REKTORHAUGEN 45

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Meglers verdivurdering
Egenerklæring
Info fra forretningsfører
Tegninger og attester
Festekontrakt
Arealkart og regulering
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Rektorhaugen 45, 0876 OSLO
OSLO kommune
gnr. 54, bnr. 292
Andelsnummer 97

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 08.05.2025 **Rapportdato:** 12.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22136-1401 **Referansenummer:** RN8651

Autorisert foretak: EK Takst AS

Vår ref:

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs

Uavhengig Takstingeniør

thomas@ektakst.no

959 21 793

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

I rolige og familievennlige Rektorhaugen, med kort vei til skole, Ullevål og flotte friluftsområder, finner du denne gjennomgående 3-roms leiligheten med balkong.

Leiligheten holder normal god standard og består av entré/gang, soverom, bad/vaskerom samt kjøkken vendt mot spisestue og stue med utgang til balkong. Fra stuen er det etablert et ekstra rom med vindu vendt mot fellesområdene.

Leiligheten har god oppbevaringsplass med to boder, samt lagringsplass i skap i felles kjølerom i bodkjelleren.
Sameiet disponerer også flere fellesarealer som kan benyttes i henhold til gjeldende husordensregler.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har valmtak av trekonstruksjoner, tekket med takstein. De bærende konstruksjonene er oppført i murverk og utvendig pusset.
Vinduer er av malt treverk med 2-lags isolerglass.
Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35). Det er installert callinganlegg med forbindelse til gateplan.
Fra stuen er det utgang til balkongen via en balkongdør med tolags isolerglass.
Leiligheten har en romslig balkong med tregulv. Rekkverket er i metall og måler 100 cm i høyde.
Balkongen er utstyrt med utvendig stikkontakt, manuell markise og varmelampe montert over vinduet.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har malte tregulv i alle rom, med unntak av badet, som har flislagt gulv. Veggene er slette og malte, med unntak av badet og én vegg på soverommet mot balkongen, som har trepanel.
Takene er slette og malt, med taklamper og spotter som belysning.
På badet er taket nedsenket og utstyrt med dimbare spotter.
Etasjeskillerne er av betong.
Boligen ligger minst tre etasjer over bakkenivå, og radonmåling vurderes derfor som ikke relevant.
Fellesområdene har malte oppganger med trapper i terrazzo og rekkverk med jernspiler.
Innvendig har boligen glatte, malte dørblad samt malte karmer og foringer.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Badet ble renovert i regi av borettslaget i 2006. Ved renoveringen ble soilrør, sluk og membraner skiftet ut.
Vurderingen er basert på teknisk forskrift gjeldende for perioden 1997–2010.
Veggene er flislagt med fliser i format 20 x 20 cm. Taket er nedsenket og malt, med belysning i form av spotter og lys over speil.
Gulvet er flislagt med fliser i samme format, og det er installert elektriske varmekabler.
Badet har to plastsluk – ett hovedsluk og ett hjelpesluk i dusjsonen.
Banemembran er observert under klemringen på hovedsluket.
Innredningen består av baderomsskap og nedfelt servant med ettgreps blandebatteri.
Det er opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel. Dusjsonen har buede, innfellbare dusjvegger, og toalettet er veggmontert.
Ventilasjonen skjer via naturlig avtrekk, med tilluft via spalte under døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er av eldre dato og har innredning med profilerte, malte fronter. Løsningen er åpen mot tilstøtende rom.
Gulvet består av malte tregulv fra byggeåret. Veggene er slette og malte, og taket er slett og malt, med belysning under overskap som lyskilde.
Benkeplaten er i heltre, med topplimt metallvask og ettgreps blandebatteri. Mellom benkeplaten og overskapene er det slette, malte veggflater.
Det er installert avtrekksvifte fra Gorenje med kullfilter. Avtrekket er funksjonstestet, og det ble ikke registrert noen avvik.
Se tilstandsrapporten for detaljer om hvitevarene.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har et rør-i-rør-system, observert fra inspeksjonsluke i himlingen på badet. Stoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Det er synlige avløpsrør i plast under vaskene på både bad og kjøkken. Disse er tilkoblet hovedavløpsrør (soilrør) i støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon, med tilluft som kommer inn gjennom veggmonterte ventiler og ventiler plassert over radiatorene.
Leiligheten er tilknyttet et felles fjernvarmeanlegg. Det er installert radiatorer i stuen og på begge soverommene.
Varmtvannet leveres fra et felles varmtvannsanlegg.
I tillegg har leiligheten elektrisk oppvarming i form av varmekabler på badet.
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, og hovedsikringen er på 40 ampere.
Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukkingsapparat i samsvar med gjeldende krav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av betong.. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

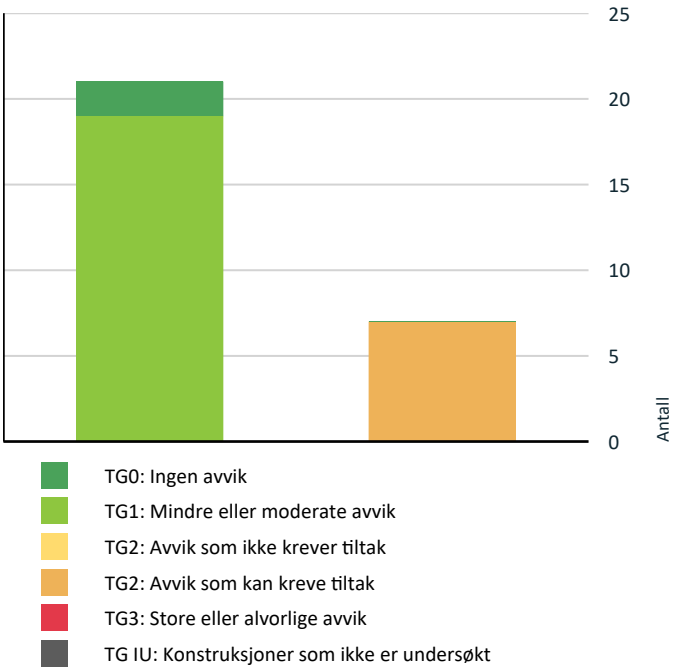
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Ferdigattest eller midl. brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest på boligblokk, datert 02.03.1964.
Det foreligger ferdigattest på ombygging av tak, datert 21.12.1995.
Det foreligger ferdigattest for utskiftning av vinduer og kledning gavlfasader, datert 27.05.1981.
Det foreligger ferdigattest for våtrom, datert 2007.
Det foreligger ferdigattest for utvidelse av balkonger, datert 08.09.2021.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Utvendig > Dører	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder som varmekabler, fjernvarmeanlegg eller elektriske ovner er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan - og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1960

Standard
Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og er gjennomgående. Den består av to soverom, kjøkken med åpen løsning mot spisestue/stue, bad/vaskerom og en solrik, vestvendt balkong. Lagringsplass er sikret gjennom flere boder. Leiligheten holder normal god standard, og flere overflater er nylig renovert.

Vedlikehold
En flott og normal vellholdt bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Valmtak av trekonstruksjoner, tekket med takstein. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, og taket er dermed ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Veggkonstruksjon

Bærende konstruksjoner oppført av murverk, utvendig pusset. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, veggkonstruksjon er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1987 .
Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forventet levetid for et vindu er 20 til 30 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Tilstandsgrad 2 settes grunnet alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for utskifting eller tiltak, men på grunn av vinduenes alder kan tidspunktet for utskifting nærme seg.

TG 2 Dører

Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35). Det er også installert callinganlegg med forbindelse til gateplan.
Fra stuen er det utgang til balkongen via en balkongdør med tolags isolerglass. Døren er fra 1987 og viser liten slitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterdører har som regel en levetid på 20 til 40 år. Døren som er over 20 år gammel har dermed brukt opp halvparten av forventet levetid, og får derfor tilstandsgrad 2 på grunn av alder.

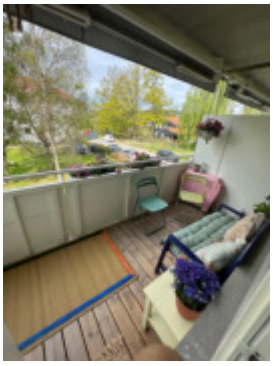
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har en romslig balkong med tregulv. Rekkverket er i metall og måler 100 cm i høyde.

Balkongen er utstyrt med utvendig stikkontakt, manuell markise og en varmelampe montert over vinduet.



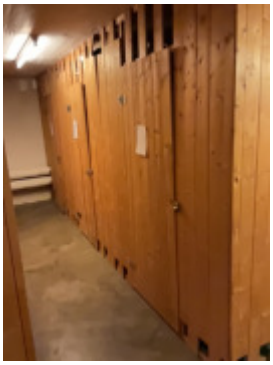
TG 1 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

TG 1 Boder

Boligen disponerer tre ulike rom i kjelleren: to boder i felles bodkjeller og ett skap i felles kjølerom. Det er støpt dekke og lette trevegger som skiller bodene, samt gitterdør inn til kjølerommet.

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Boligen har malte tregulv i alle rom, med unntak av badet, som har flislagt gulv. Veggene er slette og malte, med unntak av badet og én vegg på soverommet mot balkongen, som har trepanel.

Takene er slette og malt, med taklamper og spotter som lyskilder. På badet er taket nedsenket og utstyrt med dimbare spotter.

Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra forventet normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker og merker anses som normalt i en brukt bolig og er derfor ikke nærmere kommentert. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillerne i boligen er av betong.

To utvalgte rom er kontrollert for høydeforskjeller ved bruk av laser. Da ikke alle rom er kontrollert, kan større avvik forekomme i øvrige rom.
I denne boligen er kjøkken og soverom målt:

Soverom: 7 mm avvik på 2 meter, totalt 8 mm gjennom hele rommet
Kjøkken: 8 mm avvik på 2 meter, totalt 9 mm gjennom hele rommet

Målingene er innenfor kravene i NS 3600, som angir maksimalt 10 mm avvik på 2 meter og totalt 15 mm gjennom hele rommet.

TG 0 Radon

Boligen ligger minst tre etasjer over bakkenivå, og radonmåling er derfor ikke relevant.

Innvendige trapper

Det er malte oppganger med trapper i terasso i fellesområdene. Rekkverk med spiler av jern. Tilstanden er ikke vurdert da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

TG 1 Innvendige dører

Boligen har glatte, malte dørblad samt malte karmer og foringer. Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift alder.

VÅTROM

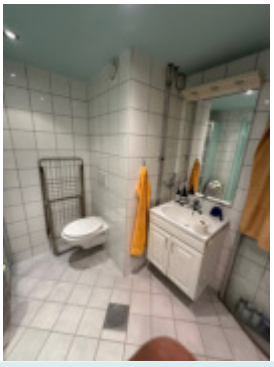
2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Renovert bad utført i regi av borettslaget i 2006. Ved renoveringen ble soilrør, sluk og membraner skiftet ut.
Vurderingen av badet er basert på teknisk forskrift gjeldende for perioden 1997–2010.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

På veggene er det fliser i format 20 x 20 cm. Taket er nedsenket og malt. Belysningen består av spotter samt lys over speilet.

Det er gjennomført en stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble registrert ved kontrollen.

Det tas imidlertid forbehold om at avvik kan forekomme, da ikke alle flisene er kontrollert.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er påvist enkelte sprukne fliser nederst på veggen flere steder på badet, også i dusjsonen. Flisene er tettet med silikon.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

På gulvet er det lagt fliser i format 20 x 20 cm, med elektriske varmekabler.
Det ble målt en høydeforskjell på 18 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
I henhold til forskriften skal det vanntette sjiktet i våtrommets ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkant av slukristen. Målingen viser derfor et avvik fra kravet.

Det er gjennomført en stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble registrert ved kontrollen.

Det tas likevel forbehold om at avvik kan forekomme, da ikke alle flisene er kontrollert.

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

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av noe dårlig fall på baderomsgulvet, samt knuste fliser på gulvet.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har to plastsluk – ett hovedsluk og ett hjelpesluk i dusjsonen. Det er observert banemembran under klemringen på hovedsluket.

Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å foreta en fullstendig kontroll.
Vurderingen av tettesjiktet er basert på badets alder, forventet levetid og visuelle observasjoner av tilgjengelige overflater.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Badet er fra før 2010 membran og tettesjikt er dermed mer enn 15 år gammelt, og tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av dette.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Badet fungerer med dette aviket men viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

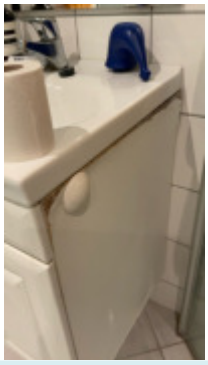
TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har baderomsinnredning med skap og nedfelt servant med ettgreps blandebatteri.
Det er opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel. Dusjsonen har buede, innfellbare dusjvegger. Toalettet er veggmontert.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Badet har naturlig avtrekk med tilluft under dør.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

På våtrom er det krav til mekanisk eller balansert avtrekk, eller mekanisk avtrekk i form av elektrisk vifte. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at badet har naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

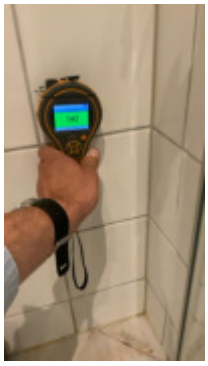
Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

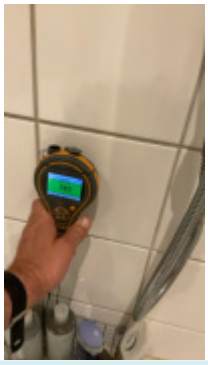
2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Alle vegger på våtrommet er i mur, og hulltaking for fuktkontroll i konstruksjonen er derfor ikke mulig.

Det ble gjennomført stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen verdier utenfor normalen.
Disse målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for tilstanden på baderommet. Gulvet er ikke målt.





KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

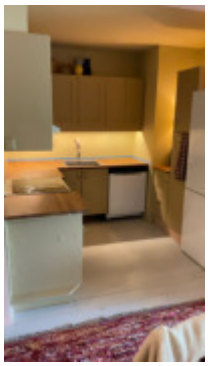
Kjøkkenet er av eldre dato og har kjøkkeninnredning med profilerte, malte fronter. Løsningen er åpen mot tilstøtende rom.
Gulvet har malte tregulv fra byggeåret, og veggene er slette og malte.
Taket er slett og malt, med belysning under overskap som lyskilde.

Benkeplaten er i heltre med topplimt metallvask og ettgreps blandebatteri. Mellom benkeplaten og overskapene er det slette, malte veggflater.

Kjøkkenet er utstyrt med følgende hvitevarer:

Stekeovn med koketopp fra Gorenje
Oppvaskmaskin fra Whirlpool
Kombiskap fra Bosch
Avtrekksvifte fra Gorenje
Der er innstalert komfyrvakt, men sensor mangler.

Det anbefales å ettermontere en Waterguard (automatisk stenging av vanntilførsel ved vannlekkasje), selv om dette ikke var et krav ved oppføringstidspunktet.



Tilstandsrapport



2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

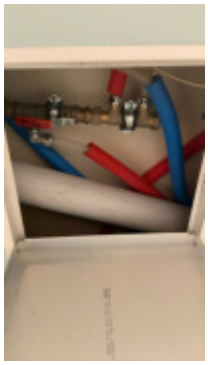
Det er installert avtrekksvifte fra Gorenje med kullfilter. Avtrekket er funksjonstestet, og det ble ikke registrert noen avvik.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har et rør-i-rør-system obsert fra innspeksjonsluke i tak på bad. Stoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.



TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluften kommer inn i boligen gjennom lufteventiler i veggene, samt gjennom lufteventiler i overkant av radiatorer.

TG 1 Varmesentral

Boligen er tilknyttet felles fjernvarmeanlegg. Det er installert radiatorer i stuen og på soverommene.

TG 1 Varmtvannstank

Leiligheten har varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg. Vedlikehold av dette anlegget er sameiets ansvar, og det er ikke utført videre undersøkelser.

TG 1 Oppvarming .

Leiligheten har elektrisk oppvarming i form av varmekabler på bad. I tillegg er det radiatorer som varmekilde på begge soverom og i stuen.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskapet er med automatsikringer. Hovedsikringer er på 40Amp.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2000 Ifølge tidligere salgsoppgaver ble det elektriske anlegget

Tilstandsrapport

byttet ut i 2000.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Ta kontakt med styret for samsvarserklæring da de sitter på denne.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget.Enkelte kurser er kontrollert opp mot kursfortegnelsen, og disse stemte overens. Ikke alle sikringer er kontrollert.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukkingsapparat i samsvar med gjeldende krav.
Det er i tillegg installert brannslange under kjøkkenvasken.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygning fundamentert med betong til faste masser/fjell. Byggegrunn er kun er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon for sameiet.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Betongkonstruksjoner fundamentert til antatte komprimerte masser.
Støpt såle til grunn
Dette er en fellesanliggende konstruksjon for borettslaget/ Sameiet.
Grunnmuren er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

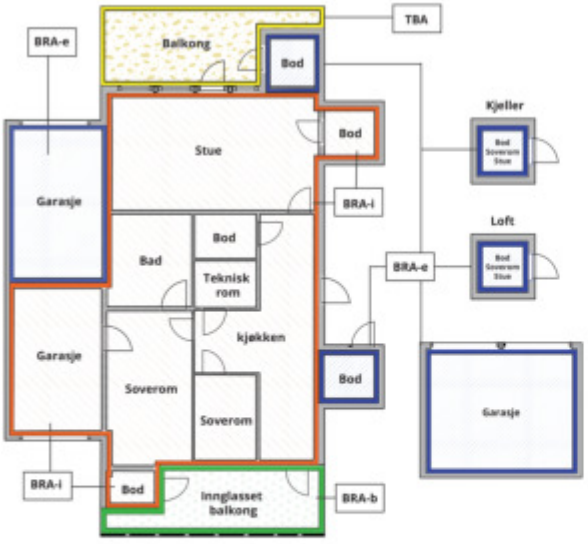
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	58			58	6
Kjellerboder		6		6	
SUM	**58**	**6**			**6**
SUM BRA	**64**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.Etasje	Bad/vaskerom, Entré / gang, Soverom, Soverom 2, Stue/kjøkken		
Kjellerboder		Bod 1, Bod 2, Matbod	

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: • Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Ferdigattest eller midl. brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest på boligblokk, datert 02.03.1964.
Det foreligger ferdigattest på ombygging av tak, datert 21.12.1995.
Det foreligger ferdigattest for utskiftning av vinduer og kledning gavlfasader, datert 27.05.1981.
Det foreligger ferdigattest for våtrom, datert 2007.
Det foreligger ferdigattest for utvidelse av balkonger, datert 08.09.2021.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Det er utført flere håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	58	6

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2025	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	54	292		0	16985.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Rektorhaugen 45

Hjemmelshaver

Bane Nor Eiendom AS, Rektorhaugen Borettslag A/l

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/REKTORHAUGEN BORETTSLAG A/L	948468999		OBOS Eiendomsforvaltning AS	Bones Helle Rohde

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

97

Kommentar

Ta kontakt med megler for informasjon om sameiets økonomi.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Meget barnevennlig beliggenhet i blindvei uten gjennomgangstrafikk på Tåsen. Her bor du med kort gangavstand til Damefallet, som har akebakke og skøytebane om vinteren, og til friområdet i Havnabakken. Det er fine muligheter for turer og friluftsliv året rundt, med ca. 25 minutters gange til Sognsvann og tilgang til lysløyper, turstier, bade- og fiskemuligheter. Marka-følelsen merkes allerede fra toppen av Havnabakken, og ved mye snø kan man spenne på seg skiene og gå rett fra Månejordet. For turinteresserte starter DNTs blåmerkede stier ved Tåsen T-banestasjon. Området har et bredt utvalg av fritidsaktiviteter og grøntområder i nærheten. Voldsløkka ligger kun fem minutter unna med buss, og tilbyr
fotballbaner, sandvolleyball, lekeplasser og andre aktiviteter. Kun få meter fra boligen ligger Tåsen Senter med butikker og servicetilbud. I tillegg er det kort vei til Ullevål Stadion (ca. 10 minutter til fots) og
Storo Storsenter (ca. 5 minutter med buss), som begge har et rikt utvalg av butikker og tjenester. Det er gangavstand til både buss og T-bane. Fra boligen er det 2–5 minutters gange til kollektivtilbud med hyppige avganger. Sognsvannsbanen går fra Tåsen og Berg T-banestasjoner, med 5 minutter til Majorstuen og 12 minutter til Oslo sentrum. Bussruter fra Ringveien og Tåsen inkluderer blant annet buss 23, 24 og 34, samt flybuss fra Ring 3. Nærområdet byr også på nærhet til Ullevål Hageby, Damplassen og Åpent Bakeri. Nydalen og Sagene har et godt utvalg av kaféer, butikker og restauranter, og Nydalen gir også tilgang til Akerselva med fine turstier. Gang- og sykkelavstand til Storo, Sagene (5 min med buss), Nydalen (15 min gange), Rikshospitalet, Ullevål Sykehus, Forskningsparken, UiO,Idrettshøyskolen, BI og Grünerløkka (10 min med buss). Det er ca. 400 meter til populære Tåsen barneskole, og det finnes mange barnehager i nærområdet

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Det er flere gjesteparkeringer i området.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Borettslaget har flott opparbeide fellesarealer, store plener og god plass mellom blokkene. Bed, prydbusker og trær, samt asfalterte gangveier og lekeplasser for de minste, sykkelstativ utenfor oppgangene og sitteplasser.
Dyrkekasser som kan benyttes av beboerne.
Selskapet fester tomt av Norges Statsbaner for en avtaleperiode på 75 år fra 01.08.1958. Festet tomt på 16985,2 kvm.

Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Tinglyste/andre forhold

Opplysninger om boligselskapet:
- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja

Rektorhaugen borettslag er et veldrevet borettslag med god vedlikeholdshistorikk og økonomistyring. Borettslaget består av 4 blokker med tilsammen 100 andelsleiligheter, 2,- 3,- og 4-roms.

Styret har utvarbeidet en vedlikeholdsplan med OBOS Prosjekt AS og anser det som en god investering da blokkene er eldre, men godt vedlikehold.

Garasjeplasser til leie i selskapet. Styret tildeler plasser etter ansiennitet. Leietaker må betale ”depositum/innskudd”.

https://vibbo.no/rektorhaugen - Styrets e-post adresse: rektorhaugen@styrerommet.no Selskapet fester tomt av Norges Statsbaner for en avtaleperiode på 75 år fra 01.08.1958

VEDLIKEHOLDSPLAN

OBOS Prosjekt gjennomførte befaring høsten 2023, hvor de har vurdert tilstanden basert på visuell kontroll. De har befart fasader, oppganger, kjeller, loft, VVS-anlegg, El-anlegg, uteområder, garasjer og tak. Tiltak som bør prioriteres etter anbefaling fra OBOS Prosjekt
ble presentert på beboermøtet 4. april 2024. Styret har også laget en overordnet og tentativ plan for de neste fem årene med bakgrunn i rapporten fra OBOS, se vedlegg. En langsiktig vedlikeholdsplan gir god oversikt og skaper mulighet for prioritering og planlegging. Det bidrar til bedre forutsigbarhet for eierne i borettslaget. Det er Styret som står ansvarlig for vedlikehold av felles bygningsdeler. Derfor er det viktig at vi har oversikt over fremtidig vedlikeholdsbehov, og lager en oppdatert plan for hvordan dette skal
finansieres. Gjennom en langsiktig plan for finansiering vil alle beboere være med å dele på sin del av vedlikeholdskostnadene

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2017	Fusjon/Fisjon

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige				

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2025	
2	25.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

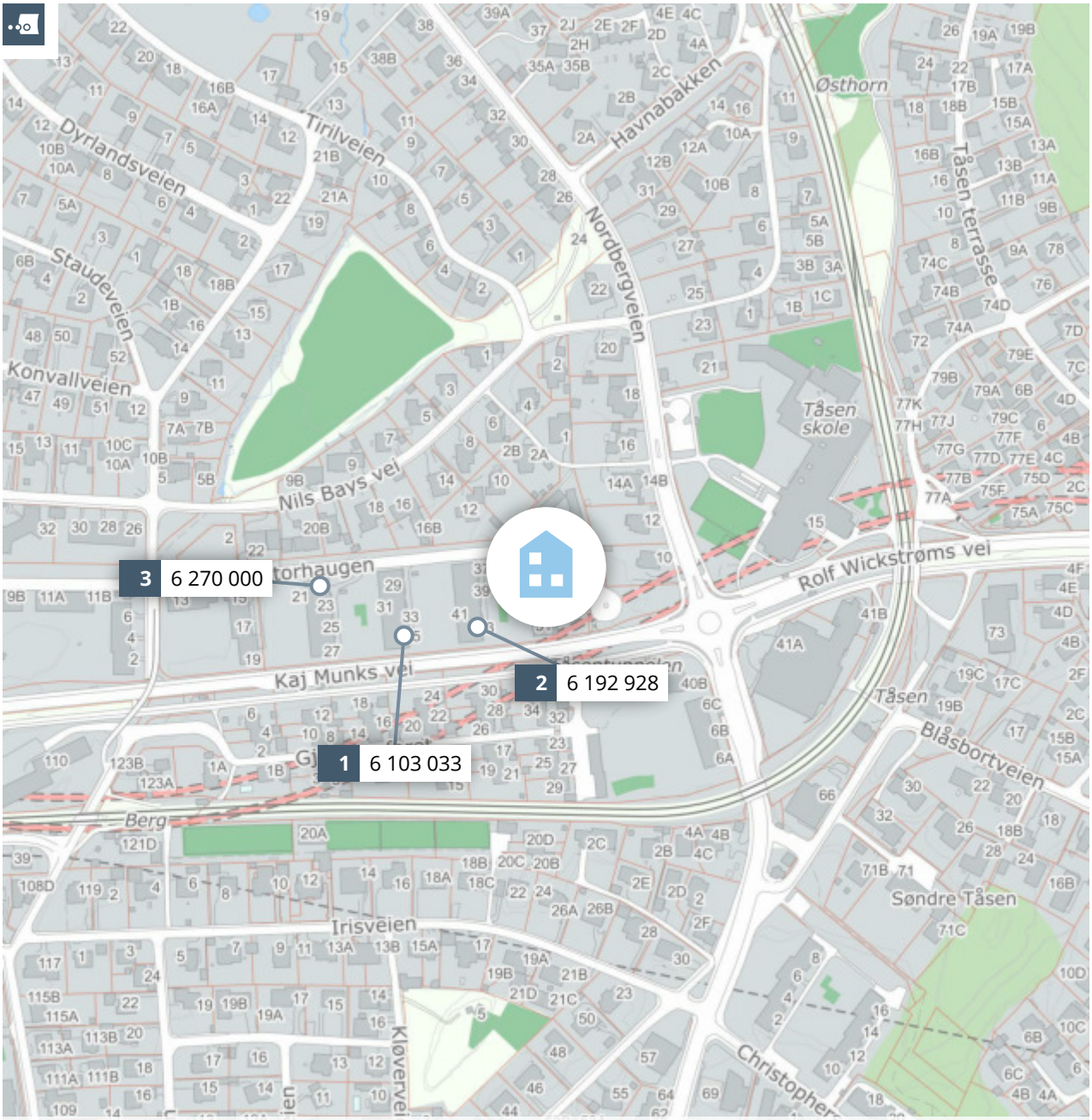
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/RN8651

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

REKTORHAUGEN 45

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 06.08.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets 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 verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Melinda Vora.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

PrivatMegleren Allé 06.08.2025

Rektorhaugen 45, 0876 OSLO

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1960

GNR 54 BNR 292 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS TÅSEN

Verdivurdert til

5 900 000

244 673	6 144 673	105 862
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	58 m²	6 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1960

Fellesutgifter	5 510
Formue	31 141
Soverom	2
Etasje	2

Balkong

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Rektorhaugen 35 57 m² 1960 2. etg 2 sov	22.11.2024	5 850 000	**5 850 000**	253 033	6 103 033	**107 071**
2 Rektorhaugen 43 58 m² 1960 2. etg 2 sov	27.06.2025	5 950 000	**5 950 000**	242 928	6 192 928	**106 775**
3 Rektorhaugen 21 56 m² 1960 3. etg 2 sov	23.01.2023	6 000 000	**6 000 000**	270 000	6 270 000	**111 964**

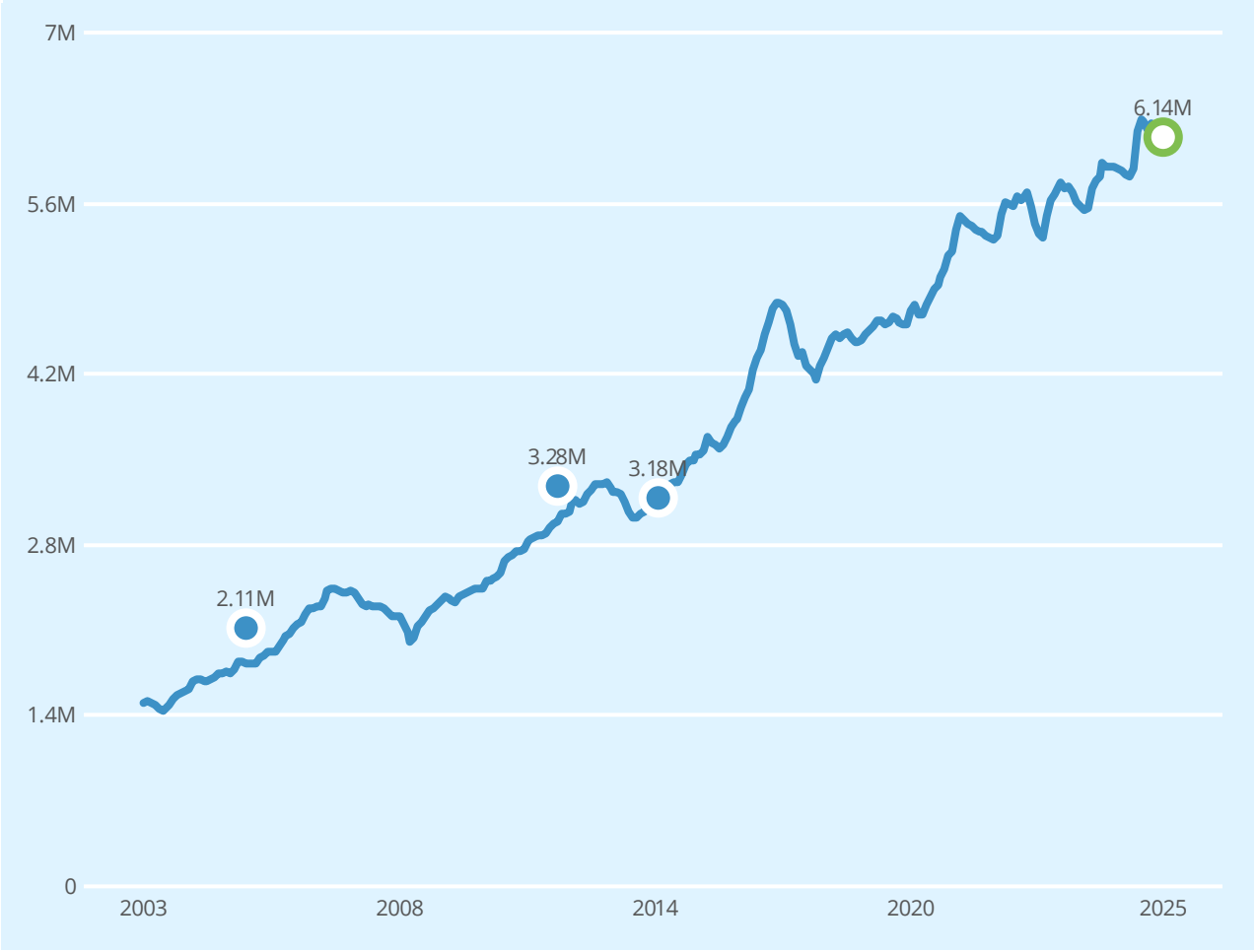
Lys og arealeffektiv 3-roms leil. m/ vestvendt balkong (sol ca kl 13-21) på Tåsen
•Boligen har god planløsning bestående av entré, kjøkken, stue m/utg balkong, 2 soverom, flott flislagt bad
•2 kjellerboder + matbod og andre fellesrom
•Gjennomgående og med store vindusflater mot vest
•Planløsning: en lys og hyggelig bolig med delvis åpen kjøkkenløsning mot stuen, flott flislagt bad/wc er renovert i regi av BRL (2006), 2 soverom, gang med kott.
•Takhøyde ca 2,47 m
•F.utg inkl. oppvarming/varmtvann (fjernvarme), kabel/nett, tr.vask, renter/avdrag f.gjeld
•BRL er omkranset av store hageanlegg m/ lekeplass
•Kort vei til Tåsen barneskole, Tåsen senter, T-bane/buss, samt parkanlegg, Marka og Akerselva
•Boligen passer for både unge par og eldre som ønsker sentral, men landlig og frodig beliggenhet
Svært god intern beliggenhet og greie parkeringsforhold i gata

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks
2 Garasje, anneks
3 Garasje, anneks
4 Garasje, anneks
5 Blokk
6 Blokk
7 Blokk
+5 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
16.05.2014	10.06.2014	13.08.2014	2 950 000	3 050 000	130 000	3 180 000
14.03.2012	30.03.2012	26.04.2012	3 125 000	3 125 000	154 000	3 279 000
25.04.2005	25.04.2005		-	2 020 000	90 363	2 110 363

Leiligheter til salgs i TÅSEN grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

10.9M
10.6M
10.3M
10 115 000 Prisantydning i snitt
9.7M
9.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
93
dager

Leiligheter solgt i TÅSEN grunnkrets siste 9 mnd

10
leiligheter solgt

7.3M
7.1M
6 811 000 Salgspris i snitt
6.7M
6.5M
6.3M

Solgt i snitt i løpet av
22
dager

for 0.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

108 964 Nordre Aker bydel i snitt siste 9 mnd

105 862 Rektorhaugen 45 Totalpris 6 140 000

98 566 TÅSEN grunnkrets i snitt siste 9 mnd

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186250162

Selger 1 navn
Helle Bones

Gateadresse
Rektorhaugen 45

Poststed	Postnr
Oslo	0876

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 186250162

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er sprekker i noen av flisene ned mot gulvet på badet. Begge sidene av servantskapet, samt innsiden av skapdørene og hyllen har svellet på grunn av vannsøl og alder.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Jeg kjenner ikke til om det har vært problemer, men det ble gjennomført drenering rundt blokken i 2015. I juni i år informerte styret om dette: «Vi innhenter tilbud på oppgradering av drenering (nye topplister enkelte steder, og sjekk av papp) og forbedring slik at (over)vann renner vekk fra blokkene, både på balkong- og fremsiden. Hulrommene og senkningen inn mot inngangspartiene skal utbedres.»

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Borettslaget har ladebokser for elbil i gaten.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Borettslaget fikk nye balkonger i 2020-2021. Firmaet har vært tilbake i 2024 for å utbedre diverse feil og mangler på balkongene.

Arbeid utført av: Thorendal AS

Document reference: 186250162

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Satt opp vegger og bygget et ekstra soverom i tilknytning til stue/kjøkken. Arbeidet ble utført som egeninnsats/ufaglært/dugnad. Fikk plassbygget køyeseng på barnerom i juli 2024. Arbeidet ble utført av snekker Peter Richards: https://hyllemannen.no/

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var ikke behov for å søke om tillatelse for bruksendringen hos bygningsmyndighetene, da ingen bærevegger ble revet. Fikk tegninger/oversikt over boligen fra plan- og bygningsetaten som viste dette. Fikk tillatelse fra styret i borettslaget til å rive en vegg av siporex mellom stue og kjøkken.

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Dette har vært foreslått, men er ikke vedtatt: Nordbergveien 10 og Rektorhaugen 53 - Til offentlig ettersyn - Oppføring av leiligheter. Les mer: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201806581 Kaj Munchs vei 41, Gnr. 54 Bnr. 3. (Tåsen sentret) Ønske om å rive eksisterende kjøpesenter og oppføre et nytt senter. Planskisse mottatt 18.2.13 Planforslag mottatt 17.12.15. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) har gitt Statnett konsesjon for å fornye kabelforbindelsen mellom Sogn og Ulven transformatorstasjoner. Påslag til tunellen skal gå inn fra Rektorhaugen (på siden ved Ullevålsletta).

