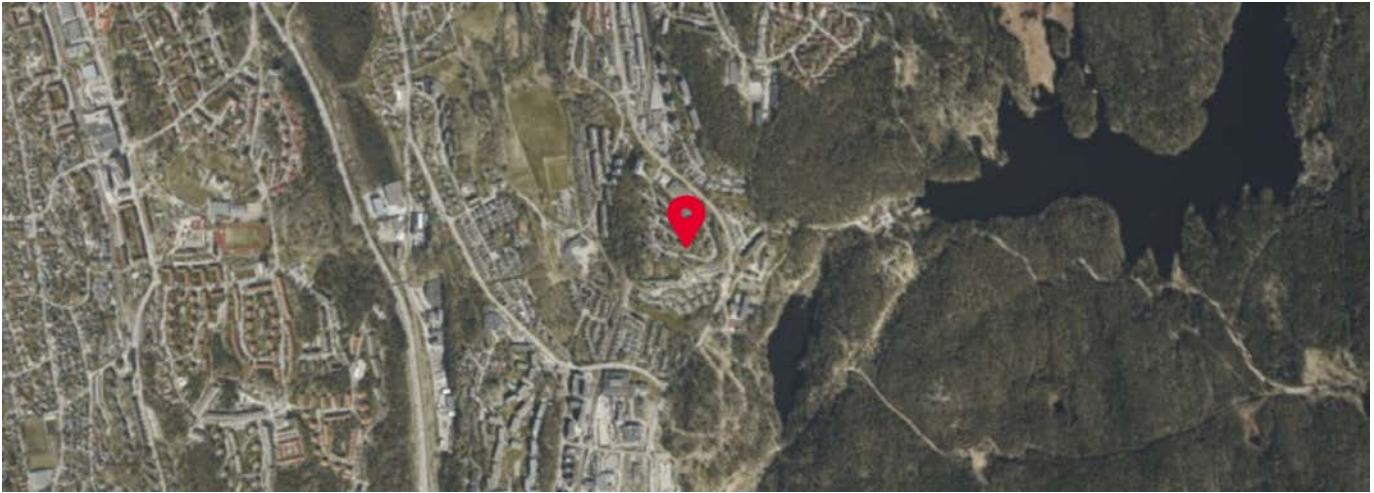



0% 49%

- Rustad/Bogerud
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrenskingskabel 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgenerering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Rustadgrenda 26
0693 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jonas RajesanTelefon: 413 67 981
E-post: jonas.rajesan@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre