



Meglerns verdivurdering

WELDING OLSENS VEI 9

& FJORD PARTNERS

Rapport utført av Fjord & Partners den 10.08.2025

Meglerns verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verdivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerns samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdivurdering for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglern: Eirik Kjølstad Sandberg.



Welding Olsens vei 9, 0694 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1962

GNR 167 BNR 32 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BOGERUD

Verdivurdert til

3 320 000

82 000

Fellesgjeld

3 402 000

Totalt

103 030

m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH		
Areal	33 m ²	3 m ²	- m ²	11 m ²	- m ²	- m ²	Fellesutgifter	2 676
Byggeår						1962	Formue	25 670
							Soverom	1
							Etasje	1
							Balkong	
							Peis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Welding Olsens vei 9 31 m ² 1964 1. etg 1 sov	12.02.2025	3 000 000	3 440 000	76 000	3 516 000	113 419
2 Rustadsaga 5 36 m ² 1964 - etg - sov	24.08.2023	2 990 000	3 140 000	114 816	3 254 816	90 412
3 Welding Olsens vei 19 30 m ² 1962 1. etg - sov	09.05.2025	3 090 000	3 200 000	76 000	3 276 000	109 200

Velkommen til visning!

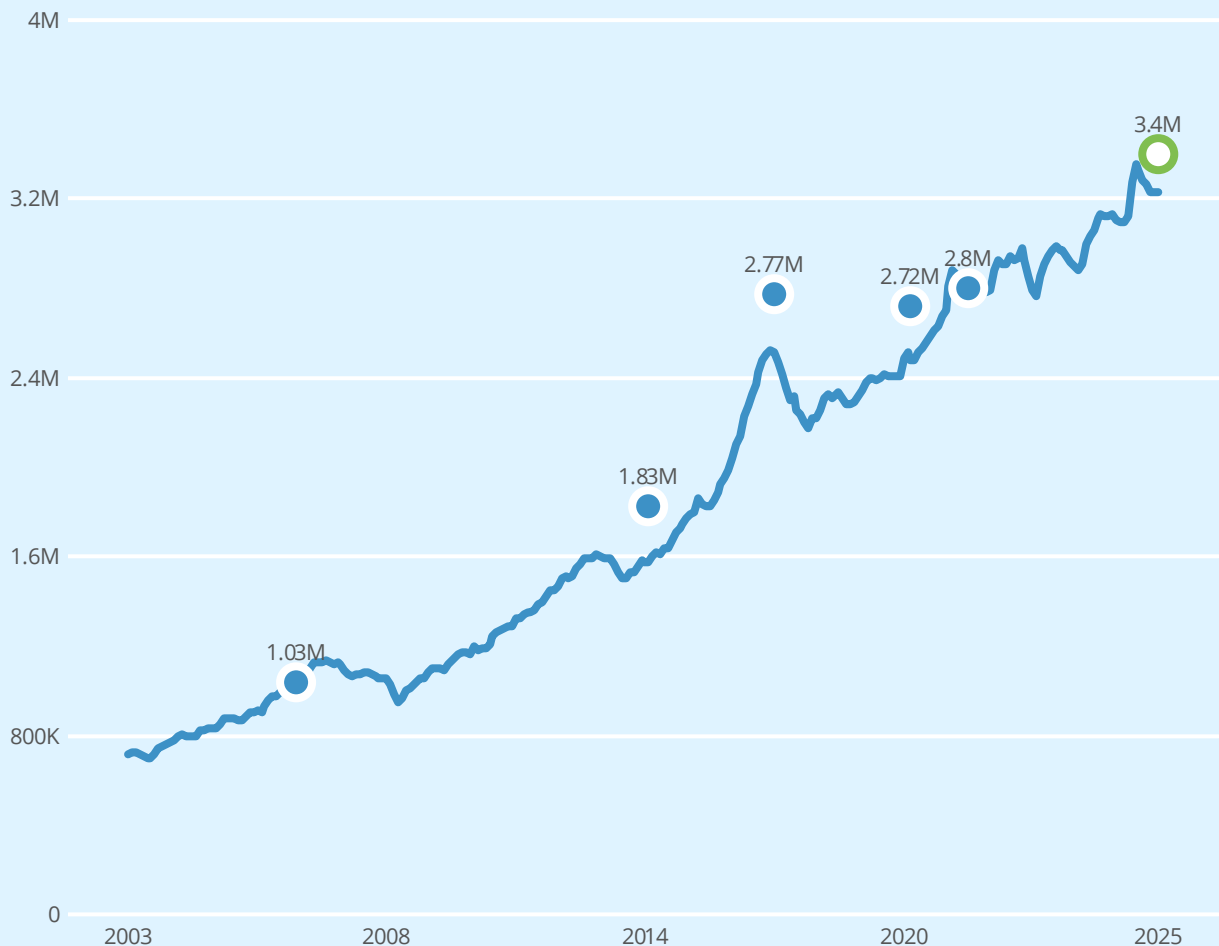
Denne sjarmerende 2-romsleiligheten kombinerer praktiske løsninger med en trivelig atmosfære. Entréen har både garderobeskap og fryser, som gir god oppbevaringsplass. Videre åpner leiligheten seg opp mot en lys og åpen stue- og kjøkkenløsning med rom for både spisebord og sofakrok. Kjøkkenet ble oppgradert i 2013 og har et moderne preg, mens badet ble totalrenovert av borettslaget i 2011. Fra stuen har du direkte utgang til en hyggelig markterrass, perfekt for morgenkaffen eller varme sommerdager.

Attraktiv beliggenhet

Leiligheten ligger i rolige og usjenerte omgivelser i Rustad borettslag, omgitt av store grøntområder og flere lekeplasser. Her bor du med kort vei til Bogerud senter, dagligvarebutikk, T-bane, skoler, barnehager og flotte turområder. Østensjøvannet og Østmarka med Rustadsaga, Ulsrudvann og Nøkle vann gir rikelig med muligheter for friluftsliv og naturopplevelser - året rundt.



Historiske omsetninger



● Salg
 ○ Meglers verddivurdering
 ~ Prisindeks
 ■ Endring av eiendom

- 1 Garasje, anneks
- 2 Blokk
- 3 Blokk
- 4 Blokk
- 5 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESJELD	TOTALPRIS
16.04.2021	08.06.2021	05.07.2021	2 750 000	2 730 000	72 501	2 802 501
22.03.2020	31.03.2020	21.04.2020	2 650 000	2 641 514	75 634	2 717 148
24.02.2017	08.03.2017	04.04.2017	2 500 000	2 680 000	94 360	2 774 360
21.06.2014	30.06.2014	22.08.2014	1 580 000	1 725 000	102 000	1 827 000
13.09.2006	18.09.2006	03.01.2007	880 000	1 000 000	34 000	1 034 000



Leiligheter til salgs i BOGERUD grunnkrets nå

3
leiligheter til
salgs

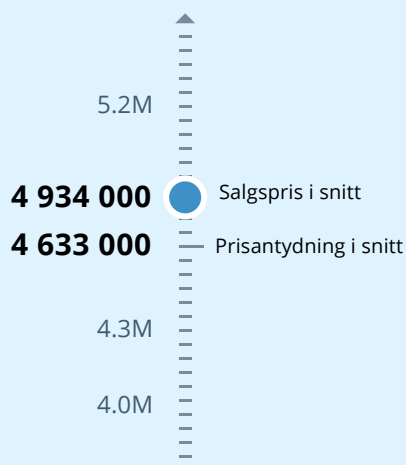


Annonsene har i
snitt ligget ute i

4
dager

Leiligheter solgt i BOGERUD grunnkrets siste 6 mnd

17
leiligheter solgt

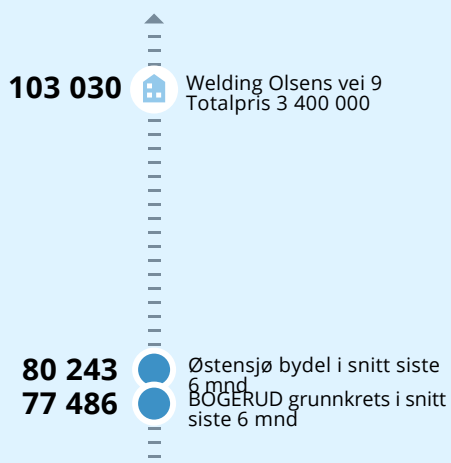


Solgt i snitt
i løpet av

25
dager

for 7% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Welding Olsens vei 9
0694 OSLO
Gnr./Bnr.: 167/32
Andelsnr. : 97
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 36 m²

Totalt bruksareal (BRA): 36 m²

Befaring

Befaringsdato: 04.08.2025

Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781

Sindre Andre Laursen

Signatur inspektør: Sindre Andre Laursen

Mobil: 41218437

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er gammel, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	04.08.2025
Referansenummer	15071646
Meglerforetakets oppdragsnummer	199-25-0036
Hjemmelshaver/selger	Morten Sønsteby
Bygningssakkyndig inspektør	Sindre Andre Laursen
Tilstede på befaringen	Morten Sønsteby
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	16 °C
Rapportdato	08.08.2025 17:02

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Welding Olsens vei 9
Postnummer/sted	0694 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	167/32
Andelsnr.	97
Borettslag / Sameie	Rustad Borettslag
Tomt	Eiet tomt: 9323 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1962		

Byggemåte

Andelsleilighet i Rustad Borettslag. Beliggende i Bydel Østelsjø, Oslo kommune. Borettslaget har eiet tomt. Tomtearealet er blant annet opparbeidet med asfalterte internveier, plenarealer, trær, prydbusker og diverse beplantning.

Boligbygg over 4 etasjer, samt kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner samt skillende dekker av betong. Pulttak, utvendig tekket med takpapp/membran. Takkonstruksjonen er ikke besiktiget. Yttervegger utvendig kledd med fasadeplater og pusset murfasade. Leiligheten har entrédør. Vinduer og balkongdør med to-lags glass og karmen av tre. Vindu soverom fra 1988, vindu stue/kjøkken fra 1996, ukjent alder på balkongdør. Leiligheten er oppvarmet elektrisk, i kombinasjon med ved fyring. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

Leilighet beliggende i byggets 1 etasje. Bygningen har callinganlegg. Leiligheten består av entré, bad, stue/kjøkken og soverom. Utgang fra stue/kjøkken til terrasse.

Leiligheten disponerer bod i samme etasje, utenfor boenhet, samt bod i kjeller.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom		Vannrør	8	
		Sanitærutstyr / innredning	8	
Kjøkken		Ventilasjon og avtrekk	8	
		Vannrør	8	
		Innredning	8	
		Annet	8	
Øvrige rom		Overflater vegger	9	
		Overflater gulv	9	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	9	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	
Dører og vinduer		Vinduer	11	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1 etasje.	33	2		35	11
	Entré, bad, stue/kjøkken og soverom.	Bod.			Terrasse.
Kjeller		1		1	
		Kjellerbod.			
SUM	33	3		36	11
Total bruksareal: 36 m²					

Kommentar til areal

Ifølge huseier inneholder borettslaget fellesarealer som kan benyttes av andelseierne. Det opplyses om felles delte arealer som: Felles vaskeri, innvendig sykkelparkering.

Utgang fra stue/kjøkken til terrasse.

Leiligheten disponerer to boder. Bod i kjeller er oppmålt til 1m², bod utenfor leilighet er oppmålt til 2m².

Ved ukjent årstall har kjøkken blitt flyttet ut til stue for å etablere soverom. Soverommet er målt til, ca 4,5m²/11m³. Tidligere krav var 7m²/15m³. Men rommets størrelse/utforming er vurdert å kunne begrense tiltenkt funksjon. Rommet er benevnt etter dagens bruk.

Leiligheten inneholder 33 m² P-ROM og 0 m² S-ROM.

Rapport


Våtrom

Bad fra 2011. Flislagt gulvflate med elektrisk gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt himlingsflate med downlights. Vegghengt servantskap med heldekkende servant og ett-greps armatur. Speil over servant. Dusjhjørne med innfellbar glassdør og dusjarmatur. Innebygget sisterner med vegghengt klosett. Synlige vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Stoppekran for vann plassert i vegg. Avtrekksventil i himling.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 30 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
--	--------------------	---

 TG 2	Vannrør	Fordelerstammer for rør-i-rør-systemet er plassert i sjakt uten mulighet for sikker avrenning til sluk (hensikten er å unngå følgeskade ved en eventuell lekkasje fra systemet).
---	---------	--

	Sanitærutstyr / innredning	Servantskap har fuktskader. Tiltak kan iverksettes ved behov.
--	----------------------------	---


 TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.
---	-----------------------------------	--

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning med slette fronter fra 2013. Benkeplate av tre. Sprutbestandig plate mellom benkeplate og overskap. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Nedfelt keramisk platetopp. Kjøkkenventilator med kullfilter. Integriert oppvaskmaskin. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater vegger - Avløpsrør

 TG 2	Ventilasjon og avtrekk	Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
---	------------------------	--


	Vannrør	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.
--	---------	--

	Innredning	Det er observert svelling på innredning under oppvaskkum. Ukjent årsak. Tiltak kan iverksettes ved behov.
--	------------	---

	Annet	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt må etableres.
--	-------	--

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater i soverom og entré, tapetesert og veggplater i stue/kjøkken. Malte himlingsflater. Hvit profilert og slett innerdør.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Overflater himling - Innerdører - Ventilasjon

 **TG 2**

Overflater vegger	Veggoverflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.
Overflater gulv	Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. Tiltak kan iverksettes ved behov. Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorstein av teglstein fra byggeår.
Peisovn med glassdør i stue.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Ildsteder inne i boligen


 **TG 2** Skorsteiner inne i boligen Tg2 er satt grunnet alder og ukjent eventuell oppgradering historikk.

Etasjeskiller - 1 etasje.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stue/kjøkken.

Etasjeskille av betong.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Skjevhetsmåling

 Skjevhetsmåling

Skjevhetsmåling utført i stue/kjøkken viser at forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 10 mm. Det er kun registrert målbare skjevheter.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast. Ventilasjon med naturlig tilluft via vinduer og yttervegg, i kombinasjon med mekanisk avtrekk på bad. Leiligheten er oppvarmet elektrisk. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran

TGIU Ventilasjon | Anlegget er felles for bygningen. Bygningsdelen er ikke undersøkt.

Stakeluke | Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent

Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Sikringsskap består av automatsikringer.

Leiligheten har delvis skjult og synlig elektrisk anlegg.

TG 2 Forenklet vurdering av det elektriske anlegget | Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Med bakgrunn i at det ikke har vært utført el-tilsyn/utvidet el-kontroll av boligen i løpet av de siste fem år, anbefales det på et generelt grunnlag at dette gjennomføres.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på de deler av det elektriske anlegget som er montert før 1999.

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør. Vinduer og balkongdør med to-lags glass og karmen av tre. Vindu soverom fra 1988, vindu stue/kjøkken fra 1996, ukjent alder på balkongdør.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Dører

 Dører


Balkongdør og entredør er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra denne døren sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dør hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

 **TG 2** Vinduer

Vinduer er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue/kjøkken til sørvendt terrasse. Bærende konstruksjoner av tre. Spaltegulv. Rekkverk og skillevegg av tre. Rekkverkshøyden er målt til 0,73 meter. Markise.

 **TG 2** Terrasser/intrukket balkong over innvendige rom

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggt tekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Pulverapparat.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.

I stue, soverom og gang er takhøyden målt til 2,44 meter og på bad er takhøyden målt til 2,19 meter.

Til informasjon:
Vindu i soverom avviker i forhold til dagens forskriftskrav for dagslys.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 08.07.2011, arbeidene gjelder renovering bad.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 08.05.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekk. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

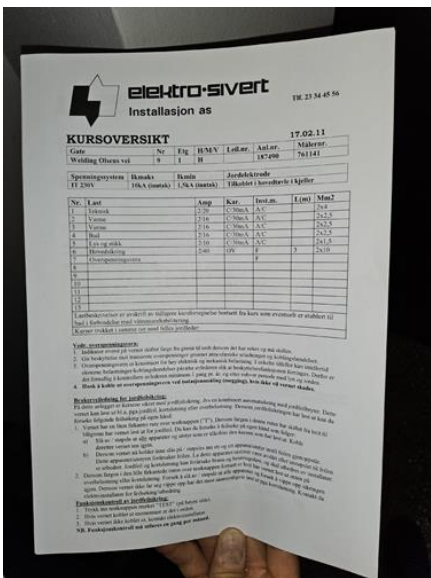
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjvhet på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Hjelpesluk bad]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Fjord Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	199250036		
Adresse	Welding Olsens vei 9				
Postnr.	0694	Sted	OSLO		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	12 måneder	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Morten	Etternavn	Sønsteby		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
11. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
12. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 12.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
13. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
15. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
16. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.**
 Nei Ja Vet ikke
- 16.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
17. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
18. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
19. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.**
 Nei Ja Vet ikke
- 19.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
20. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

<input type="checkbox"/>	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
--------------------------	--

<input type="checkbox"/>	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

<input type="checkbox"/>	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--

FJORD EIENDOMSMEGLING AS
v/Eirik Kjølstad Sandberg
C/O Ö Indekshuset, Henrik Ibsens gate 100, 0255 OSLO
E-post: eks@partners.no

8507372

266/88 08.05.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 08.05.2025.

Boligselskap: 266 Rustad Borettslag
Organisasjonsnr: 850.127.662
Andelseier: Morten Sønsteby
Leieobjektnr: 88
Adresse: Welding Olsens Vei 9, 0694 OSLO
Andelsnummer: 97
Borettsinnskudd: kr 5.400,-
Hjemmeside: <https://vibbo.no/rustad>

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* EIEKRE-83987174857	A	42.756.057,-	23 år 9 md.	4		Flyt	5,55%
* HANBAN-83987212414A		13.454.409,-	8 år 9 md.	4		Flyt	5,55%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 2.676,- pr. md.

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	522,-	4.707,-	25.670,-	82.526,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånennummer	Restsaldo	Kapital- kostnader
* EIEKRE-83987174857	61.763,-	361,-
* HANBAN-83987212414	19.435,-	227,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 82.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

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

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisangivelse. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelse etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

<u>Type gebyr</u>	<u>Beløp</u>	<u>Betales av:</u>
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

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

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20____

Borettslagets stempel og underskrift

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 (boret) 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) Neker 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. Borettslag og overlating av bruk

4-1 Borettslaget

(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 Bygningmessige 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-antennar, 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 karmar.

(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 insekter 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 en 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 besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til 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 sjenanse for andre. Alle har ansvar for at fellesarealene holdes fri for søppel og framstår som innbydende for beboere og besøkende.

Husordensreglene utgjør en del av reguleringen av den enkelte andelseiers forpliktelser og rettigheter i forhold til borettslaget. Brudd på husordensreglene betyr mislighold av forholdet til borettslaget, og kan gi grunnlag for pålegg om salg av andelen, og eventuelt begjæring om fravikelse av boligen. Ved tvil om tolkningen av enkeltregler vil det sittende styrets tolkning bli lagt til grunn. Forslag til endringer av husordensreglene må styrebehandles for så å vedtas av generalforsamlingen.

2. Ro i leiligheten

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

3. Kjøkkenventilator

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

4. Ildsted

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

5. Lydisolering

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

6. Musikkøvelser/- undervisning

Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl 21:00 og 08:00.

7. Oppvarming og lufting

Leiligheten må holdes såpass oppvarmet i alle rom at vannrør ikke fryser. Lufteluker, ventiler og luftespalter må ikke tildekkes slik at det oppstår kondens i leiligheten og slik at ventilasjonen forhindres.

Kjeller må ikke luftes av andre enn vaktmester.

8. Fellesvaskeri

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

9. Tørkeplass

Den enkelte tørkeplass disponeres primært av de som har vaskeriet den aktuelle dagen.

Matter, tepper og lignende kan luftes og bankes alle hverdager etter avtale med den/de som disponerer vaskeriet på det aktuelle tidspunktet.

10. Bruk av balkong og gassgrill

Balkongen er leilighetens ansikt utad og bør derfor stelles og holdes i orden på en slik måte at naboer ikke sjeneres.

Det er ikke 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 Skraperud

Garasjelag i Welding Olsens vei (tlf 922 66 917)

Det er ikke tillatt å vaske bilen på Borettslagets område.

Mindre reparasjoner (uten oljesøl) kan foretas på egen parkeringsplass.

18. Gjesteparkering

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

19. Fellesområdene

Uvedkommende gjenstander må ikke plasseres i borettslagets fellesområder og kan uten videre varsel fjernes av driftsleder.

Det må ikke plasseres gjenstander ved postkassene eller i trappeoppgangene (gjelder ikke barnevogn/rullator).

Røyking i innvendige fellesarealer og direkte utenfor utgangsdørene er forbudt.

Det er ikke tillatt å kaste 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
- smånagere/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 borettslagets plener.

23. Fotballsparking

Fotballsparking henvises til frilekeplassen bak Rustadgrenda 51/53 hvor det er satt opp minimum. 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

ERKLÆRING

Undertegnede borettslshaver 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 karmen, 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 borettslshavere 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 borettslshaverne 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

Borettslshaver.....

Adresse..... Leil. nr.

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

Styret vil returnere denne erklæring i undertegnet stand.

For styret i Rustad Borettslag:

31. Balkongdekke

Det er forbud mot å montere festemidler i balkongdekket for å forhindre fremtidig forringelse. Med festemidler så menes, skruer, spiker, plugger, anker eller en hvilken som helst gjenstand som punkterer membran på balkongdekket.

Om brudd avdekkes, så vil borettslaget bestille utbedring via entreprenør som belastes den enkelte andelseier. Eventuelle fremtidige plattinger må bygges opp punktvis med tjærepapp, eller annet egnet bygningsmateriale som forhindrer gnissing mellom ramme og membran, og som tilrettelegger for drenering til sluk



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 266

RUSTAD BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i RUSTAD BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Møtet starter presis klokken 18.00.

Innregistrering fra 17.30

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i RUSTAD BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Arild Rebbeng

Forslag til vedtak

Arild Rebbeng er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Fører av protokollen og protokollvitner foreslås valgt i generalforsamlingen

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 0266 Revisjonsberetning og årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 390 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 390 000,-

Sak 7

Honorar til valgkomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til valgkomiteen foreslås satt til kr 4000

Forslag til vedtak

Valgkomiteen honoreres med kr 4000 for perioden 2024/2025

Sak 8

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

Forslag fremmet av:

Anita Heli

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn

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

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

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

Styret informerer om at borettslagsloven (§5-17) pålegger styret å sørge for nødvendig vedlikehold.

Forslagsstiller vil likevel oppmuntret styret å planlegge langsiktig for å begrense husleieøkningen og sikre økonomisk bærekraft i borettslaget.

Forslag

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

Tiltak kan inkludere:

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

Forslag til vedtak:

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

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen til å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

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

Sak 9

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

Forslag fremmet av:

Anita Heli

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ingebjørg Asphold
- Kjersti Eidem Dyrhaug

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

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

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Cornelius Kvendseth
- Ingeborg Ribu

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Velges i generalforsamlingen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Velges i generalforsamlingen
-

Styrets årsrapport

Årsrapport for 2024

Tillitsvalgte:

Leder: Tom Væhle

Nestleder: Anita Jakobsen

Styremedlem: Kjersti Eidem Dyrhaug

Styremedlem: Ragnar Bjarkan

Styremedlem: Beate Gulliksen

Varamedlem: Anders Johan Allan Gjerde

Varamedlem: Ingebjørg Aspholt

Varamedlem: Mariann Fergem Faal

Delegat til OBOS Generalforsamling: Tom Væhle

Varadelegat til OBOS Generalforsamling: Kjersti Eidem Dyrhaug

Valgkomite: Ingeborg Ribu og Cornelius Kvendseth

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har kontor i Rustadgrenda 26

Styret kan kontaktes på e-post rustad@styrerommet.no:

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Rustad Borettslag

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

Gårds- og bruksnummer:

167/22

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

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

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

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

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

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

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

Kommentarer til budsjettet for 2025:

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

Fremtidsplaner

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

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



Til generalforsamlingen i Rustad Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 8. april 2025

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER			
	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		7 334 856	11 733 573
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		6 312 946	-2 306 390
Tilbakeføring av avskrivning	14	107 907	151 635
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-22 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-2 027 828	-2 209 967
Innsk. øremerk. bankkto		-21 448	-11 995
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		4 371 577	-4 398 717
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		11 706 433	7 334 856
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		13 736 046	9 608 169
Kortsiktig gjeld		-2 029 613	-2 273 313
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		11 706 433	7 334 856

RESULTATREGNSKAP

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

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

Oslo, 07.04.2025

Tom Erik Væhle

Ragnar Bjarkan

Kjersti Eidem Dyrhaug

Beate Gulliksen

Anita Jakobsen

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

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

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

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

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

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

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

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

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

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

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.167/bnr.22 M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 148

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

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

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREV LÅN

Handelsbanken Eiendomskreditt BM

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,55 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2007	-57 060 000	
Nedbetalt tidligere	12 246 642	
Nedbetalt i år	1 571 741	-43 241 617

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,55 %. Løpetiden er 9 år.

Opprinnelig 2022	-15 000 000	
Nedbetalt tidligere	811 944	
Nedbetalt i år	456 087	-13 731 969

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN **-56 973 586**

NOTE: 16

BORETT SINNSKUDD

Opprinnelig i år		-9 900
Opprinnelig 1970		-3 599 400

SUM BORETT SINNSKUDD **-3 609 300**

NOTE: 17

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak		-630 764
-------------------------	--	----------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-630 764**

NOTE: 18

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk		-42 640
Skyldig arbeidsgiveravgift		-50 307

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-92 947**

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-139 194
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-139 194

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.05.25

Selskapsnummer: 266 Selskapsnavn: RUSTAD BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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



Ekstraordinært årsmøte 2024

Rustad Borettslag

29. januar 2024

Velkommen til årsmøte i Rustad Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Forslag fra Anu Laakso m/flere om å kutte kostnader ved å si opp driftsleder stillingen
6. Forslag fra Anu Laakso m/flere om at det skal velges inn 3 ekstra medlemmer til styret frem til 2025

Med vennlig hilsen,

Styret i Rustad Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret ønsker Arild Rebbeng som møteleder

Forslag til vedtak

Arild Rebbeng er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret ønsker at borettslagets Rådgiver Heidi W. Svendsen fører protokoll

Forslag til vedtak

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

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret har dialog med jurist i fra OBOS advokatene.

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

Styret ber generalforsamlingen avvise forslaget

Forslag til vedtak

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

Sak 6

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

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret i Rustad borettslag økes med 3 nye styremedlemmer.

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

Forslag til nye styremedlemmer presenteres senest ved møtestart.

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

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

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.01.24

Selskapsnummer: 266 Selskapsnavn: Rustad Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

603100

603200

603300



603100

603200

603300

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 08.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3



Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 142663/ 86511703

Adresse: WELDING OLSENS VEI 9

Gnr/Bnr: 167/32

Deres ref.: 61898/ EIKJSA

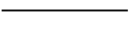

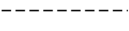
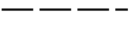


Kommentar:



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



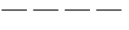


Se tegnforklaring på eget ark

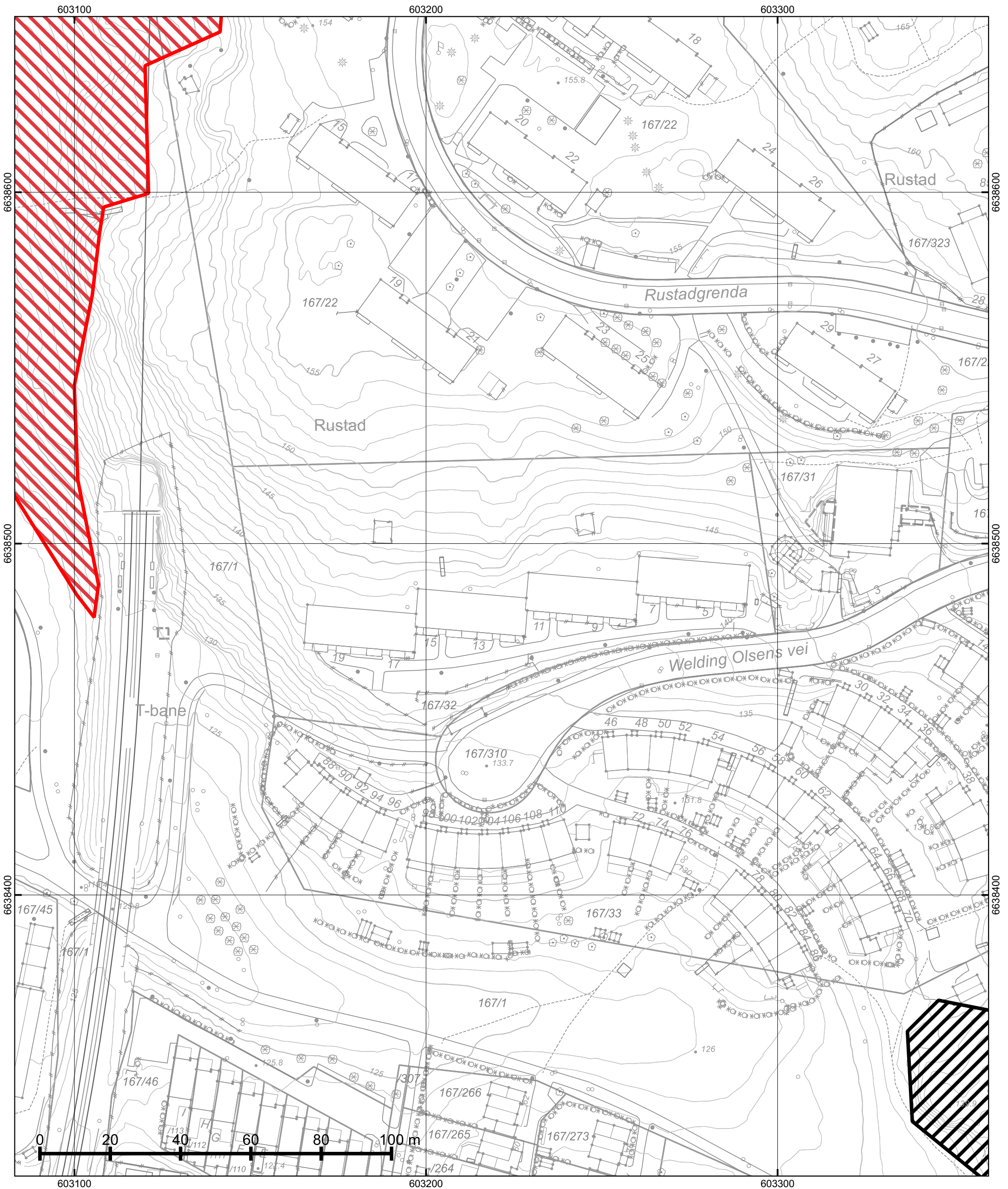
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	120 - Forretning m.tilh.anlegg
	162 - Skole m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	325 - Veigrunn i tunnel
	913 - Formålgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)

	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Beregnet senterlinje veg
	Bygningens avgrensning i beb. plan
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 08.05.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3



Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 142663/ 86511703
 Adresse: WELDING OLSENS VEI 9
 Gnr/Bnr: 167/32

Deres ref.: 61898/ EIKJSA
 Kommentar:

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.

603000

603300

603600



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 08.05.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 142663/86511703

Deres ref.: 61898/ EIKJSA

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Eirik Kjølstad Sandberg
WELDING OLSENS VEI 9

Dato: 08.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86511703
8507374

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.167 BNR. 32

Vi viser til bestilling av 20250508 for WELDING OLSENS VEI 9.

GNR. 167 BNR. 32

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.11.1963.

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

9326 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



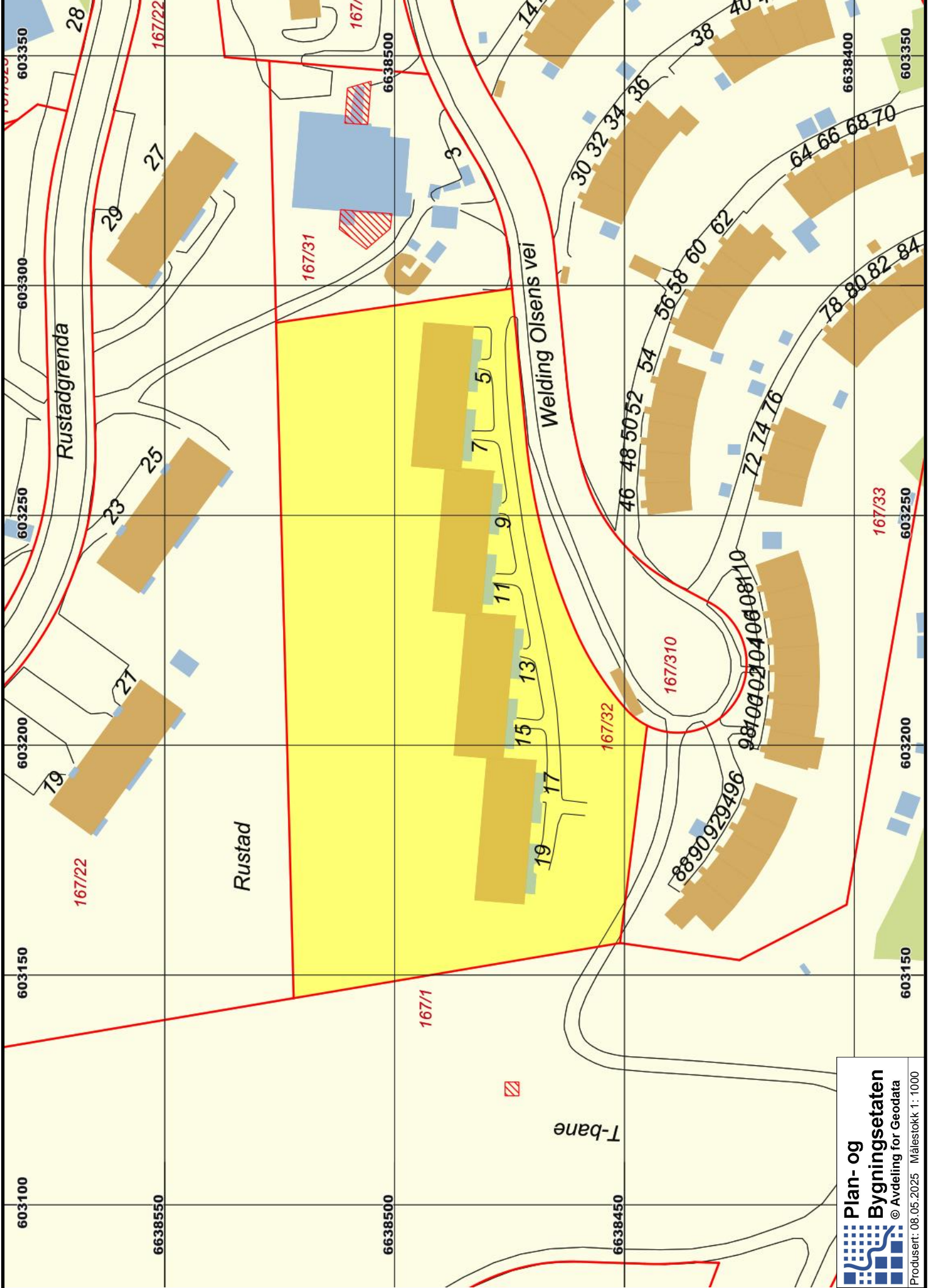
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





23061

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

Vedtaksdato: 21.03.1961

Vedtatt av: Byplanrådet

Vedtaksdokumenter: [196103127](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Endring i reguleringsbestemmelsene 223/61

Knytning(er) mot andre planer: S-866

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



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

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

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

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

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

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

Innstilling:

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

Enst. vedtatt. (Bekj.gj.)

Arkitekt Kirsten Sinding-Larsen ønsket følgende protokolltilførsel:

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

(Odvar Solberg fratrådte under voteringen.)

S-866

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

Vedtaksdato: 14.10.1960

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: [196001500](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Gjelder foran KDP-6 Oslomarka

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

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.



Se endring av vedtektenes § 2, pkt.1 i sak 223/61.

Se endring av bebyggelsesplanen (S-866) i sak 227/61.

Se endring av vedtektenes § 2, pkt.2 i Vedt.28.08.01.

Se endring av vedtektenes i Vedt. 24.01.2003 - felt F Paal Bergs vei 31 – 107, Spoven borettslag, gnr. 163, bnr. 82

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

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

§ 2. Boliggrender.

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

§ 3. Forretningsstrøk.

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

§ 4. Parker og friarealer.

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

§ 5. Offentlig bebyggelse.

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

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

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

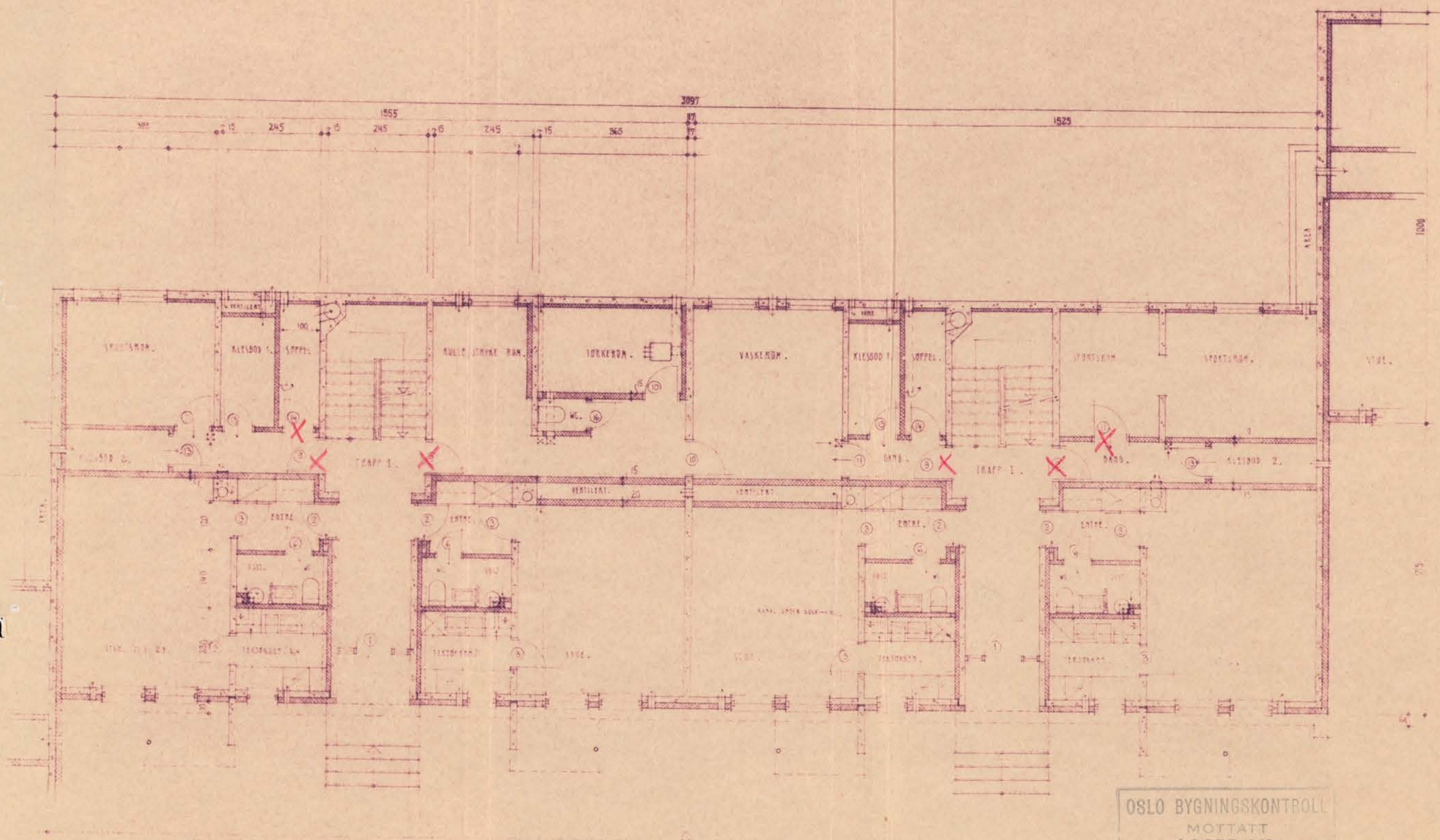
§ 8. Unntak fra disse vedtekter kan hvor særlige grunner taler for det tillates av byplanrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

For øvrig gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Liste over bebyggelsens art og høyde:

Felt:

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



OSLO BYGNINGSKONTROLL
 MOTTATT
 19 SEP 1962

11

OBOS 533
 12558

A.



Oslo kommune



Rustad Borettslag v/E. Kjærstad
Rustadgrenda 17

0693 OSLO

Høyby, Jan
2730 Lunner

2730 LUNNER

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	950001671	96/21271

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Åsmund Bakken	29. mars 1996

Arbeidssted : 167/0032 Welding Olsens vei 5 t.o.m. 19
Byggherre : Rustad Borettslag v/E. Kjærstad, Rustadgrenda 17, 0693 OSLO
Arbeidets art: FASADEENDRING BLOKK

FERDIGATTEST

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

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

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst


H.A. Rasch-Olsen
Overingeniør


Åsmund Bakken
Fung.avd.ing.II



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SansBygg AS
Bjørnerudveien 24
1266 OSLO

Dato: 30.10.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201105209-9
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Anne Halvorsen

Arkivkode: 531

Byggeplass: WELDING OLSENS VEI 5 - 19 Eiendom: 167/32/0/0
Tiltakshaver: Rustad borettslag Adresse: Rustadgrenda 26, 0693 OSLO
Søker: SansBygg AS Adresse: Bjørnerudveien 24, 1266 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - WELDING OLSENS VEI 5 - 19

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 10.10.2012.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.10.2012 av:

Anne Halvorsen - Saksbehandler

Olav Langhammer Malkomsen - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Vedlegg:

Orientering om klageadgang

Kopi til:

Rustad borettslag, Rustadgrenda 26, 0693 OSLO, ba-riis@online.no



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVENEN 5TH * OSLO 1
OVe/BR

KOPI

Oslo, den 2. 1. 71.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr 167 bnr 32 av bnr 1 Welding Olsensv. 23-24-25-26.

Arbeidets art

Journalnr.

62/945

Avsluttende synsforretning

Boligblokk.

Bygningens art

11.2.67

Nybygg.

Byggherre

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

Byggemelder

Ark. ne Smith Berentsen og Edgar A. Berentsen, Rosenkrantzgt. 10, Oslo 1.

Ansvarshavende

Murmester Ola Nafstad, Økernvn. 9, Oslo 6.

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

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


Distriktingenior
Olav Vevle.