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Borettslaget ønsker å bytte ut vinduer og balkongdører, enten noen eller alle. Dette er foreløpig ikke vedtatt på generalforsamling, men vil sannsynligvis bli det på et tidspunkt. Dette vil medføre noe økte felleskostnader/økt husleie.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186250162

Tilleggskommentar

Skyvedør mellom stue og soverom er treg og noe vanskelig å trekke ut og inn. Vinduet på rosa soverom bærer preg av å være gammelt og modent for utskifting. Det er tett og slipper ikke ut varme/inn kulde, men kan av og til oppleves som litt løst i festene når det åpnes. Borettslaget ønsker at dører og vinduer i hele borettslaget skal byttes ut på grunn av alder og slitasje. De vil i løpet av sensommeren gjennomføre en kartlegging hvor vi beboere skal vurdere tilstanden på vinduene og balkongdørene våre, som et grunnlag for videre vurdering av hva som skal gjøres. Gulvet ved kjøleskapet på kjøkkenet har vært utsatt for noe vannsøl fra kjøleskapet. Dette har ført til at gulvplankene der har svellet noe, og er slitt. Gulvene i leiligheten er gamle og har blitt malt to ganger. Rørene under vasken på kjøkkenbenken har løsnet i festene et par ganger. Jeg har vært hjemme når det har skjedd, og fått stoppet vannet umiddelbart, så det har ikke vært snakk om vannlekkasje. På vindusrutene på utsiden ved balkong og rosa soverom er det noen bittesmå rester av malingssprut, som kom etter at Thorendal utførte arbeid på balkongene og malte fremsiden av blokkene etterpå. Det er noen sprekker i flisene på badet ned mot gulvet. Dette kommer sannsynligvis av sprengningsarbeid i forbindelse med utbygging av tunell. Under støvsuging av leiligheten hender det at komfyrvakten slår inn og kobler ut strømmen på komfyr og stekeovn. Porttelefonen er gammel og slitt. Styret er i gang med å lande leverandør av nytt callinganlegg/porttelefon/ringeklokker. Styret er i gang med å hente inn ulike tilbud på oppgradering av fyringsanlegget i borettslaget.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. 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 følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 186250162

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helle Bones	ebd0cfe11a6e30ad79df1d eabf2cc90727b4752e	27.07.2025 18:33:18 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 186250162

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

INFO FRA FORRETNINGSFØRER

Allé Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Allé v/Sandra Kjellsen
Sommerrogata 17, 0255 OSLO
E-post: WM120_3005271@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3005271/186-25-0162 rektorhaugen 45 . Vår ref.: 0209-1-330 Dato: 06.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Rektorhaugen Borettslag
Organisasjonsnr:	948468999
Andelseier:	Bones, Helle Rohde
Medeier:	
Leilighetsnummer:	330
Adresse:	Rektorhaugen 45, 0876 OSLO
Andelsnummer:	97
Gnr.	54
Bnr.	292
Borettsinnskudd:	Kr. 12 100,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 92242419.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei

- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasjeplasser til leie i selskapet. Styret tildeler plasser etter ansiennitet. Leietaker må betale ”depositum/innskudd”.
https://vibbo.no/rektorhaugen - Styrets e-post adresse: rektorhaugen@styrerommet.no
Selskapet fester tomt av Norges Statsbaner for en avtaleperiode på 75 år fra 01.08.1958. Forretningsfører har ikke kopi av denne.
Felleskostnadene er inkl. felles fyring og varmt vann.
Statsansatte har fortrinnsrett som kjøpere. Unntak: Forutsatt at følgende prosedyre for utlysninger (annonserunder) er fulgt: Ved første gangs utlysing skal det i annonseteksten stå <<Forbeholdt statsansatte>>. Ved andre gangs og alle senere utlysninger skal det i stedet stå <<Forkjøpsrett for statsansatte>>. Salg til ikke-statsansatt kan tidligst skje etter tredje gangs utlysning. Etter at budet fra en ikke-statsansatt budgiver er blitt akseptert, må en eventuell statsansatt gjøre sin forkjøpsrett gjeldende innen 24 timer. Ved salg til statsansatt må det foreligge skriftlig bekreftelse fra arbeidsgiver av vedkommendes ansettelsesforhold. Ved salg til ikke-statsansatt må megleren dokumentere at utlysningsprosedyren er fulgt. Annonser for bolig ved kun private visninger: Det må stå i annonsen i hvilken periode visninger kan avtales for. Det kan ulike perioder avskilles med 1., 2. og 3.gangsutlysning, for å overholde borettslagets statsansatteklausul. Det skal være minimum en uke mellom hver utlysning.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	83987192294
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,55%
Restsaldo	27 539 162,00
Innfrielsesdato:	01.05.2040
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 510,50,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 510,50	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	815,-
Fradragsberettigede kostnader:	14 772,-
Annen formue:	31 141,-
Gjeld:	251 864,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	83987192294
Restsaldo:	244 673,86
Kapitalkostnader:	2 006,00

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 244 673,86,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christoffer Hoff pr. e-post: christoffer.hoff@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Tor Kjetil Pederssen Dedekam, e-post: rektorhaugen@styrerommet.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 styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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 er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 209
AL REKTORHAUGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i AL REKTORHAUGEN 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:

3. juni 2025 kl. 18:00, Tåsen skole.

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. Årsrapport, budsjett og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Endring i husordensreglene
9. Utskifting av vinduer og balkongdører
10. Låneopptak

Med vennlig hilsen,
Styret i AL REKTORHAUGEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Tor Kjetil Dedekam er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fremmøteliste og ev. fullmakter er registrert, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Deltakere i møtet er registrert i en fremmøteliste og ev. fullmakter er registrert, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

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

Som fører av protokollen ble (navn) foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport, budsjett og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Inntekter

Sum driftsinntekter var kr 7 399 753.

Kostnader

Stort sett er kostnadsposter som forventet/budsjettert.

Vesentlig avvik

Årsaken til at totale driftskostnader er lavere enn budsjettert skyldes i all hovedsak at planlagte prosjekter under posten drift og vedlikehold ikke har vært gjennomført som planlagt, og i tillegg lavere energipriser. Kostnader til utbedring av grunnmur ble vesentlig lavere. Fasadevask av gavlvegger ble utsatt. En del kostnader til utbedring av fyrkjelen i blokk nr. 4, har vi først mottatt faktura på i år og bokføres derfor i regnskapsåret 2025.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes renteøkninger.

Resultat

Årets resultat på **1 121 211 kr** vises i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Resultatet er bedre enn forventet/budsjettert, selv høyere finanskostnader. Samtidig presiserer styret at resultatet for 2024 er *før* avdrag på langsiktig gjeld (lån).

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Etter noen år med reduksjon i disponible midler, har vi styrket vi likviditeten i 2023 og 2024. Vi har mange og store vedlikeholdsoppgaver som venter i årene foran oss. I tillegg kan uforutsette utgifter plutselig dukke opp. Derfor er det bra at vi har bedret likviditet siste årene.

Kommentarer til budsjett 2025

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold på i alt avsatt en million til større vedlikehold. Vi har tatt høyde for at kr 750 000 av dette skal brukes på brannsikringstiltak i fellesarealer.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 4 % for renovasjon, 18 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser. Vi har valgt å budsjettere kr 50 000 til eiendomsskatt, både som en inntekt og kostnad i budsjett 2025.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene. Vi forventer at energiprisene vil svinge, men holde seg relativt høye også i 2025.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rektorhaugen Borettslag.

Lån

Rektorhaugen Borettslag har lån i Handelsbanken. Flytende renten var på 5,85 prosent. Denne er redusert til 5,55 prosent i mars 2025 etter dialog med banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader = borettslagets inntekter

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på økning av ordinære felleskostnader på 3 prosent fra 01.01.2025.

Leie av garasjeplass og pris for bruk av fellesvaskeriet er uendret. Leie av garasjeplass koster 350 kr per måned. Fastpris for bruk av vaskeriet er 70 kr per måned. Pris for engangsvask 25 kr per vask.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Tiltak fra styret for reduksjon av faste driftskostnader:

- Reforhandling av eksisterende vilkår på løpende lån
- Oppsigelse/reduksjon av løpende vaktmestertimer per måned

Styrets innstilling

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat på 1 121 211 kr vises i resultatregnskapet og overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Revisors beretning.pdf
2. 0209 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 270 000 kr. I tillegg bes det om 20 000 kr til valgkomiteen og gode hjelpere. Styret fordeler summene.

Forslag til vedtak

Godgjørelser til styret, valgkomiteen og gode hjelpere settes til 290 000 kr og styret fordeler summene.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Rektorhaugen borettslag – innstilling fra valgkomiteen 2025

Kort om valgkomiteens arbeid:

Valgkomiteens oppgave er å finne og innstille medlemmer til styret, som velges på den årlige generalforsamlingen i mai/juni. Valgkomiteens arbeid startet ved årsskiftet og sender med dette sin innstilling til styret. Valgkomiteen har bestått av tre beboere:

- Julian Cosmes Cuesta
- Kari Børsum
- Lina Varkøy

Komiteen har innhentet oversikt over hvilke styre- og varamedlemmer som er på valg i 2025. Komiteen har vært i dialog med nåværende styre og avklart hvem som er valgt for 2 år, hvem som ønsker å stille til gjenvalg og hvem som evt. ønsker å trekke seg.

I februar oppfordret valgkomiteen beboerne om å stille som kandidater til styreverv og valgkomiteen. Informasjonen ble sendt ut på Vibbo. I tillegg ble det hengt opp informasjon om dette i alle oppganger.

Valgkomiteen har ikke mottatt noen forslag til nye kandidater til styret.

Valgkomiteen har ikke 2025 ikke lykkes i å verve nye medlemmer til valgkomiteen.

Valgkomiteens innstilling 2025:

- Styremedlem Karen Margrethe F. Klemetzen innstilles som midlertidig styreleder frem til ekstraordinær generalforsamling som planlegges over sommeren.
- Styremedlem Mari Owren valgt for 2 år og sitter 1 år til
- Styremedlem Torgeir Gutvik gjenvelges for 2 år
- Nytt styremedlem Eirik Årbogen valgt for 2 år og sitter 1 år til
- Varamedlem Tone Bay gjenvelges for 1 år

På vegne av valgkomiteen 2025,

Lina Varkøy

Roller og kandidater

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

- Karen Klemetzen

  Velges som midlertidig styreleder frem til ny ekstern kandidat kan velges på ekstraordinær generalforsamling ved en senere anledning.

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

- Torgeir Gutvik

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

- Tone Bay

Sak 8

Endring i husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har hatt en gjennomgang av borettslagets husordensregler. Det har primært vært språkvask, men også forslag om å fjerne regler som ikke er mulig å håndheve eller opprettholde, eller som fremstår som gammeldagse og lite hensiktsmessige. I vedlegget er det en sammenstilling slik at det fremkommer tydelig hva som står i reglene i dag, og hva som foreslås endret.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen støtter endring av husordensreglene slik de er beskrevet i vedlegget

Vedlegg

3. Forslag til endringer i husordensreglene .pdf

Sak 9

Utskifting av vinduer og balkongdører

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Oppsummering:

- Alder: Vinduene er snart 40 år gamle.
- Tilstand: Vinduene bærer preg av manglende vedlikehold over tid (vedlikeholdsetterslep).
- Faglig anbefaling: OBOS Prosjekt anbefaler utskiftning av samtlige vinduer i 2025/2026
- Teknisk: U-verdi på de gamle vinduene er beregnet til å være 2,4. Nye vinduer vil ha en U-verdi som er under 0,8.
- Besparelser: Besparelsene er beregnet til ca. 100.000 kWh pr år. Årlig kostnadsbesparelse er beregnet til ca. kr 150.000,-.
- Økonomisk støtte: Vi har søkt og vil motta støtte fra Oslo kommune på 20 prosent av beløpet, begrenset opp til 1,9 millioner.
- Finansiering: Banken tilbyr finansiering med 30 års nedbetalingstid, hvor første året er avdragsfritt.

Styrets innstilling

Det er dissens i styret i denne saken:
1. Flertallet i styret støtter Obos sin rapport og mener det er mest hensiktsmessig og skifte alle vinduene i samme prosjekt, og vi mener det er riktig å gjøre dette nå når vi er garantert støtte fra kommunen (støtten utløper mai 2026), og før det kommer prisstigning fra leverandører. Det er mange kostbare ting som må ordnes i det kommende året, men det er resultatet av å bo i et eldre borettslag. Vi mener lånebeløpet beskrevet i egen sak til avstemning vil gi oss anledning til å utføre de nødvendige utbedringene som må gjøres, inkludert vinduer og balkongdører, og at vi på sikt sparer på å gjøre alt sammen nå grunnet ventede prisøkninger i et ustabilt marked.

2. Resterende medlemmer, inkl. vararepresentanter, mener at det er flere helt nødvendige utbedringer, som må skje i løpet av de nærmeste to årene. Dette gjelder blant annet fjernvarmeanlegget (bytte av varmepumper), belysning i fellesarealer og utbedringer knyttet til drenering, som vil utgjøre en vesentlig kostnad og låneopptak. Det ønskes derfor å få tid til å utrede dette videre, for å få et helhetlig bilde over alle disse kostnadene før vi tar en endelig avgjørelse i saken. Vi mener det er flere uavklarte punkter, herunder en grundigere tilstandsvurdering, og kostnader som det er viktig å finne ut av. Etter det kan vi beslutte om full utskiftning er riktig nå, eller over tid eller om totalutskiftingen må skje på et senere tidspunkt. Innkalling til ekstraordinær generalforsamling vil i så fall skje i god tid før frist for oppstart knyttet til innvilget støtte.

Forslag til vedtak 1

Generalforsamlingen støtter innstilling/forslag om utskiftning av vinduer- og balkongdører i kommende periode.

Forslag til vedtak 2

Generalforsamlingen støtter innstilling/forslag om mer tid til å utrede dette videre, for å få et helhetlig bilde over alle disse kostnadene før vi tar en endelig avgjørelse i saken.

Vedlegg

4. Presentasjon fra beboermøte 2.4.25.pdf

Sak 10

Låneopptak

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Handelsbanken har gitt et indikativt tilbud på ny lånefinansiering, hvor de p.t. indikerer muligheten for 1 års avdragsfrihet og 30 års nedbetalingstid som annuitetslån. Det er et krav om at vedtaket må inneholde tekst om at eiendommen kan pantsettes som sikkerhet for lånet. Banken ønsker i tillegg en kopi av tilbud fra entreprenør på arbeidet som skal gjøres. Merk at lånetilbudet ikke er formelt besluttet i banken. Styret konkurranseutsetter finansiering mellom flere banker, og velger långiver.

Vedlagt er et eksempel på hva husleien kan øke med ved nye låneopptak. Dette vil det også være anledning til å spørre om under årsmøtet.

Styrets innstilling

Denne avstemningen forutsetter at generalforsamlingen har stemt frem prosjektet om utskifting av vinduer og balkongdører i sak 9.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å lånefinansiere til utskifting av vinduer og balkongdører, opp til 10 000 000 kr. Eiendommen kan pantsettes som sikkerhet for lånet.

Vedlegg

5. Likviditetsanalyse.pdf

6. Tiltaksplanen 25-26..pdf

7. Eksempel pa˚økte kostnader per andel, ved nye la˚neopptak.pdf

---

Styrets årsrapport

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret:

Leder, Tor Kjetil Dedekam Pederssen, 2024 – 2025

Nestleder, Karen Klemetzen, 2024 – 2026

Styremedlem, Eirik Bruholdt Årbogen, 2024 – 2026

Styremedlem, Torgeir Gutvik, 2024 – 2025

Styremedlem, Mari Owren, 2024 – 2026

Varamedlemmer Tone Bay og John Vidar Munkejord, 2024 – 2025

Valgkomiteen:

Lina Varkøy, Kari Børsum og Julian Cosmes Cuesta

Vibbo

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Styrets rådgiver i OBOS er Christoffer Hoff.

Borettslagets revisor er PWC.

STYRETS ARBEID

Styret har i perioden 8. april 2024 til 24. mars 2025 avholdt i alt 14 styremøter og behandlet 170 saker som er protokollført. I tillegg er det gjennomført generalforsamling i juni 2024, en nabofest i september, to dugnader og ett beboermøte 2. april 2025.

Utover styremøtene har vi løpende dialog og løser mange saker effektivt via e-post, telefon, Teams og Whatsapp. Arbeidet fordeles mellom de tillitsvalgte og samarbeidet i styret har fungert godt.

Noen av de løpende arbeidsoppgaver mellom styremøtene er

- Godkjenning av nye andelseiere, dialog med megler og forretningsfører.
- Tildeling av garasjer, pallekarmer og oppdatering av ventelister.
- Oppfølging av leverandører, befaringer, innhenting av tilbud og reforhandlinger.
- Økonomistyring, fakturakontroll, økonomiske rapporter og budsjettering.
- Ulike HMS oppgaver, årlig brannkontroll og brannforebyggende arbeid.
- Behandle ulike typer av søknader, f.eks. bruksoverlating (utleie av egen bolig) mm.
- Dialog med innleid vaktmester, beboere, leverandører, eiendomsmeglere og forretningsfører.
- Siste to årene har styret også hatt et tett samarbeid-, befaringer- og møter med OBOS Prosjekt AS i forbindelse med oppfølging av vedlikeholdsplaner, energikartlegging, tilbudsrunde på belysning i fellesarealer og forprosjekt vinduer og balkongdører.

Beboerne bruker Vibbo aktivt som informasjons- og kommunikasjonskanal. Her legges det ut informasjon til naboer, men også spørsmål og tilbakemeldinger til styret, som vi setter stor pris på.

ØKONOMISTYRING

En av styrets viktigste oppgaver er å sikre god økonomistyring. Vi bruker derfor mye tid på oppfølging av løpende driftsavtaler og vilkår. Vi har de siste to årene gjennomført flere tilbud/anbudsrunder på ulike tjenester. Noen nye leverandører har det blitt. Videre har vi reforhandlet ulike avtaler, som f.eks. forretningsføreravtalen med OBOS Eiendomsforvaltning. Ny serviceavtale med Movel ble inngått i april 2023 på elbilladerne. Vi har forespurt flere banker om bedre rentebetingelser. Foreløpig har vi valgt å beholde dagens långiver, Handelsbanken.

DUGNADER

Vi har tradisjon for vår- og høstdugnad. Høstdugnaden ble gjennomført 12. oktober 2024 med påfølgende beboerfest.

Vårdugnaden lørdag 26. april 2025 ble gjennomført med godt oppmøte. Etter dugnaden var det grilling av pølser i strålende solskinn.

GARASJENE

Det er tildelt 2 garasjeplasser siden mai 2024. Det er 20 andelseiere på venteliste. Beboere kan følge med på ventelisteplass i egen liste, som ligger med lenke under temaet “Garasje” på Vibbo.

EIERSKIFTE – OVERDRAGELSER AV ANDELSBOLIGER

Det var i alt 12 boliger som ble omsatt i 2024. Så langt i år (per 27.04.25) er det omsatt to boliger.

VEDLIKEHOLDSPLAN

OBOS Prosjekt gjennomførte befaring høsten 2023, hvor de har vurdert tilstanden basert på visuell kontroll. De har befart fasader, oppganger, kjeller, loft, VVS-anlegg, El-anlegg, uteområder, garasjer og tak. Tiltak som bør prioriteres etter anbefaling fra OBOS Prosjekt ble presentert på beboermøtet 4. april 2024. Styret laget også en overordnet og tentativ fremdriftsplan for de neste årene med bakgrunn i rapporten fra OBOS. Denne ble presentert for generalforsamlingen i 2024.

Det er styret som står ansvarlig for vedlikehold av felles bygningsdeler. Derfor er det viktig at vi har oversikt over fremtidig vedlikeholdsbehov, og lager en oppdatert plan for hvordan dette skal finansieres. Gjennom en langsiktig plan for finansiering vil alle beboere være med å dele på sin del av vedlikeholdskostnadene.

På beboermøtet i april 2025 gikk vi gjennom hva som har vært utført i 2024 og presenterte planlagte vedlikeholdsprosjekter for 2025.

Viktige prioriteringer i 2024 har vært:

- Beboermøte
- Vedlikeholdsplan
- Energikartlegging
- Brannforebyggende arbeid (HMS)

Planlagte vedlikeholdsprosjekter i 2025:

- Rens av ventilasjonskanaler
- Brannforebyggende arbeid (del 2)

- Forprosjekt vinduer og balkongdører
- Utbedring av gressplen (reklamasjonssak)
- Utskiftning av lysarmaturer/belysning på fellesarealer
- Oppgradering av callingannlegg/dørtelefoner
- Oppgradering av sentralvarmesystemet
- Reparasjon/utbedring for drenering og bortfall av overvann

Til generalforsamlingen i Al Rektorhaugen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

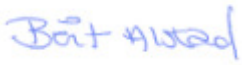
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 15. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

AL REKTORHAUGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 468 999, KUNDENR. 209

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.		**3 043 937**	**2 291 044**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 302 461	1 903 343
Tilbakeføring av avskrivning	16	8 063	22 928
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	-181 250	0
Økning annen langsiktig gjeld		28 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 003 672	-1 169 809
Red. annen langs. gjeld		-28 000	0
Innsk. øremerk. bankkto		-4 900	-3 569
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**120 702**	**752 893**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 164 639**	**3 043 937**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 572 217	3 682 707
Kortsiktig gjeld	-407 578	-638 770
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**3 164 639**	**3 043 937**

AL REKTORHAUGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 468 999, KUNDENR. 209

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 379 248	7 088 866	7 400 000	7 586 000
Vaskeri	10	2 235	680	0	0
Ladeinntekter EL-bil		3 100	0	0	0
Andre inntekter	3	15 170	6 305	25 000	25 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 399 753**	**7 095 851**	**7 425 000**	**7 611 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-43 005	-40 890	-41 000	-41 000
Styrehonorar	5	-287 000	-290 000	-290 000	-290 000
Avskrivninger	16	-8 063	-22 928	-25 000	-25 000
Revisjonshonorar	6	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-187 520	-178 080	-190 000	-200 000
Konsulenthonorar	7	-121 823	-5 890	-150 000	-150 000
Drift og vedlikehold	8	-747 467	-275 408	-1 300 000	-1 305 000
Forsikringer		-326 788	-184 003	-205 000	-245 000
Festeavgift		-33 114	-33 114	-35 000	-35 000
Kommunale avgifter	9	-962 362	-891 189	-1 000 000	-1 093 000
Energi/fyring	11	-999 085	-1 042 919	-1 200 000	-1 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-285 500	-275 748	-290 000	-302 000
Andre driftskostnader	12	-519 501	-610 105	-555 000	-572 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 531 227**	**-3 860 274**	**-5 291 000**	**-5 468 000**
DRIFTSRESULTAT		**2 868 526**	**3 235 577**	**2 134 000**	**2 143 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	96 575	1 467 327	0	0
Finanskostnader	14	-1 662 640	-39	-1 602 000	-1 603 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 566 065**	**1 467 288**	**-1 602 000**	**-1 603 000**
ÅRSRESULTAT		**1 302 461**	**4 702 865**	**532 000**	**540 000**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		4 627 577	1 903 343		

AL REKTORHAUGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 468 999, KUNDENR. 209

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	12 330 849	12 330 849
Andre varige driftsmidler	16	197 320	24 133
Øremerkede bankinnskudd		140 477	135 577
SUM ANLEGGSMIDLER		**12 668 646**	**12 490 559**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		25 685	102 391
Andre kortsiktige fordringer		0	284 079
Driftskonto OBOS-banken		1 329 457	1 121 247
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	35 250
Sparekonto OBOS-banken		2 217 075	2 139 740
SUM OMLØPSMIDLER		**3 572 217**	**3 682 707**
SUM EIENDELER		**16 240 863**	**16 173 266**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 100		10 000	10 000
Udekket tap	17	-13 936 794	-15 239 255
SUM EGENKAPITAL		**-13 926 794**	**-15 229 255**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	28 017 279	29 020 951
Borettsinnskudd	19	1 496 800	1 496 800
Annen langsiktig gjeld	20	246 000	246 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**29 760 079**	**30 763 751**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		73 218	72 307
Leverandørgjeld		192 717	269 747
Skyldige offentlige avgifter		2 820	48 645
Påløpte renter		138 823	138 455
Påløpte avdrag		0	89 616
Annen kortsiktig gjeld		0	20 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		**407 578**	**638 770**

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**16 240 863**	**16 173 266**
Pantstillelse	21	35 496 800	35 496 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.05.2025 (regnskapet er digitalt signert)
Styret i AL Rektorhaugen Borettslag

Tor Kjetil Pederssen Dedekam	Mari Owren	Karen M. Fikse Klemetzen
Eirik Bruholt Årbogen	Torgeir Gutvik	

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	7 224 030
Garasje	105 000
Elbil infrastruktur	18 700
Vaskeri	16 870
Eiendomsskatt 1.kvartal	16 148
Garasje 2	1 800
Elbil infrastruktur	-3 300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 379 248**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	70
Elbil	13 100
Styrehonorar	2 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**15 170**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-43 005
SUM PERSONALKOSTNADER	**-43 005**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 287 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 000.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-17 875
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-848
Andre konsulenthonorarer	-103 100
SUM KONSULENTHONORAR	**-121 823**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-42 300
Drift/vedlikehold VVS	-264 741
Drift/vedlikehold elektro	-12 412
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-301 821

Drift/vedlikehold brannsikring	-94 693
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-15 709
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-14 059
Kostnader dugnader	-1 732
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-747 467**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-16 188
Vann- og avløpsavgift	-686 874
Renovasjonsavgift	-259 300
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-962 362**

NOTE: 10
VASKERI

INNTEKTER VASKERI

Inntekter	2 235
SUM INNTEKTER VASKERI	**2 235**
SUM VASKERI	**2 235**

NOTE: 11
ENERGI/FYRING

Olje	-373 159
Fjernvarme	-625 926
SUM ENERGI / FYRING	**-999 085**

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 843
Container	-26 318
Annen leiekostnad	-51 564
Datautstyr	-4 057
Annet driftsmateriale	-2 899
Vaktmestertjenester	-189 955
Renhold ved firmaer	-191 459
Andre fremmede tjenester	-36 458
Trykksaker	-2 157
Andre kontorkostnader	-826
Bank- og kortgebyr	-3 873
Velferdskostnader	-7 092
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-519 501**

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 832
Renter av sparekonto i OBOS-banken	77 335
Renter bank	4 900
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	7 508
SUM FINANSINNTEKTER	**96 575**

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-1 662 558
Renter på leverandørgjeld	-82
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 662 640**

NOTE: 15
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1962	5 954 362
Oppskrevet 1972	498 967
Tilgang 1989	260 000
Tilgang 1995	5 617 520
SUM BYGNINGER	**12 330 849**

Gnr.54/bnr.292
Tomten er festet av Bane NOR Eiendom AS (tidligere Norges Statsbaner) i 75 år fra 1958. Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2020	89 198	
Avskrevet tidligere	-89 197	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 1999	85 645	
Avskrevet tidligere	-85 644	
		1
Søppelplass		
Tilgang 2021	18 750	
Avskrevet tidligere	-8 281	
Avskrevet i år	-3 750	
		6 719
Tørketrommel		
Tilgang 2022	21 566	
Avskrevet tidligere	-7 907	
Avskrevet i år	-4 313	
		9 346
Tørketrommel		
Tilgang 2016	27 125	

Avskrevet tidligere	-27 124	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 2013	49 800	
Avskrevet tidligere	-49 799	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 2017	51 750	
Avskrevet tidligere	-51 749	
		1
Elbil		
Tilgang 2024	181 250	
Avskrevet tidligere	0	
Avskrevet i år	0	
		181 250
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**197 320**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-8 063**

NOTE: 17
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18

Handelsbanken		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2020	-19 634 163	
Opprinnelig 2021	-10 556 597	
Nedbetalt tidligere	1 169 809	
Nedbetalt i år	1 003 672	
		-28 017 279
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-28 017 279**

NOTE: 19

BORETTSINNSKUDD	
Opprinnelig 1960	-996 800
Opprinnelig 2006	-500 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 496 800**

NOTE: 20

ANNEN LANGSIKTIG GJELD	
Garasjeinnskudd	-246 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-246 000**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 496 800
Pantelån	28 017 279
TOTALT	**29 514 079**

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

Bygninger	12 330 849
TOTALT	**12 330 849**

Dagens tekst	Forslag til endringer:
1. Generelt Formålet med disse husordensreglene er å skape et godt bomiljø, bidra til beboernes sikkerhet og beskytte borettslagets eiendom. Styret har ansvaret for å gjøre reglene kjent. Alle beboere har et solidarisk ansvar for at reglene blir etterlevd. Husordensreglene utfyller Vedtekter for Rektorhaugen borettslag, vedtatt av generalforsamlingen 1. juni 2006. Se også Lov om burettslag av 6. juni 2003, særlig kap. 5. Husordensreglene er vedtatt av generalforsamlingen. Brudd på reglene er ifølge borettslagets vedtekter å regne som mislighold.	Ingen endringer
2. Låsing a) Ytterdører og kjellerdører skal alltid holdes lukket og låst. b) Ukjente skal som hovedregel ikke slippes inn i oppganger eller kjellere.	2. Dører Alle dører inn til fellesarealer skal holdes lukket, og være låst. Hvis det er nødvendig å holde en dør åpen, skal det være under oppsyn.
3. Sjenerende støy a) Beboerne bes ta hensyn til at ulike typer av lyd kan være til sjenanse for andre beboere – det kan gjelde unødig høyrøstet stemmebruk, slamring med dører, boring, sentrifugering, musikk, tråkking på bare gulv, søppeltømming etc. b) Tidsrommet mellom kl. 23.00 og 06.00 skal skjermes spesielt. c) Ved oppussing og annet støyende arbeid skal naboer varsles, og støyende arbeid avgrenses til tidsrommene på hverdager fra kl. 08:00 til 18:00, på lørdager fra 10:00 til 16:00. På søn- og helligdager skal slikt arbeid unngås.	Nytt punkt: d) Beboere skal ta hensyn til at inngangsdørene er rett ved soveromsvinduer. Unngå høye stemmer og støy, særlig morgen og kveld.
4. Søppel og skrot a) Kjøkkenavfall og annet ”blandet avfall” pakkes inn og kastes direkte i søppelhusene mellom kl. 06:00 og 23:00. Søppelposer skal ikke plasseres i oppganger, uansett varighet. b) Bare papir og papp kan kastes i papircontainerne, ikke isopor o.l. c) Papir og annet avfall skal ikke plasseres utenfor søppelhus og containere. d) Kasserte møbler og gjenstander skal fjernes av eier og ikke plasseres i fellesarealer, ute eller inne.	4. Søppel a) Søppelposer skal ikke oppbevares i fellesarealer b) Beboere skal følge kommunens regler for sortering av avfall i de enkelte avfallsbeholderne c) Søppel og gjenstander som skal kastes skal ikke plasseres, verken inne eller ute, i fellesområdene. Det skal heller ikke plasseres ved søppelhusene.
5. Trapper og inngangspartier	5. Inngangspartier og trapper

Ingen personlige eiendeler skal plasseres i trapper og inngangspartier, dette gjelder også utenfor leilighetenes inngangsdører (unntak for dørmatte av vanlig størrelse og julepynt). Sykler, ski, sportsutstyr, klær, fottøy og lignende. skal ikke plasseres på disse arealene – det hemmer rengjøringen, gir et rotete inntrykk, er til sjenanse for naboer og er til hinder i tilfelle brann. Samme hensyn må tas ved plassering av barnevogner.	Ingen gjenstander skal plasseres slik at det er til hinder for forbipasserende, vask av trappeoppgangene, eller at det skaper et rotete inntrykk og er til sjenanse for naboene. Rommet under trappene i kjelleren skal ikke benyttes til lagring.
6. Utearealer og balkonger a) Beboerne har et felles ansvar for å holde utearealene pene og å rydde opp etter eget bruk. b) Markiseduk skal velges slik at den harmonerer med øvrige markiser i blokken. c) Private parabolantenner er ikke tillatt. d) Det er ikke lov å grille på balkongene. Grilling skal foregå på bakkeplan og ikke sjenere naboer. Det er ikke lov å benytte utstyr som skader plen eller fellesmøbler. Varm grill og utstyr skal ikke stå uten tilsyn. Forsikre deg om at det ikke er kommunalt forbud mot bruk av åpen ild når du skal grille. For øvrig vises det til kommunens brannvedtekter (Forskrift om brenning av avfall, Oslo). e) Blomsterkassene skal ikke benyttes uten plastinnmat og innmaten skal ha hull som drenerer. Ved rengjøring av balkongen og vanning av blomster må beboer ta hensyn til dem som bor under. f) Det er ikke tillatt å bytte ut plater, blomsterkasser eller andre fastmonterte installasjoner på balkongen. g) Det er ikke lov til å skru i noen av platene eller metallrekkverket på balkongen, eller male balkongen. Ved evnt vedlikeholdsbehov eller ønske om å male gulv, rådfør deg med styret. Det er ikke tillatt å lime eller skru fast noe på balkongdekket. Det er tillatt å legge tremmegulv/tregulv, filt, tre – eller plastfliser som ligger løst oppå balkongdekket. h) Fugler/dyr må ikke mates, da dette tiltrekker seg skadedyr i) Ved flagging skal flagget tas ned ved solnedgang eller senest klokken 21.	Endre følgende punkter: a) Beboerne har et felles ansvar for å holde utearealene pene og ryddige. Det er viktig at fotballer og andre små og store leker ikke blir liggende på plenene med tanke på gressklipping. b) Nye markiseduker skal velges slik at de harmonerer med de store markisene på balkongene (lyse grå). d) Det er ikke lov å grille på balkongene. Grilling skal foregå på bakkeplan og ikke sjenere naboer. Det er ikke lov å benytte utstyr som skader plen eller fellesmøbler. Varm grill og utstyr skal ikke stå uten tilsyn. Forsikre deg om at det ikke er kommunalt forbud mot bruk av åpen ild når du skal grille. For øvrig vises det til kommunens brannvedtekter (Forskrift om brenning av avfall, Oslo). Ved bruk av fellesgrillene skal matrester fjernes fra grillristen og alt privat grillutstyr fjernes etter bruk. *Resten står som før*
7. Ventilasjonsanlegget Ventilasjonsanlegget i hver blokk er viftedrevet, og avtrekksluften utnyttes til drift av varmepumper. For at systemet skal virke etter forutsetningene, gjelder følgende krav:	Ingen endringer

a) Leilighetens inn- og utgående lufteventiler må aldri lukkes helt av hensyn til ventilasjonssystemet b) Ingen avtrekksslanger fra kjøkkenvifter eller tørketromler kan kobles til ventilasjonsanlegget. Slike avtrekk kan heller ikke settes ut gjennom yttervegg. c) Bare kjøkkenvifter av kullfiltertypen og tørketromler av kondenstypen er tillatt.	
8. Rensing av sluk på badet Slukene i baderomsgulvet må renses jevnlig for å unngå tilstopping av hår og lo. Slik rensing må gjøres minst to ganger i året, men oftere hvis dusj og/eller vaskemaskin brukes mye.	8. Rensing av sluk på badet Slukene i baderomsgulvet må renses jevnlig for å unngå tilstopping, <u>minst</u> to ganger i året.
9. Avfallskverner Avfallskverner er ikke tillatt.	Ingen endringer
10. Endring av rominndeling m.v. Fjerning, flytting eller oppsetting av vegger kan ikke gjøres uten at styret på forhånd har gitt sitt samtykke til det. Det samme gjelder inngrep som berører faste installasjoner i baderom.	Forslag til ny overskrift: 10. Endringer på våtrom og ny rominndeling
11. Dyrehold Hvis du har dyr i leiligheten din skal de ikke være til sjenanse for naboene. Hunder og katter skal ikke luftes på plenen, og til enhver tid være i bånd på fellesområdene. Regler om sjenerende støy i punkt 3 gjelder også for husdyr.	Ingen endringer
12. Motorkjøretøyer a) Kjøring i stikkveiene skal unngås. Dette området er forbeholdt fotgjengere og barnelek. Støy, lys og eksos fra biler er spesielt sjenerende på soveromssiden av borettslagets boliger. Kun transport av bevegelseshemmede og møbler tillates. b) Motorkjøretøyer skal ikke stå parkert i stikkveiene eller så nært innkjørslene at store kjøretøyer (søppelbiler, brannbiler m.v.) hindres. c) Beboere skal instruere sine drosjer og gjester om ikke å benytte stikkveier. d) Parkering skal skje i gaten med effektiv plassutnyttelse uten å blokkere kjellerinnganger. e) Bilvask, hjulskift, parkering av tilhengere o.l. er ikke tillatt i stikkveiene. f) Motorkjøretøyer kan ikke tas inn i boligblokkene.	12. Motorkjøretøyer a) Kjøring og parkering i stikkveiene skal i hovedsak unngås, med mindre det er strengt nødvendig b) Bilvask, hjulskift, parkering av tilhengere o.l. er ikke tillatt i stikkveiene. c) Motorkjøretøyer kan ikke tas inn i boligblokkene. *Resten tas bort.*
13. Vask og lufting av tøy a) Maskiner i felles vaskerom må brukes i samsvar med bruksanvisningene.	13. Vask og lufting av tøy a) Maskiner i felles vaskerom må brukes i samsvar med