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

Arbeidets art

Rehabiliteringsarbeider

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Welding Olsens vei 5,7,9,11,13,15,	17,19. Gnr.167, bnr.32	87/851

Byggherre

Rustad Borettslag
Pb 8328 - Hammersborg

0129 OSLO 1

Ansvarshavende

Bygn.ing. Steinar Asrud
Pb 234 - Økern

0510 OSLO 5

AS/lw

Dato 1.3.1989

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

A. Sundt

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



V111264N3

Vedtak om endret regulering av Welding Olsens vei (vei 3816), som vist på kart

V111264N3 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 11.12.1964

Vedtatt av: Byplansjefen

Vedtaksdokumenter: [196402666](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-866

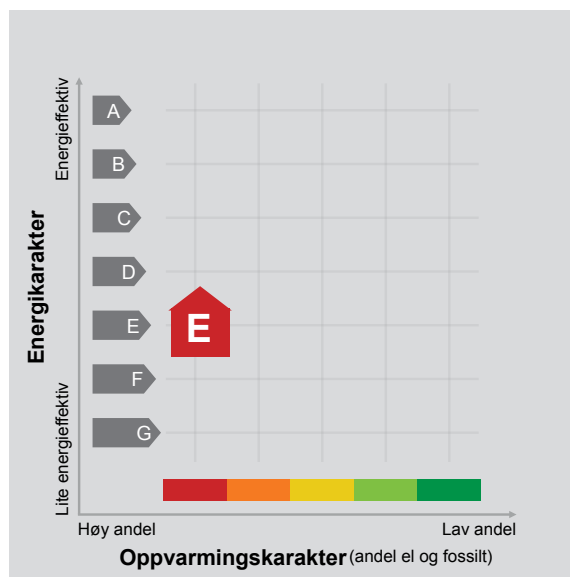
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



ENERGIATTEST



Adresse	Welding Olsens vei 9
Postnummer	0694
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	167
Bruksnummer	32
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81833931
Bruksenhetsnummer	U0102
Merkenummer	Energiattest-2025-117572
Dato	09.05.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér 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.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1964
Bygningsmateriale:
BRA: 36
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen


Enova er ansvarlig for 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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Welding Olsens vei 9	81833931	U0102	0	0	97

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

Byggstandard	Eksisterende
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	42 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	33 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	3 m ²
Oppvarmet BRA	33 m ²
Totalt BRA	36 m ²
Oppvarmet luftvolum	79 m ³
U-verdi for yttervegger	0,33 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,26 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,74 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	10,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,14 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	236,0 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	1,73 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	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 årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	10.1.2024

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	128,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	27,4 kWh/år
Vifter	9,7 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	10,5 kWh/år
Teknisk utstyr	16,1 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	191,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 499 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	227,25 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 198 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	227,25 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 499 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	7 499 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 499 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------

Protokoll til årsmøte 2024 for Rustad Borettslag

Organisasjonsnummer: 850127662

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 87

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 11

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Arild Rebbeng

Forslag til vedtak:

Arild Rebbeng er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Heidi Svendsen foreslått. Som protokollvitne foreslås Oddveig Håvelsrud

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 390 000

✓ Vedtatt.

7. Honorar til valgkomite

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

Tidligere vedtak om utvidelse av parkeringsplassen i RG.

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

Styrets innstilling

Styret ber GF støtte forslaget.

Forslag til vedtak:

Utsette vedtak om utvidelse av parkeringsplassen i RG

✓ Vedtatt.

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. Styret trakk forslaget

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

Fremmet av: Aina Sætre

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. Forslaget fikk 3 stemmer og falt

11. Forslag fra andelseier om å avslutte tilbud om containere

Fremmet av: Tine Steen Kristiansen

Avslutte tilbud om containere for- vår og høstrydding

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

Jeg ønsker med dette og stille følgende forslag:

Rustad Borettslag skal ikke lengre betale for containere i forbindelse med vår og høstrydding.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. Forslaget fikk ingen stemmer

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

Fremmet av: Madelene Andersen

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. Forslaget fikk 10 stemmer

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

Fremmet av: Mariann Fergem Faal

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

Bakgrunn:


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

Styrets innstilling

Modul for bærekraft og vedlikehold er påbegynt

Forslag til vedtak:

Styret legger frem en fremdriftsplan/ vedlikeholdsplan på generalforsamlingen i 2025

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

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

Fremmet av: Tom Erik Væhle

Heising av prideflagg under pride uken

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

For å avslutte dette bråket fremmer jeg følgende forslag:

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

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen ta stilling til forslaget

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt. 1 stemte i mot og 3 avstod

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

Fremmet av: Frank Barlie

Måke/Feie for egen dør

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

SAK: Måke / Feie for egen dør.

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

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen støtte forslaget

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Styret endret sin innstilling og støtter ikke forslaget
ingen stemte for forslaget , en avstod, forslaget falt

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

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

Betalingsordning for bruk av vaskeriene

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

Sak: Vaskeriene.

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. tre stemte for og to avstod fra å stemme

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

Fremmet av: Liubov Monsen

Jeg har et forslag til generalforsamling angående Henvendelse til styret.

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. Forslaget fikk fire stemmer og en avstod

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


Fremmet av: Liubov Monsen

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

Styrets innstilling

Styret ber om at generalforsamling tar stilling til forslaget

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. Forslaget fikk to stemmer, en avstod fra å stemme

19. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Tom E. Væhle

Følgende stilte til valg:

Tom E. Væhle

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Ragnar Bjarkan

Anita Jakobsen

Følgende stilte til valg:

Ragnar Bjarkan

Anita Jakobsen

*** styremedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Beate Gulliksen

Følgende stilte til valg:

Beate Gulliksen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Ingebjørg Aspholt

Mariann Fergen Faal

Allan Gjerde

Følgende stilte til valg:

Ingebjørg Aspholt

Mariann Fergen Faal

Allan Gjerde

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Cornelius Kvendseth

Ingeborg Ribu

Følgende stilte til valg:

Cornelius Kvendseth

Ingeborg Ribu

20. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Tom E. Væhle

Følgende stilte til valg:

Tom E. Væhle

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Kjersti E. Dyrhaug

Følgende stilte til valg:

Kjersti E. Dyrhaug

Møteleder

Arild Rebbeng /s/

Protokollfører

Heidi Svendsen /s/

Protokollvitne

Oddveig Håvelsrud /s/