b) Maskiner og vaskerom inklusive sluk skal rengjøres etter hver vaskeøkt. c) Utendørs tørkebåser skal fortrinnsvis brukes til tørking. Lufting og banking av tøy kan skje når båsene ikke er i bruk til tørking. Tørkebåsene skal ikke brukes på søn- og helligdager. d) Bruk av vaskeriene og tørkebåsene er kun for eiere av andeler og deres med beboere, eller beboere med leieforhold ut over 30 dager.	bruksanvisningene og regler for bruk av vaskerom skal følges b) Bruk av vaskeriene og tørkebåsene er kun for eiere av andeler og deres medbeboere, eller beboere med leieforhold ut over 30 dager.
14. Brannberedskap Hver andelseier plikter å ha brannvarsler i sin leilighet. Varslingsutstyr satt opp av borettslaget, skal ikke fjernes. Andelseier er ansvarlig for at leiligheten er utstyret med brannslange/brannslukkingsapparat. Gassbeholdere skal ikke lagres innendørs. Heller ikke i kjelleren.	14. Brannberedskap Hver andelseier plikter å ha brannvarsler i sin leilighet, og er ansvarlig for at leiligheten er utstyret med brannslange/ brannslukkingsapparat. Gassbeholdere til grill, primus eller kjøkkenkomfyr skal ikke lagres i kjeller/boder. Varslingsutstyr på fellesarealer skal ikke fjernes uten initiativ fra styret
15. Vaktmestertjeneste og renhold Borettslaget leier fast vaktmestertjeneste som sørger for jevnlig ettersyn i og omkring bygningene samt snøbrøyting og strøing om vinteren. Vaktmestertjenesten kan også utføre mindre reparasjonsarbeider for beboere etter avtale. Oppganger rengjøres av leid hjelp.	15. Vedlikehold og rengjøring Styret sørger for tjenester til fellesarealer, ute og inne.

Utskifting av vinduer og balkongdører i Rektorhaugen Borettslag

Informasjonsmøte 02.04.25

** Bilde: Fra Google Streetview*

Vedlegg 4



Agenda

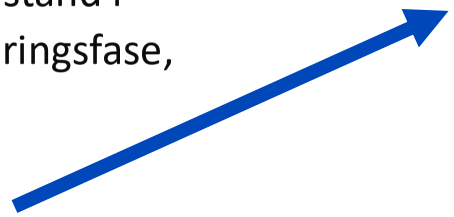
- Om OBOS Prosjekt
- Informasjon om vedlikehold og plikter
- Vedlikehold forklart
- Tilstand og anbefalinger
- Videre prosess
- Påvirkning/oppfølging i ev. prosjekt
- Spørsmål?

BESKYTTET

OBOS Prosjekt AS

- OBOS Prosjekt AS (1991) er et av Norges største prosjekt- og byggelederfirmaer. Vi tar oppdrag for alle typer kunder, over store deler av landet, og har spesialkompetansen kunden trenger.
- I OBOS Prosjekt AS er det 2 stk. rehab avdelinger som kun tar for seg oppdrag fra boligselskaper. Dette være seg alt fra skadebefaring, rådgivning til prosjekt og byggeledelse.
- Vi står på byggherrens sin side gjennom hele prosessen.
- Styret har innhentet egne tilbud fra entreprenører og fått bistand i etterkant med avtaleinngåelse, og vil få bistand i gjennomføringsfase, helt frem til ferdig gjennomført prosjekt.
- For informasjon om OBOS Prosjekt, ta gjerne en titt på https://nye.obos.no/bedrift/prosjektledelse/





BESKYTTET

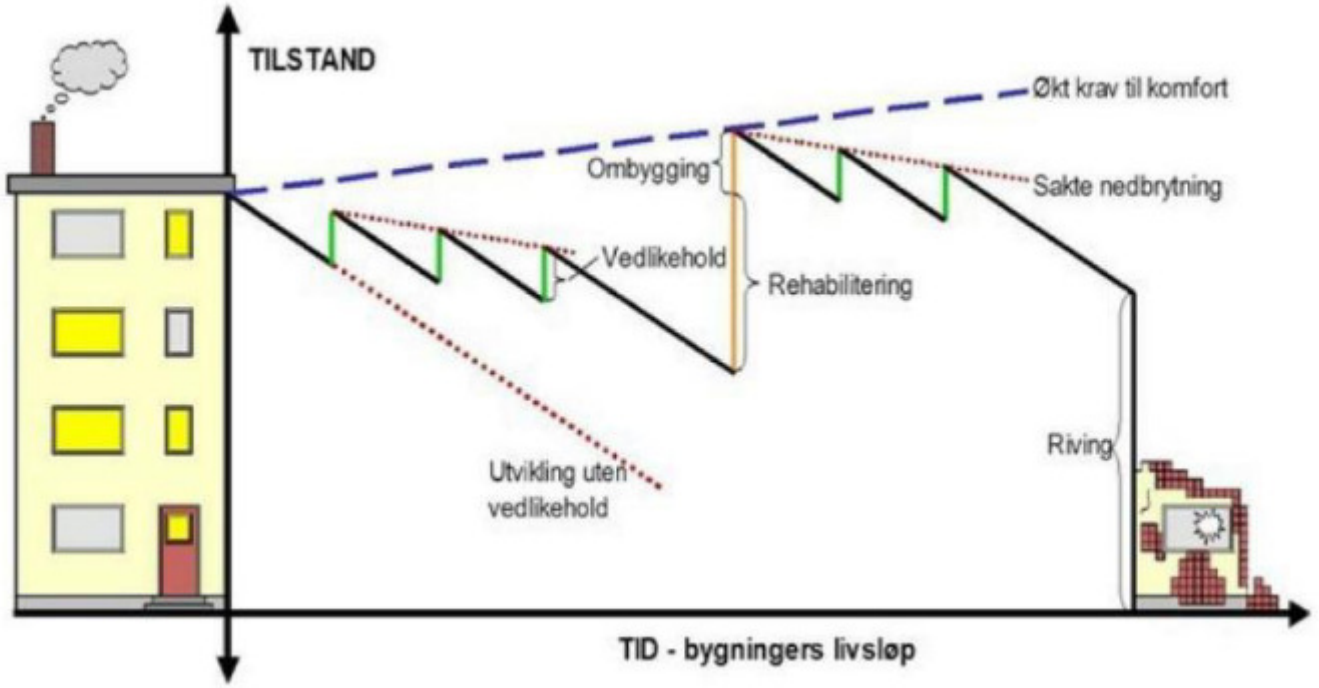
Hvem har ansvaret for vedlikeholdet?

- Borettslaget står ansvarlig for vedlikeholdet av felles- bygningsdeler, samt ansvar for helse- miljø- og sikkerhet (HMS) i Borettslaget.
- Borettslaget = styret, som av årsmøte/generalforsamling er gitt mandat og fullmakter for å ivareta Borettslagets interesser.
- Hvordan ansvaret for vedlikeholdet skal fordeles, kan reguleres i vedtektene.
- Formidabel oppgave som krever innsikt og forståelse for bygningsfysikk, men også evnen til å prioritere i henhold til økonomi.
- Langsiktig arbeide som krever gode planleggingsverktøy for kontinuitet

→ Kan kreve bistand fra finansielle rådgivere, byggteknisk rådgivning mv.

BESKYTTET

Hvorfor vedlikeholde?



BESKYTTET

Prosess

- Styret har på beboermøte og GF 2024 presentert vedlikeholdsplan.
- Vedlikeholdsplanen har gitt anbefalinger for vedlikehold
- Utskifting av vinduer og balkongdører er anbefalt for denne periode (neste 5 år fra 2023)
- Styret har mai 2024 fått Energikartlegging, som også anbefaler utskifting av vinduer og balkongdører, sammen med fasadeprosjekt
- I lys av anbefaling, styrets mål å bruke anbefalinger for tiltak som er styrets mandat å ivareta
- Styret har vinter/vår 2025 benyttet OBOS Prosjekt til Prosjekt- og Byggeledelse
- OBOS Prosjekts oppgave har vært å konkurranseutsette tilbud på vindu- og balkongdørutskifting for hele borettslaget og referanseleilighet.

BESKYTTET

Tilstand

Tilstand:

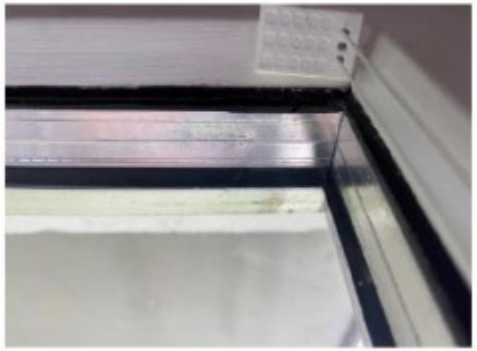
- Omtalt i vedlikeholdsrapport fra 2023
- Viser vedlikeholdsbehov i rapport

Vinduer og balkongdører
Vinduer og balkongdører med karm og ramme av malt treverk og 2-lags energiglass.
Vinduer kan vippes og svinges innover i rommet. For det meste er vinduene fra 1987/1988, men det ble opplyst om at enkeltvinduer er skiftet i nyere tid.
I en av de befarte leilighetene ble det fortalt at vinduet ved en anledning hadde løsnet fra karmen og falt innover.
Regelmessig service som smøring av mekanisme og overflatebehandling vil forlenge brukstiden.
Normal brukstid for vinduer og balkongdører av denne typen er 25-40 år og det bør planlegges for utskifting i denne vedlikeholdsperiode.

Ytterdører
Ytterdører av teak er de originale fra byggeåret. Dørene bærer preg av mekaniske påkjenninger og påkjenninger fra vær. Det er utettheter og det bør vurderes utskifting til aluminiumsdører med 2-lags glass.



Vippe- og svingfunksjon



Glass produsert i 1987



Vinduer med defekt mekanisme



Teakdører fra byggeåret

Vedlegg 4 *Bildeutklipp: fra Vedlikeholdsrapport 24.08.23*

BESKYTTET

Tilstand

Tilstand:

- Omtalt i vedlikeholdsrapport fra 2023
- Viser vedlikeholdsbehov i rapport
- Ved tilbudskonkurranse med vindu-entreprenører så vi også tegn på at vinduene må vedlikeholdes eller skiftes ut



Bilde: Fra tilbudsbefaring 25.02.25

Tilstand

Tilstand:

- Omtalt i vedlikeholdsrapport fra 2023
- Viser vedlikeholdsbehov i rapport
- Ved tilbudskonkurranse med vindu-entreprenører så vi også tegn på at vinduene må vedlikeholdes eller skiftes ut



Bilde: Fra tilbudsbefaring 25.02.25

Tilstand

Tilstand:

- Omtalt i vedlikeholdsrapport fra 2023
- Viser vedlikeholdsbehov i rapport
- Ved tilbudskonkurranse med vindu-entreprenører så vi også tegn på at vinduene må vedlikeholdes eller skiftes ut



Bilde: Fra tilbudsbefaring 25.02.25

Videre prosess og budsjett

Videre prosess:

- Styret ønsker en god prosess rundt valg av løsninger, referanseleilighet
- Hele tiltaket er avhengig av godkjent byggesak, og leveringstid på vinduer/balkongdører
- Dersom interne avklaringer ligger til rette før sommeren, mulig prosjekt ut på høsten (pt.)
- OBOS Prosjekt bistår styret før, under og eventuelt etter et prosjekt

Budsjett:

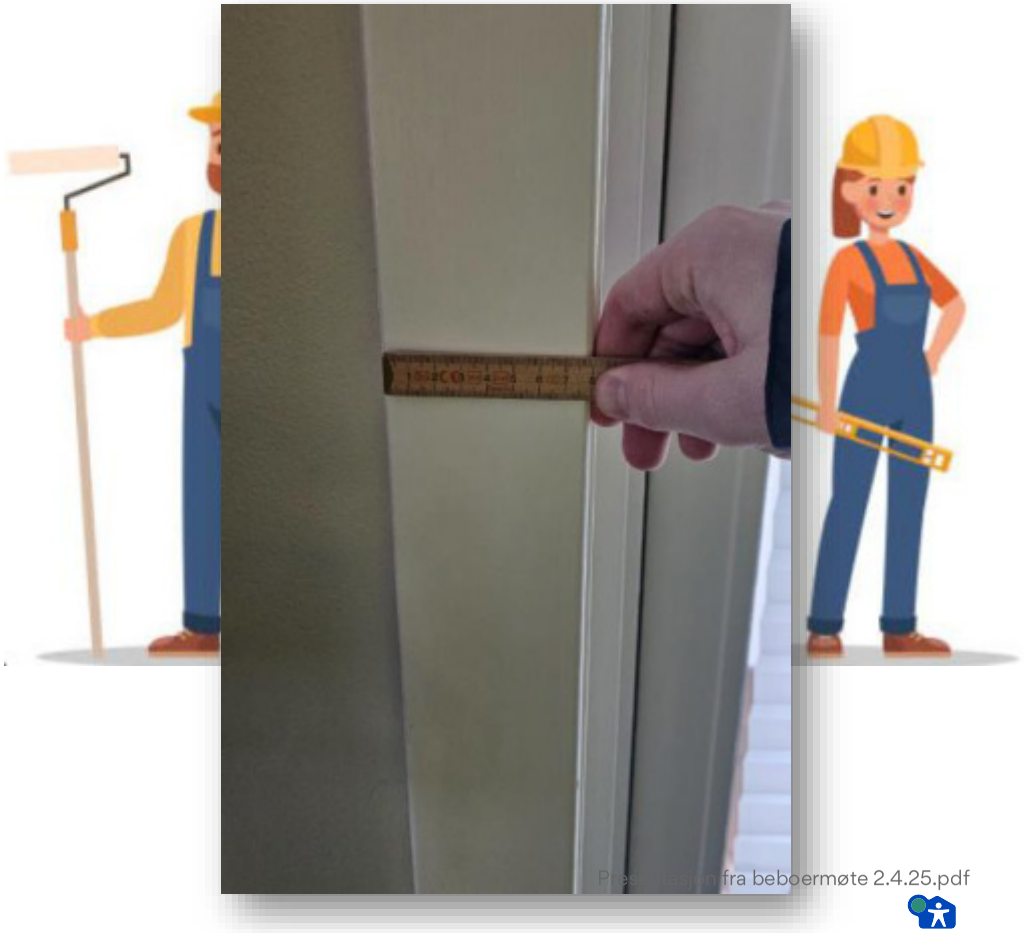
- Ca. 10 MNOK (Entreprenør, OBOS Prosjekt, uforutsette kostnader (buffer))

BESKYTTET

Hvordan påvirkes beboerne i byggetiden i evt. prosjekt?

Oppfølging i byggetiden og hvordan beboerne påvirkes før og under gjennomføring

- Varslingsrutiner fra entreprenør
- Informasjonsskriv og fremdriftsplan fra entreprenør
- Støyende arbeider, tilpassede løsninger (listverk mv.)
- Beboere huske: Demontering elektro, markiser, persienner, screens
- Entreprenørs tilkomst i leilighet (mulig flere omganger, kontrollbefaring, utførelsesfasen, flere faghensyn)
- Kontraktsfestet krav til sikkerhet/HMS
- Stikkprøvebasert kontroll – OBOS Prosjekt
- Entreprenørens ferdigstillelse



Spørsmål?




V
LEV
L

Likviditetsanalyse Rektorhaugen Borettslag

v/Styreleder
Oslo, 15.05.2025

BESKYTTET

Likviditetsanalyse

Vi viser til bestilling av likviditetsanalyse i forbindelse med planlagt rehabilitering i Rektorhaugen Borettslag. Kostnader til prosjektet er lagt inn iht. opplysninger fra styret.

Alternativ 1 – Utskifting av vindus- og balkongdører

Nytt låneopptak er lagt inn med kr 7.000.000,- iht. opplysninger fra styret. Prosjektet forutsettes igangsatt pr. 01.01.2026 og avsluttet pr. mars 2026. Kostnadene er fordelt jevnt under kvartalet.

Nytt lån forutsettes utbetalt januar 2026

Løpetiden på nytt lån er lagt inn med 30 år og 12 mnd. avdragsfrihet.

Lån Handelsbanken tilbys overført til OBOS-banken.

Alternativ 2 – Utskifting av vindus- og balkongdører:

Nytt låneopptak er lagt inn med kr 10.000.000,- iht. opplysninger fra styret. Prosjektet forutsettes igangsatt pr. 01.01.2026 og avsluttet pr. mars 2026. Kostnadene er fordelt jevnt under kvartalet.

Nytt lån forutsettes utbetalt januar 2026

Løpetiden på nytt lån er lagt inn med 30 år og 12 mnd. avdragsfrihet.

Lån Handelsbanken tilbys overført til OBOS-banken.

Alternativ 3 – Utskifting av vindus- og balkongdører:

Kostnad til rehabilitering er lagt inn med kr 9.000.000,- iht. opplysninger fra styret. Prosjektet forutsettes igangsatt pr. 01.01.2026 og avsluttet pr. mars 2026. Kostnadene er fordelt jevnt under kvartalet.
Det forutsettes bruk av egenkapital kr 1.000.000 samt støtte fra Oslo kommune på 20% av prosjektkostnad.

Nytt lån forutsettes utbetalt januar 2026.

Støtte fra Oslo kommune forutsettes nedbetalt på lån etter at prosjektet er ferdigstilt.

Løpetiden på nytt lån er lagt inn med 30 år og 12 mnd. avdragsfrihet.

Lån Handelsbanken tilbys overført til OBOS-banken.

BESKYTTET

Alternativ 4 – Oppdatert vedlikeholdsplan 14.05.2025.

Kostnad til rehabilitering er lagt inn med kr 16.250.000,- iht. opplysninger fra styret. Prosjektet forutsettes igangsatt 2. halvår 2025 og avsluttet 1. halvår 2027. Kostnadene er fordelt lik vedlikeholdsplanen.

Nytt lån forutsettes delutbetalt i perioden 2.halvår 2025 – 1. halvår 2027

Løpetiden på nytt lån er lagt inn med 30 år og 24 mnd. avdragsfrihet.

Lån Handelsbanken tilbys overført til OBOS-banken.

Alternativ 5 – Oppdatert vedlikeholdsplan 14.05.2025 med opsjon på fjernvarmeanlegg.

Kostnad til rehabilitering er lagt inn med kr 19.250.000,- iht. opplysninger fra styret. Prosjektet forutsettes igangsatt 2. halvår 2025 og avsluttet 1. halvår 2027. Kostnadene er fordelt lik vedlikeholdsplanen.

Nytt lån forutsettes delutbetalt i perioden 2.halvår 2025 – 1. halvår 2027

Løpetiden på nytt lån er lagt inn med 30 år og 24 mnd. avdragsfrihet.

Lån Handelsbanken tilbys overført til OBOS-banken.

Tabellen nedenfor oppsummerer analysen:

Oppsummering Rektorhaugen Borettslag					
	Alternativ 1	Alternativ 2	Alternativ 3	Alternativ 4	Alternativ 5
Løpetid nytt lån	30 år	30 år	30 år	30 år	30 år
Prosjektkostnad*	kr 7 000 000	kr 10 000 000	kr 9 000 000	kr 16 250 000	kr 19 250 000
Finanskostnader	kr 387 100	kr 553 000	kr 442 400	kr 1 011 990	kr 1 343 790
Total prosjektkostnad	kr 7 387 100	kr 10 553 000	kr 9 442 400	kr 17 261 990	kr 20 593 790
Egenkapital			kr 1 000 000		
Støtte Oslo kommune			kr 1 800 000		
Nytt lån	kr 7 000 000	kr 10 000 000	kr 6 200 000	kr 13 600 000	kr 16 600 000
Anbefalt økning i felleskostnader pr. 01.01.26	5 %	5 %	4 %	5 %	7 %
Anbefalt økning i felleskostnader pr. 01.01.27	0 %	2 %	0 %	6 %	7 %
Totalt anbefalt økning av felleskostnader i perioden	5 %	7 %	4 %	11 %	14 %
*Alternativ 1 og 2 viser låneopptak, ikke prosjektkostnad					

BESKYTTET

Selskapet bør, etter vår vurdering, budsjettere med en kassebeholding på minimum ca. 10-15 % av selskapets totale inntekter i løpet av et år, for å ta høyde for svingninger i likviditeten. Overskuddslikviditet utover dette kan selskapet benytte til ekstraordinær nedbetaling av lån, vedlikeholdsarbeider eller sparing til prosjekter i fremtiden.

Det vil være usikkerhet knyttet til fremtidig renteutvikling. Jo tyngre selskapet er belånt, desto mer renteføIsomt vil selskapets fremtidige likviditetsutvikling være. Vi har forutsatt en rentesats 5,53% p.a. for lån som er dagens rente for tilsvarende lånesum. En økning i rentenivået på 1% må kompenseres med en økning av felleskostnadene på ca. 3-5 % for å opprettholde kontantstrømmen som fremkommer i analysen.

Resultatene i analysen avhenger av de forutsetninger som er lagt til grunn. Felleskostnadene vil til enhver tid måtte vurderes ut fra nivået på driftsutbetalinger, vedlikeholdsplaner og rentenivå.

Følgende forutsetninger er lagt til grunn:

- Analysen er beregnet fra og med 01.05.2025.
- Budsjettert rente på nytt låneopptak er 5,53 % p.a.,
- Budsjettert rente på løpende lån i Handelsbanken er 5,55 % p.a og tilbys overført til OBOS-banken til samme vilkår som nytt låneopptak.
- Felleskostnader og andre inntekter er lagt inn iht. gjeldende nivå og informasjon fra styreleder. Det er hensyntatt kostnadsbesparelse på energi etter utregning fra OBOS Prosjekt, redusert kostnad for vaktmester og forretningsførsel.
- Andre inntekter er garasje, leie sykkelparkering, tillegg elbil og vaskeri.
- Eiendomsskatt er ikke hensyntatt.
- Driftsutbetalinger er lagt inn iht. budsjett for 2025. Fra første halvår 2026 er det lagt inn en økning på 1,50 % pr. halvår for å ta høyde for generell prisstigning.
- Det er lagt inn vanlig drift og vedlikehold på kr 500.000,- per år. Fra første halvår 2026 er det lagt inn en økning på 1,50 % pr. halvår for å ta høyde for generell prisstigning.
- Innestående på konto pr. 30.04.2025 er lagt inn med kr 3.398.000,- iht. kontoutskrifter fra OBOS-banken.
- Leverandørgjeld er lagt inn med kr 189.049,- iht. økonomisk rapport pr. 30.04.2025.
- Alternativ 1 og 2 illustrerer konsekvenser av låneopptak kr 7.000.000 hhv. Kr 10.000.000.
- Alternativ 3 illustrerer en best case scenario med bruk av egenkapital kr 1.000.000, støtte fra Oslo kommune kr 1.800.000 og prosjektkostnad kr 9.000.000.
- Alternativ 4 og 5 illustrerer prosjektkostnad kr 16.250.000 hhv. kr 19.250.000.
- Avfallshåndtering med antatt oppstart i 2030 er ikke inkludert i analysen.

BESKYTTET

Vennligst se nøye gjennom tallene og kom gjerne med tilbakemelding dersom dere ønsker å gjøre noen endringer eller om det er åpenbare feil.

Ta gjerne kontakt hvis det er spørsmål til analysen eller endringer i analysens forutsetninger.
Vi sender gjerne et lånetilbud når finansieringsbehovet er avklart. Vi ser frem til et fortsatt positivt samarbeid.

Med vennlig hilsen

Martin Malmstedt

Rådgiver i OBOS-banken
Tlf. 22 86 58 00 / 22 86 56 06

Vedlegg: Likviditetsanalyse Alt. 1 – 5.

Kategori	Underkategori	Tittel	Dato	Status	Budsjett
Bygning innvendig	Overflater (vegger, himlinger og gulv)	Overflatebehandling i fellesvaskerier	2026	Til vurdering	kr 100 000
Bygning utvendig	Vinduer, dører og porter	Utskifting av alle vinduer, balkongdører for alle boliger.	2026	Til vurdering	kr 10 000 000
Bygning utvendig	Vegger og fasader	Rengjøring av fasader herunder all platekledning.	2026	Til vurdering	kr 150 000
Uteområder	Overvann og drenering	Etablere fall på terreng bort fra bygninger for bortledning av overvann. Reparasjon av grunnmursplast og kantlist. Asfaltreparasjoner.	2025	Planlagt	kr 1 000 000
Tele og automatisering	Porttelefonanlegg og elektroniske nøkkelsystemer	Utskiftning av porttelefonanlegg i byggene.	2025	Planlagt	kr 1 500 000
Elektro	Belysningsutstyr og elektrisk anlegg generelt	Skifte belysning i fellesarealer	2025	Planlagt	kr 1 000 000
Brannsikkerhet		Utbedring brannsikkerhet fellesarealer og kjeller.	2025	Pågår	kr 750 000
VVS	Varme-, fjernvarme- og snøsmelteanlegg	Oppgradere fjernvarmeanlegg (Skal inn som eget prosjekt)	2025	Planlagt	kr 2 500 000
VVS	Varme-, fjernvarme- og snøsmelteanlegg	Ytterligere oppgradere fjernvarmeanlegg (må stemmes over på x-generalforsamling)	2025	Vurderes	kr 3 000 000

Eksempel på økte kostnader per andel, ved nye låneopptak

Hvor mange **kroner** per måned øker FK med?

	4 %	**5 %**	**6 %**	**7 %**
A	214	268	321	428
B	228	286	343	457
C	244	305	366	488

Hvor mye koster et annuitetslån i snitt pr. mnd.
hvis rente på 5,53 % og 30 års nedbetalingstid?

	Renter	**Avdrag**	**Sum**
1 MNOK	45,8	11,2	57,5
5 MNOK	229,0	55,8	285,3
10 MNOK	458,0	111,6	570,2

Nominell rente 5,53%. Sum inkl. termingebyr 50 kr.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.06.25
Selskapsnummer: 209 **Selskapsnavn:** AL REKTORHAUGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for AL REKTORHAUGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948468999
Møtet ble avholdt 3. juni kl. 18:00, Tåsen skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 36
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 7

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Tor Kjetil Dedekam er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt. Ved akklamasjon**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en fremmøteliste og ev. fullmakter er registrert, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Deltakere i møtet er registrert i en fremmøteliste og ev. fullmakter er registrert, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede. 36 andeler er representert for avstemning, inkludert seks andeler ved fullmakt.
>
> ✓ **Vedtatt. Andel 80 har gitt stemmefullmakt til andel 36 i sak 9 og 10.**

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 Karen Klemetzen foreslått. Som protokollvitne ble Karine Justad foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt. Ved akklamasjon**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport, budsjett og årsregnskap

Inntekter

Sum driftsinntekter var kr 7 399 753.

Kostnader

Stort sett er kostnadsposter som forventet/budsjettert.

Vesentlig avvik

Årsaken til at totale driftskostnader er lavere enn budsjettert skyldes i all hovedsak at planlagte prosjekter under posten drift og vedlikehold ikke har vært gjennomført som planlagt, og i tillegg lavere energipriser. Kostnader til utbedring av grunnmur ble vesentlig lavere. Fasadevask av gavlvegger ble utsatt. En del kostnader til utbedring av fyrkjelen i blokk nr. 4, har vi først mottatt faktura på i år og bokføres derfor i regnskapsåret 2025.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes renteøkninger.

Resultat

Årets resultat på **1 121 211 kr** vises i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Resultatet er bedre enn forventet/budsjettert, selv høyere finanskostnader. Samtidig presiserer styret at resultatet for 2024 er *før* avdrag på langsiktig gjeld (lån).

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Etter noen år med reduksjon i disponible midler, har vi styrket vi likviditeten i 2023 og 2024. Vi har mange og store vedlikeholdsoppgaver som venter i årene foran oss. I tillegg kan uforutsette utgifter plutselig dukke opp. Derfor er det bra at vi har bedret likviditet siste årene.

Kommentarer til budsjett 2025

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold på i alt avsatt en million til større vedlikehold. Vi har tatt høyde for at kr 750 000 av dette skal brukes på brannsikringstiltak i fellesarealer.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 4 % for renovasjon, 18 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser. Vi har valgt å budsjettere kr 50 000 til eiendomsskatt, både som en inntekt og kostnad i budsjett 2025.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene. Vi forventer at energiprisene vil svinge, men holde seg relativt høye også i 2025.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rektorhaugen Borettslag.

Lån

Rektorhaugen Borettslag har lån i Handelsbanken. Flytende renten var på 5,85 prosent. Denne er redusert til 5,55 prosent i mars 2025 etter dialog med banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader = borettslagets inntekter

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på økning av ordinære felleskostnader på 3 prosent fra 01.01.2025.

Leie av garasjeplass og pris for bruk av fellesvaskeriet er uendret. Leie av garasjeplass koster 350 kr per måned. Fastpris for bruk av vaskeriet er 70 kr per måned. Pris for engangsvask 25 kr per vask.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Tiltak fra styret for reduksjon av faste driftskostnader:

- Reforhandling av eksisterende vilkår på løpende lån
- Oppsigelse/reduksjon av løpende vaktmestertimer per måned

Styrets innstilling
Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat på 1 121 211 kr vises i resultatregnskapet og overføres til egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt. Ved akklamasjon**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 270 000 kr. I tillegg bes det om 20 000 kr til valgkomiteen og gode hjelpere. Styret fordeler summene.

> **Forslag til vedtak:**
> Godgjørelser til styret, valgkomiteen og gode hjelpere settes til 290 000 kr og styret fordeler summene.
>
> ✓ **Vedtatt. Ved akklamasjon**

7. Valg av tillitsvalgte

Rektorhaugen borettslag – innstilling fra valgkomiteen 2025

Kort om valgkomiteens arbeid:

Valgkomiteens oppgave er å finne og innstille medlemmer til styret, som velges på den årlige generalforsamlingen i mai/juni. Valgkomiteens arbeid startet ved årsskiftet og sender med dette sin innstilling til styret. Valgkomiteen har bestått av tre beboere:

- Julian Cosmes Cuesta
- Kari Børsum
- Lina Varkøy

Komiteen har innhentet oversikt over hvilke styre- og varamedlemmer som er på valg i 2025. Komiteen har vært i dialog med nåværende styre og avklart hvem som er valgt for 2 år, hvem som ønsker å stille til gjenvalg og hvem som evt. ønsker å trekke seg.

I februar oppfordret valgkomiteen beboerne om å stille som kandidater til styreverv og valgkomiteen. Informasjonen ble sendt ut på Vibbo. I tillegg ble det hengt opp informasjon om dette i alle oppganger.

Valgkomiteen har ikke mottatt noen forslag til nye kandidater til styret.

Valgkomiteen har ikke 2025 ikke lykkes i å verve nye medlemmer til valgkomiteen.

Valgkomiteens innstilling 2025:

- Styremedlem Karen Margrethe F. Klemetzen innstilles som midlertidig styreleder frem til ekstraordinær generalforsamling som planlegges over sommeren.
- Styremedlem Mari Owren valgt for 2 år og sitter 1 år til
- Styremedlem Torgeir Gutvik gjenvelges for 2 år
- Nytt styremedlem Eirik Årbogen valgt for 2 år og sitter 1 år til
- Varamedlem Tone Bay gjenvelges for 1 år

På vegne av valgkomiteen 2025,

Lina Varkøy

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Karen Klemetzen

Følgende stilte til valg:
Karen Klemetzen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Torgeir Gutvik

Følgende stilte til valg:
Torgeir Gutvik

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Tone Bay

Følgende stilte til valg:
Tone Bay

8. Endring i husordensreglene

Styret har hatt en gjennomgang av borettslagets husordensregler. Det har primært vært språkvask, men også forslag om å fjerne regler som ikke er mulig å håndheve eller opprettholde, eller som fremstår som gammeldagse og lite hensiktsmessige. I vedlegget er det en sammenstilling slik at det fremkommer tydelig hva som står i reglene i dag, og hva som foreslås endret.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen støtter endring av husordensreglene slik de er beskrevet i vedlegget, med endring i forklaring om brannvern under punkt fem.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemming ved håndsopprekking**

9. Utskifting av vinduer og balkongdører

Oppsummering:

- Alder: Vinduene er snart 40 år gamle.
- Tilstand: Vinduene bærer preg av manglende vedlikehold over tid (vedlikeholdsetterslep).
- Faglig anbefaling: OBOS Prosjekt anbefaler utskiftning av samtlige vinduer i 2025/2026
- Teknisk: U-verdi på de gamle vinduene er beregnet til å være 2,4. Nye vinduer vil ha en U-verdi som er under 0,8.
- Besparelser: Besparelsene er beregnet til ca. 100.000 kWh pr år. Årlig kostnadsbesparelse er beregnet til ca. kr 150.000,-.
- Økonomisk støtte: Vi har søkt og vil motta støtte fra Oslo kommune på 20 prosent av beløpet, begrenset opp til 1,9 millioner.
- Finansiering: Banken tilbyr finansiering med 30 års nedbetalingstid, hvor første året er avdragsfritt.

Styrets innstilling
Det er dissens i styret i denne saken:
1. Flertallet i styret støtter Obos sin rapport og mener det er mest hensiktsmessig og skifte alle vinduene i samme prosjekt, og vi mener det er riktig å gjøre dette nå når vi er garantert støtte fra kommunen (støtten utløper mai 2026), og før det kommer prisstigning fra leverandører. Det er mange kostbare ting som må ordnes i det kommende året, men det er resultatet av å bo i et eldre borettslag. Vi mener lånebeløpet beskrevet i egen sak til avstemning vil gi oss anledning til å utføre de nødvendige utbedringene som må gjøres, inkludert vinduer og balkongdører, og at vi på sikt sparer på å gjøre alt sammen nå grunnet ventede prisøkninger i et ustabilt marked.

2. Resterende medlemmer, inkl. vararepresentanter, mener at det er flere helt nødvendige utbedringer, som må skje i løpet av de nærmeste to årene. Dette gjelder blant annet fjernvarmeanlegget (bytte av varmepumper), belysning i fellesarealer og utbedringer knyttet til drenering, som vil utgjøre en vesentlig kostnad og låneopptak. Det ønskes derfor å få tid til å utrede dette videre, for å få et helhetlig bilde over alle disse kostnadene før vi tar en endelig avgjørelse i saken. Vi mener det er flere uavklarte punkter, herunder en grundigere tilstandsvurdering, og kostnader som det er viktig å finne ut av. Etter det kan vi beslutte om full utskiftning

er riktig nå, eller over tid eller om totalutskiftingen må skje på et senere tidspunkt. Innkalling til ekstraordinær generalforsamling vil i så fall skje i god tid før frist for oppstart knyttet til innvilget støtte.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Generalforsamlingen støtter innstilling/forslag om utskiftning av vinduer- og balkongdører i kommende periode.

❌ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Generalforsamlingen støtter innstilling/forslag om mer tid til å utrede dette videre, for å få et helhetlig bilde over alle disse kostnadene før vi tar en endelig avgjørelse i saken.

Vedtatt. 14 stemmer for forslag 1
✓ **20 stemmer for forslag 2**
Via stemmesedler

10. Låneopptak

Handelsbanken har gitt et indikativt tilbud på ny lånefinansiering, hvor de p.t. indikerer muligheten for 1 års avdragsfrihet og 30 års nedbetalingstid som annuitetslån. Det er et krav om at vedtaket må inneholde tekst om at eiendommen kan pantsettes som sikkerhet for lånet. Banken ønsker i tillegg en kopi av tilbud fra entreprenør på arbeidet som skal gjøres. Merk at lånetilbudet ikke er formelt besluttet i banken. Styret konkurranseutsetter finansiering mellom flere banker, og velger långiver.

Vedlagt er et eksempel på hva husleien kan øke med ved nye låneopptak. Dette vil det også være anledning til å spørre om under årsmøtet.

Styrets innstilling
Denne avstemningen forutsetter at generalforsamlingen har stemt frem prosjektet om utskifting av vinduer og balkongdører i sak 9.

Forslag til vedtak:
❌ **Ikke vedtatt. Ikke aktuelt da forrige vedtak kalt.**

Protokollen er digitalt signert av Tor Kjetil Dedekam /s/, Karen Klemetzen /s/ og Karine Justad /s/.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 209

Rektorhaugen Borettslag

Velkommen til årsmøte i Rektorhaugen 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:

27. mai 2024 kl. 18:00, Tåsen seniorsenter.

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. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Grilling på balkong tillates (forslag fra andelseier) – endring av husordensreglene pkt. 6 d
8. Dyrehold skal være tillatt (forslag fra Styret) – endring av Husordensreglene pkt. 11
9. Overføring (arv) av bolig vs. Vedtekter § 2-2 og godkjenning av ny andelseier (ønske om å bli andelseier). Krever 2/3 flertall.
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Rektorhaugen 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.

Forslag til vedtak

Styreleder Tor Kjetil Dedekam Pederssen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitne(r) velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf
2. Uttalelse fra Rektorhaugen Borettslag vedr saksr 201806581 Nordbergveien 10 og Rektorhaugen 53.pdf
3. Varsel om endring av felleskostnader 01.01.24.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

A) Honorar til det sittende styret for perioden 2023/2024 foreslås satt til kr 120 000,- tilsvarende budsjett 2024.

B) Andre honorarer foreslås satt til kr 170 000,- tilsvarende budsjett 2024, til de gode hjelperne, valgkomiteen og ekstern styreleder.

Forslag til vedtak

A) Honorar til det sittende styret for perioden 2023/2024 settes til kr 120 000,- tilsvarende budsjett 2024. B) Andre honorarer settes til kr 170 000,- tilsvarende budsjett 2024, til de gode hjelperne, valgkomiteen og ekstern styreleder.

Sak 7

Grilling på balkong tillates (forslag fra andelseier) – endring av husordensreglene pkt. 6 d

Forslag fremmet av:
William i nr. 35

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg vil gjerne at generalforsamlingen behandler følgende:

- at det tillates grilling på balkongene (evt. kun gass/elektrisk, ikke kull)

Saksopplysning:

Det er i dag totalforbud mot grilling på balkong hos oss i Rektorhaugen Borettslag.

Ordlyden i husordensreglene pkt. 6 er som følger:

«Det er ikke lov å grille på balkongene. Grilling skal foregå på bakkeplan og ikke sjenere naboer. Det er ikke lov å benytte utstyr som skader plen eller fellesmøbler. Varm grill og utstyr skal ikke stå uten tilsyn. Forsikre deg om at det ikke er kommunalt forbud mot bruk av åpen ild når du skal grille. For øvrig vises det til kommunens brannvedtekter (Forskrift om brenning av avfall, Oslo).»

Styrets innstilling

Styret tar til etterretning det generalforsamlingen beslutter. Om flertallet på generalforsamlingen støtter forslaget fra andelseier, vil det være tillatt å grille på balkong, og dagens ordlyd må erstattes av en ny. Da ønsker styret å fremme forslag om en presisering i ny ordlyd med tanke på hensyn til naboer og at bruker er ansvarlig for sikkerheten.

Forslag til vedtak

Forslag til ny ordlyd i husordensreglene pkt. 6: «Det er tillatt å benytte el- eller gassgrill på balkong. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene. Gass skal ikke oppbevares i boder og fellesarealer. Bruker er ansvarlig for sikkerheten og må følge aktuelt lovverk. Kullgrill er ikke tillatt.»

Sak 8

Dyrehold skal være tillatt (forslag fra Styret) – endring av Husordensreglene pkt. 11

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Selv om dyrehold ikke er tillatt, åpner borettslagsloven opp for at det likevel er mulig dersom gode grunner taler for og dyreholdet ikke er til ulempe for andre. Det er derfor mange som lovlig har husdyr i borettslaget, som har søkt og fått dette godkjent.

Styret foreslår at dyrehold skal være tillatt – og fremmer følgende forslag til ny ordlyd i pkt. 11:

«Hvis du har dyr i leiligheten din skal de ikke være til sjenanse for naboene. Hunder skal til enhver tid være i bånd på fellesarealer, ute og inne, og heller ikke løpe fritt på plenene. Regler om sjenerende støy i punkt 3 gjelder også for husdyr.»

Ordlyden i husordensreglenes pkt. 11 i dag:
«Dyrehold er ikke tillatt, men lov om burettslag gir rett til å "halde dyr dersom gode grunnar talar for det, og dyrehaldet ikkje er til ulempe for dei andre brukarane av eigedommen". Dette innebærer at du må søke styret i god tid før en ev. anskaffelse av et dyr som også skal oppholde seg utendørs. I søknaden trenger du ikke oppgi den særlige grunnen hvis du isteden legger ved en bekreftelse på at det finnes god grunn fra autorisert lege/psykolog. I tillegg må de andre beboerne i din oppgang varsles skriftlig og gis 14 dagers frist til å uttale hvorvidt ditt dyrehold vil være til ulempe for dem. Denne uttalelsen gir ev. naboene direkte til styret. Ulempe kan innebære allergi eller redsel for det dyret som er tenkt anskaffet. Støy og sjenerende lukt/avføring fra dyret vil også kunne betegnes som ulempe. Ved behov kan det være at styret må innhente ytterligere opplysninger fra beboere, for å vurdere særlige grunner opp mot ulemper. Hvis du skal passe et dyr, som skal tilbringe mer enn tre døgn i leiligheten og luftes utendørs, bes du informere styret om dette.»

Forslag til vedtak
Forslag til ny ordlyd i pkt. 11: «Hvis du har dyr i leiligheten din skal de ikke være til sjenanse for naboene. Hunder skal til enhver tid være i bånd på fellesarealer, ute og inne, og heller ikke løpe fritt på plenene. Regler om sjenerende støy i punkt 3 gjelder også for husdyr.»

Sak 9

Overføring (arv) av bolig vs. Vedtekter § 2-2 og godkjenning av ny andelseier (ønske om å bli andelseier). Krever 2/3 flertall.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vedtektene er borettslagets «grunnlov» og binder styret, som er forpliktet til å håndheve disse.

Styret har mottatt en søknad om godkjenning av ny andelseier John-Greger Thorsen, men vi kan ikke godkjenne arving av boligen slik vi tolker vedtektene – selv om det er slektskap. Med andre ord åpner ikke vedtektene for noen skjønnsmargin for styret her.

Borettslagets vedtekter Pkt. 2-2 (2) fastslår at andeler i borettslaget bare kan overdras til personer ansatt i staten, dog slik at andelen ved andelseiers død kan gå over på visse nærstående, herunder ektefelle, samboer

og barn uten at disse behøver være statsansatte. Styret skal avslå en søknad om godkjenning dersom søkeren ikke oppfyller vilkårene for å være andelseier.

Styret har ikke har noe imot å godkjenne Thorsen som andelseier, det kun vedtektenes strenge krav som står i veien for dette. Thorsen har ervervete leiligheten gjennom arv og hans lange botid i tillegg gjør saken spesiell. Derfor fremmer vi saken for generalforsamlingen, der **styret ber om samtykke til å godkjenne Thorsen.**

Vi presiserer at et slikt enkeltvedtak ikke medfører i seg selv at vedtektene endres for framtiden.

Generalforsamlingen kan fravike vedtektene i enkeltsak med to tredels flertall.

--

Hei,

Jeg har bodd i Rektorhaugen siden 2012, da jeg flyttet inn for å hjelpe og ivareta leiligheten til Gerd Jæger som flyttet til Nordberghjemmet. I en alder av 108 år gikk Gerd Jæger bort høsten-23. Hun valgte å testamentere leiligheten til meg, da jeg var nærmeste slektning og den som tok vare på henne under oppholdet på Nordberghjemmet.

Forstår det slik at slektskapet (grandtante) derimot ikke er nært nok til at jeg automatisk vil ha borett i Rektorhaugen, og denne saken må derfor spesialbehandles. Utgangspunktet er at jeg blir nødt til å selge leiligheten til en statsansatt hvis dere ikke godkjenner.

Jeg trives, har jobb i Oslo og ønsker å bli værende. Jeg er innforstått med at et framtidig salg vil måtte følge reglene for statsansatte, men ønsker å bli boende fram til det er aktuelt.

Vennlige hilsener
John-Greger Thorsen

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen godkjenner John-Greger Thorsen som ny andelseier.

Sak 10
Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling:
Se vedlagt redegjørelse av valgkomiteens arbeid og innstilling på side 39.

Roller og kandidater

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

- Tor Kjetil Dedekam Pederssen

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

- Torgeir Gutvik

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

- Eirik Årbogen
- Karen Margrethe F. Klemetzen
- Mari Owren

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

- John Vidar Munkejord
- Tone Bay

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Vedlegg

1. Rektorhaugen borettslag – innstilling fra valgkomiteen 2024.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tor Kjetil Dedekam Pederssen	Almedalsveien 8 F	2023 – 2024
Nestleder	Karen Margrethe F. Klemetzen	Rektorhaugen 27	2022 – 2024
Styremedlem	Anne Eriksen	Rektorhaugen 47	2022 – 2024
Styremedlem	Torgeir Gutvik	Rektorhaugen 23	2023 – 2025
Styremedlem	Mari Owren	Rektorhaugen 39	2022 – 2024
Varamedlem	Tone Bay	Rektorhaugen 43	2023 – 2024
Varamedlem	Tora Marie Krogh	Rektorhaugen 39	2023 – 2024

Valgkomiteen

	Liv Slungaard	Rektorhaugen 25

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

Generelle opplysninger om Rektorhaugen Borettslag
Borettslaget består av 100 andelsleiligheter, fordelt på fire blokker fra 1960. Eiendommen har store grøntarealer med to lekeplasser og grillplasser. Tomten er festet og fester er Bane Nor Eiendom. Rektorhaugen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948 468 999, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Adr. Rektorhaugen 21 – 51.

Gårds- og bruksnummer:
54 292

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Rektorhaugen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Styrets rådgiver i OBOS er Margrethe Christiane Køhler Eggan.

Borettslagets revisor er PWC.

STYRETS ARBEID

Styret har i perioden 17. april 2023 til 18. mars 2024 avholdt i alt 15 styremøter og behandlet 174 saker som er protokollført. I tillegg er det gjennomført generalforsamling i mai 2023, en sommerfest i august, to dugnader og ett beboermøte 4. april 2024.

Utover styremøtene har vi løpende dialog og løser mange saker effektivt via e-post, telefon, Teams og Whatsapp. Arbeidet fordeles mellom de tillitsvalgte og samarbeidet i styret har fungert godt.

Noen av de løpende arbeidsoppgaver mellom styremøtene er

- Godkjenning av nye andelseiere, dialog med megler og forretningsfører.
- Tildeling av garasjer, pallekarmer og oppdatering av ventelister.
- Oppfølging av leverandører, innhenting av tilbud og reforhandlinger.
- Økonomistyring, fakturakontroll, økonomiske rapporter og budsjettering.
- Ulike HMS oppgaver, årlig brannkontroll og brannforebyggende arbeid.
- Behandle ulike typer av søknader, f.eks. om dyrehold, bruksoverlating (utleie av egen bolig) mm.
- Dialog med innleid vaktmester, beboere, leverandører, eiendomsmeglere og forretningsfører.
- Siste året har styret også hatt et tett samarbeid-, befaringer- og møter med OBOS Prosjekt AS i forbindelse med tilstandsvurdering, vedlikeholdsplaner og energikartlegging mm.

Vi opplever at andelseiere er flinke til aktivt å bruke Vibbo som informasjons- og kommunikasjonskanal. Vi opplever at mange andelseiere er flinke til å informere naboer, komme med spørsmål og gi oss tilbakemeldinger, ris og ros. Det setter vi stor pris på.

ØKONOMISTYRING

En av styrets viktigste oppgaver er å sikre god økonomistyring. Vi bruker derfor mye tid på oppfølging av løpende driftsavtaler og vilkår. Vi har de siste to årene gjennomført flere tilbud/anbudsrunder på ulike tjenester. Noen nye leverandører har det blitt. Videre har vi reforhandlet ulike avtaler, som f.eks. forretningsføreravtalen med OBOS Eiendomsforvaltning. Ny serviceavtale med Movel ble inngått i april 2023 på elbilladerne våre. Vi har forespurt flere banker om bedre rentebetingelser. Foreløpig har vi valgt å beholde dagens långiver, Handelsbanken.

Styret besluttet også bytte av forsikringsselskap fra IF – til Gjensidige i 2023. Noen vilkår er nå litt bedre enn tidligere, andre litt dårligere. Totalt sett er villkårende omtrent som tidligere, samtidig som forsikringspremien er lavere. Det vil si gode vilkår til markedspris.

Nytt forsikringsselskap fra 1. april 2023 er Gjensidige.

Forsikringsavtalen inneholder bl.a.:

- Forsikring av boligselskapets bygningsmasse
- Påbudsforsikring
- Dugnadsforsikring
- Skadedyrforsikring
- Rettshjelpsforsikring
- Styreansvarsforsikring
- Arbeidsmaskinforsikring

Selv om borettslagets forsikring brukes, vil andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

DUGNADER
Vi har tradisjon for vår- og høstdugnad. Høstdugnaden ble gjennomført 21. oktober 2023. Vårdugnaden lørdag 20. april 2024 ble gjennomført med godt oppmøte og bra deltagelse. Takk til alle som stilte opp.

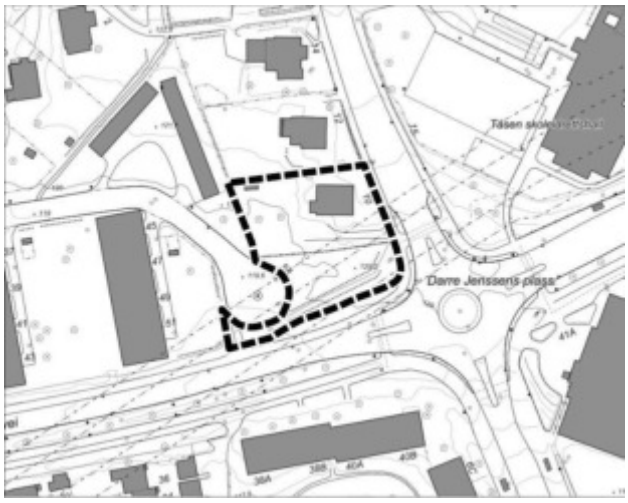
GARASJENE
Det er tildelt 5 garasjeplasser siden mai 2023. Det er 21 andelseiere på venteliste.

NORDBERGVEIEN 10 / REKTORHAUGEN 53
Styret sendte innspill 23. juni 2023 til høring, med kommentarer og innsigelser på:

- Støy og trafikk
- Høyder og volum
- Miljø, luftkvalitet og grønnstruktur
- Boligområdets verneverdier og bebyggelsesmønster
- Konsekvenser med rekkefølgekrav (fortau)
- Grunnforhold og sikringssone

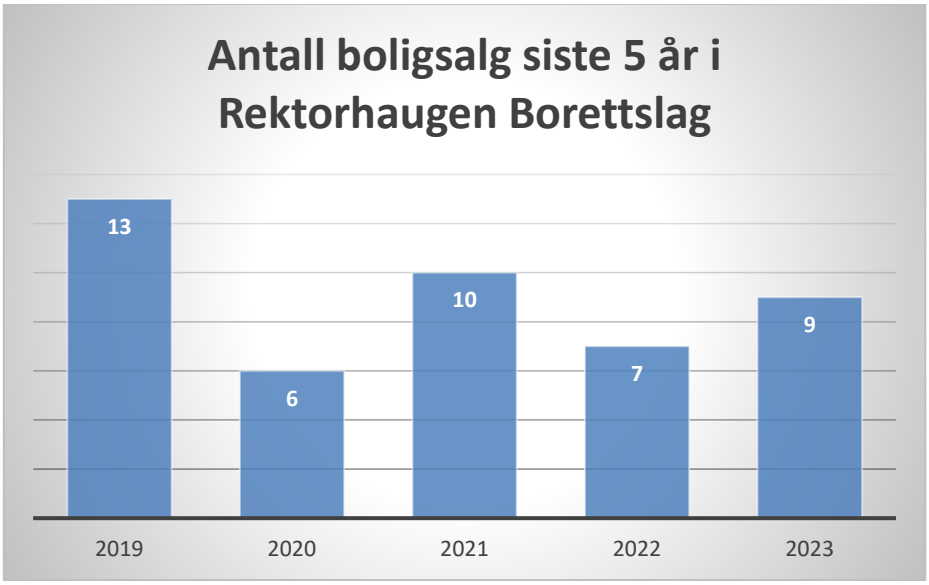
Konklusjon:
Styret i Rektorhaugen borettslag ber om at forslaget avvises. Planen representerer et brudd med områdets karakter. Redusert bokvalitet i et etablert boligstrøk ønskes ikke. Vi opplever at det i planforslaget ikke er lyttet tilstrekkelig til tidligere runder, og at medvirkningen gjennom prosessen ikke har vært tilfredsstillende.





Kopi av brevet fra styret med innspill 23. juni 2023 ligger som vedlegg til denne innkallingen. Du finner også kopi av brevet under nyheter 2023 på Vibbo.

EIERSKIFTE – OVERDRAGELSER AV ANDELSBOLIGER
Det var i alt 9 boliger som ble omsatt i 2023. Så langt i år (per 15.04.24) er det omsatt 3 boliger. Under statistikk over omsetningsutvikling siste fem år. Vi ønsker alle nye beboere velkommen og håper dere vil trives i Rektorhaugen Borettslag.





VEDLIKEHOLDSPLAN

OBOS Prosjekt gjennomførte befaring høsten 2023, hvor de har vurdert tilstanden basert på visuell kontroll. De har befart fasader, oppganger, kjeller, loft, VVS-anlegg, El-anlegg, uteområder, garasjer og tak. Tiltak som bør prioriteres etter anbefaling fra OBOS Prosjekt ble presentert på beboermøtet 4. april 2024. Styret har også laget en overordnet og tentativ plan for de neste fem årene med bakgrunn i rapporten fra OBOS, se vedlegg.

En langsiktig vedlikeholdsplan gir god oversikt og skaper mulighet for prioritering og planlegging. Det bidrar til bedre forutsigbarhet for eierne i borettslaget. Det er Styret som står ansvarlig for vedlikehold av felles bygningsdeler. Derfor er det viktig at vi har oversikt over fremtidig vedlikeholdsbehov, og lager en oppdatert plan for hvordan dette skal finansieres. Gjennom en langsiktig plan for finansiering vil alle beboere være med å dele på sin del av vedlikeholdskostnadene.

Vi har så langt i år prioritert:

1. **Brannforebygging (HMS-tiltak)**
   Det er gjennomført termografering av hovedtavler 31. januar 2024. God og grundig brannteknisk tilstandsanalyse fra 2017 foreligger. Bestilling av ny brannteknisk rapport er ikke nødvendig. Vi har avtalt befaring og ny gjennomgang av rapport fra 2017 med Norsk Brannvern, for oppdatert og helhetlig forslag til prioriteringer og videre fremdrift av eventuelle nye anbefalte tiltak.

2. **Energikartlegging**
   Energikartleggingsrapport er under utarbeidelse av OBOS Prosjekt. Befaring gjennomført i mars 2024. Rapporten forventes ferdigstilt i løpet av mai 2024. Hensikt med rapporten er å gi oss en generell oversikt over teknisk tilstand på installasjoner, samt beskrive aktuelle tiltak for å bevare og oppgradere disse. Rapporten skal danne grunnlag for videre planlegging og gjennomføring av aktuelle tiltak som kan gi en energibesparelse. Og må ses på i sammenheng med teknisk tilstandsvurdering (forslag til vedlikeholdsplan) fra OBOS Prosjekt.
   Oslo kommune har ulike støtteordninger for energibesparende tiltak. Blant annet etterisolering, utskiftning av vinduer og installasjon av solceller i boligselskap. Vi har også søkt om støtte fra ENOVA for å få dekket 50 prosent av kostnadene til energikartleggingsrapporten. Mulig vi også kan få støtte fra Oslo kommune.

TIL SLUTT EN TAKK TIL ALLE DERE

Tusen takk til alle dere som stiller opp på dugnad, dere som passer på og steller grøntarealer, dere som sender inn spørsmål og forslag og som gir oss tilbakemeldinger. Det setter vi stor pris på. En ekstra takk igjen til Florian Krull som snekret sittegruppe i 2023 og til «de gode hjelperne» som bistår med alt fra strøing av glattis på vinteren til vanning av plenene om sommeren og ellers med mange små oppdrag som får borettslaget vårt til å gå rundt uten for mange frustrasjoner. Vi er heldige som har gode og engasjerte naboer og tillitsvalgte som gjør viktig arbeid for fellesskapet.

Rektorhaugen Borettslag er – og skal være – et godt og trygt sted å bo, for alle!

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter
Sum driftsinntekter er noe høyere enn budsjettert. Dette skyldes at vi ikke har budsjettert med eiendomsskatt som inntekt. Eiendomsskatten er utlegg for borettslaget, som er viderefakturert andelseiere.

Kostnader
Stort sett er kostnadsposter som forventet/budsjettert.

Vesentlig avvik
Årsaken til at totale driftskostnader er lavere enn budsjettert skyldes i all hovedsak at planlagte prosjekter under posten drift og vedlikehold ikke har vært gjennomført som planlagt, og i tillegg lavere energipriser. Kostnader til utbedring av grunnmur ble vesentlig lavere. Fasadevask av gavlvegger ble utsatt. En del kostnader til utbedring av fyrkjelen i blokk nr. 4, har vi først mottatt faktur på i år og bokføres derfor i regnskapsåret 2024.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes renteøkninger.

Resultat
Årets resultat på **kr 1 903 343** vises i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Resultatet er bedre enn forventet/budsjettert, selv høyere finanskostnader. Samtidig presiserer styret at resultatet for 2023 er ***før*** avdrag på langsiktig gjeld (lån).

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Etter noen år med reduksjon i disponible midler, styrket vi likviditeten i 2023. Vi har mange og store vedlikeholdsoppgaver som venter i årene foran oss. I tillegg kan uforutsette utgifter plutselig dukke opp. Derfor er det bra at vi har bedret likviditet siste året.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold på i alt 1,3 MNOK er det avsatt en million til større vedlikehold. Vi har tatt høyde for at en stor del av pengene vil bli brukt til utskiftning av komponenter i fyringsanlegget. Videre tenker vi at pengene kan bli brukt til branntiltak, fasaderengjøring av plater på gavlsvegg og forprosjekt/utredning av vinduer og balkongdører. For flere detaljer viser styret til tentativ fremdriftsplan og tabell/oversikt som vedlegg til årsmelding.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser. Nytt av året er at vi har valgt å budsjettere kr 50 000 til eiendomsskatt, både som en inntekt og kostnad i budsjett 2024.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men håper at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rektorhaugen Borettslag.

Lån
Rektorhaugen Borettslag har lån i Handelsbanken. Flytende renten p.t. på 5,85 prosent. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader = borettslagets inntekter
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på økning av ordinære felleskostnader på 5 prosent fra 01.01.2024.

Fastpris for bruk av vaskeri justert opp med kr 10 (fra 60 til kr 70 per måned). Pris for engangsvask økes med kr 5 (fra 20 til kr 25 per vask). Leie av garasjeplass justeres opp med kr 50 (fra kr 200 til kr 350 per måned).

Budsjetterte inntekter inkluderer kr 50 000 i eiendomsskatt.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Stemningsbilde fra 17. mai 2023

Til generalforsamlingen i AL Rektohaugen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AL Rektohaugen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

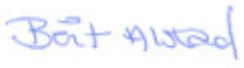
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 14. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 291 044**	**2 371 287**	**2 291 044**	**3 043 937**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 903 343	1 273 859	903 000	308 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	22 928	37 077	35 000	35 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-21 566	0	0
Økning annen langsiktig gjeld		0	28 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 169 809	-1 382 517	-180 000	-1 113 000
Red. annen langs. gjeld		0	-14 000	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-3 569	-1 096	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**752 893**	**-80 243**	**758 000**	**-770 000**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 043 937**	**2 291 043**	**3 049 044**	**2 273 937**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 682 707	2 914 620
Kortsiktig gjeld	-638 770	-623 577
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**3 043 937**	**2 291 043**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 088 866	6 048 846	7 007 000	7 415 000
Ladeinntekter EL-bil		0	1 500	0	0
Andre inntekter	3	6 985	67 810	25 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 095 851**	**6 118 156**	**7 032 000**	**7 415 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-40 890	-40 044	-41 000	-41 000
Styrehonorar	5	-270 000	-270 000	-120 000	-270 000
Avskrivninger	15	-22 928	-37 077	-35 000	-25 000
Revisjonshonorar	6	-10 000	-9 500	-10 000	-10 000
Andre honorarer		-20 000	-14 000	-170 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-178 080	-194 983	-175 000	-190 000
Konsulenthonorar	7	-5 890	-967	-125 000	-150 000
Drift og vedlikehold	8	-275 408	-564 194	-1 250 000	-1 300 000
Forsikringer		-184 003	-250 423	-275 000	-205 000
Festeavgift		-33 114	-33 114	-35 000	-35 000
Kommunale avgifter	9	-891 189	-690 971	-771 000	-1 000 000
Energi/fyring	10	-1 042 919	-1 225 433	-1 200 000	-1 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-275 748	-234 050	-282 000	-290 000
Andre driftskostnader	11	-610 105	-512 344	-570 000	-555 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 860 274**	**-4 077 100**	**-5 059 000**	**-5 291 000**
DRIFTSRESULTAT		**3 235 577**	**2 041 056**	**1 973 000**	**2 124 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	67 566	22 212	0	0
Finanskostnader	13	-1 399 800	-789 409	-1 070 000	-1 602 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 332 234**	**-767 197**	**-1 070 000**	**-1 602 000**
ÅRSRESULTAT		**1 903 343**	**1 273 859**	**903 000**	**522 000**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 903 343	1 273 859		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	12 330 849	12 330 849
Andre varige driftsmidler	15	24 133	47 061
Øremerkede bankinnskudd	24	135 577	132 008
SUM ANLEGGSMIDLER		**12 490 559**	**12 509 918**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		88 391	10 702
Kundefordringer		14 000	3 100
Andre kortsiktige fordringer	16	284 079	0
Driftskonto OBOS-banken		1 121 247	862 938
Skattetrekkskonto OBOS-banken		35 250	0
Sparekonto OBOS-banken		2 139 740	2 037 880
SUM OMLØPSMIDLER		**3 682 707**	**2 914 620**
SUM EIENDELER		**16 173 266**	**15 424 539**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 100		10 000	10 000
Udekket tap	17	-15 239 255	-17 142 598
SUM EGENKAPITAL		**-15 229 255**	**-17 132 598**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	29 020 951	30 190 760
Borettsinnskudd	19	1 496 800	1 496 800
Annen langsiktig gjeld	20	246 000	246 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**30 763 751**	**31 933 560**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		72 307	72 102
Leverandørgjeld		269 747	362 912
Skyldige offentlige avgifter	21	48 645	-10 575
Påløpte renter		138 455	99 047
Påløpte avdrag		89 616	100 091
Annen kortsiktig gjeld	22	20 000	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**638 770**	**623 577**

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**16 173 266**	**15 424 539**
Pantstillelse	23	35 496 800	35 496 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 01.05.2024
Styret i AL Rektorhaugen Borettslag

Tor Kjetil Dedekam Pederssen /s/ Karen M. F. Klemetzen /s/

Torgeir Gutvik /s/ Mari Owren /s/ Anne Eriksen /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	6 880 800
Garasjeleie	93 600
Eiendomsskatt	86 416
Vaskeripenger	15 600
Strøm motorvarmere	14 500
Leie garasje	1 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 092 716**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-3 850
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 088 866**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	680
El-bil	3 200
Regnskapskorrigeringer	105
Ladeanlegg	3 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**6 985**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-40 890
SUM PERSONALKOSTNADER	**-40 890**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 270 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 000.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-5 623
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-267
SUM KONSULENTHONORAR	**-5 890**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-90 335
Drift/vedlikehold VVS	-45 001
Drift/vedlikehold elektro	-10 756
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 437
Drift/vedlikehold brannsikring	-65 191
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-960
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-46 198
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-11 848
Kostnader dugnader	-2 682
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-275 408**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-86 588
Vann- og avløpsavgift	-566 711
Renovasjonsavgift	-237 890
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-891 189**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Strøm oljefyr el.bereder	-406 722
Fjernvarme	-636 197
SUM ENERGI / FYRING	**-1 042 919**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 052
Container	-24 012
Driftsmateriell	-8 337
Lyspærer og sikringer	-5 102
Vaktmestertjenester	-247 960
Renhold ved firmaer	-188 231
Snørydding	-76 875
Gressklipping	-32 813
Andre fremmede tjenester	-14 279
Trykksaker	-1 704
Andre kontorkostnader	-1 375
Bank- og kortgebyr	-3 857
Velferdskostnader	-4 508
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-610 105**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 463
Renter av sparekonto i OBOS-banken	59 823
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 749
Andre renteinntekter	531
SUM FINANSINNTEKTER	**67 566**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 399 761
Renter på leverandørgjeld	-39
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 399 800**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1962	5 954 362
Oppskrevet 1972	498 967
Tilgang 1989	260 000
Tilgang 1995	5 617 520
SUM BYGNINGER	**12 330 849**

Gnr.54/bnr.292
Tomten er festet av Bane NOR Eiendom AS (tidligere Norges Statsbaner) i 75 år fra 1958. Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Maskiner		
Tilgang 1998	65 645	
Tilgang 1999	20 000	
Avskrevet tidligere	-85 644	
		1
Tørketrommel		
Tilgang 2022	21 566	
Avskrevet tidligere	-3 594	
Avskrevet i år	-4 313	
		13 659
Tørketrommel		
Tilgang 2016	27 125	
Avskrevet tidligere	-27 124	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 2015	49 800	
Avskrevet tidligere	-49 799	

		1
Vaskemaskin		
Tilgang 2016	51 750	
Avskrevet tidligere	-51 749	
		1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2020	89 198	
Avskrevet tidligere	-74 332	
Avskrevet i år	-14 865	
		1
Søppelplass		
Tilgang 2021	18 750	
Avskrevet tidligere	-4 531	
Avskrevet i år	-3 750	
		10 469
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**24 133**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-22 928**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Forsikringspremie betalt i 2023, refunderes i 2024	284 079
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**284 079**

NOTE: 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-19 634 163	
Nedbetalt tidligere	-10 556 597	
Nedbetalt i år	1 169 809	
		-29 020 951
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-29 020 951**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1960	-996 800
Opprinnelig 2006	-500 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 496 800**

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Garasjeinnskudd	-246 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-246 000**

NOTE: 21
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-35 250
Skyldig arbeidsgiveravgift	-13 395
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-48 645**

NOTE: 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt honorar til de gode hjelperne	-20 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-20 000**

NOTE: 23
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 496 800
Pantelån	29 020 951
Påløpte avdrag	89 616
TOTALT	**30 607 367**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	12 330 849
TOTALT	**12 330 849**

NOTE: 24
ØREMERKEDE BANKINNSKUDD

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

Annen informasjon om borettslaget

Vibbo
Du finner mer informasjon om Rektorhaugen Borettslag og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader, regnskap, budsjett, vedtekter, husordensregler og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret. Protokollen fra Generalforsamling blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no.

Styrets e-postadresse er rektorhaugen@styrerommet.no

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring fra 1. april 2023, med polisenummer 92242419. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22 86 83 98, eller e-post forsikring@obos.no

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.
Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Retningslinjer for styrearbeid
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske

verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester
Rektorhaugen Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste. Etter tilbud/anbudsrunde våren 2022 falt valget på Borettslagsservice, som ny leverandør fra 01.07.2022.

Vaktmesteren Sigmund er innom oss et par ganger i uken (fortrinnsvis tirsdager og torsdager) for tilsyn, service og reparasjoner av fellesarealer. Vi har fått flere positive tilbakemeldinger på jobben har gjør, og at beboere oppfatter han som hyggelig og serviceinnstilt. Vi minner om at dersom ikke annet er avtalt skriftlig med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv, om man ber om hjelp til utførsel av arbeid.

Avtalen inkluderer også snømåking m/strøing om vinteren, og gressklipping i sommerhalvåret.

Renhold
Borettslaget har avtale med Økonomiske løsninger AS om renhold av fellesarealene.

Parkering
Garasjeplasser til leie i borettslaget, med venteliste. Styret tildeler plasser etter ansiennitet.

Kabel-TV/internet
Vi er medlem av «innkjøpsalliansen» Kringsjånett SA, som igjen har avtale med Telia. Kringsjånett SA skal tilby medlemmene et tidsmessig tilbud av kringkastingssignaler og interaktive kommunikasjonstjenester, som skal formidles gjennom foretakes fellesnett frem til medlemmenes interne nett.

Vi minner om at feil må meldes direkte til Telia av beboer på 924 05 050.

Kringsjånett SA
Postboks 62 Tåsen
0801 Oslo
Org.nr: 984 581 076
Telefon: 484 94 319

For mer informasjon se **www.kringsjånett.net** og benytt gjerne kontaktskjemaet på hjemmesiden for å komme i kontakt med styret i Kringsjånett.

Nøkler/skilt
Nøkler kan bestilles hos styret. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos **Jernia** ved Ullevål Stadion. Skilt på ringetablåene monteres av styremedlem.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)
Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft
OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av

selskapene. Rektorhaugen Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering (historikk)

Årstall	Beskrivelse av tiltak	Beløp i millioner kr
1988	Nye vinduer og balkongdører	3,20
1990	Nye søppelkasse hus	0,24
	Installasjon av varmepumper	0,89
	Dørtelefonanlegg	
1991	Nytt garasjetak	0,12
1994 - 95	Nytt ventilasjonsanlegg	0,30
	Nye tak og takisolasjon	5,31
1996	Energisparende lysarmaturer	0,04
	Nye sandkasser, uteplasser	0,04
1997	Oppussing av vaskeriene	0,03
	Sikring av vinduer i 1. etasje	0,01
	Nytt fyringsanlegg	0,54
	Nye tørkebåser	0,06
	Grøntanlegg, påfylling av jord	0,08
	Asfaltering av stikkveier	0,10
1999	Nye entredører	0,62
2000	Ny oljetank	0,21
	Utvendig oppussing fasader, vinduer og balkonger	5,50
	Oppgradering av el-anlegget	1,00
	Utskifting av låser blokk nr. 1	0,02
	Reparasjon av fuktskader blokk nr. 2 og nr. 3	0,08
	Felling av skadede trær og trepleie	0,04
	Oppussing av oppganger	0,26
2000 - 01	Oppussing av kjeller blokk nr. 1 og nr. 2	0,03
	Oppussing av ytterdører	0,30
	Fornyelse av varmtvannssystemet	0,60
	Utskiftning av kjølemaskineriet blokk nr. 2 og nr. 4	0,03
2001	Nye balkongblomsterkasser	0,10
	Nye brystninger underetasje, blokk nr. 4	0,01
	Grøntanlegg	1,00
2002	Innkjøp av nye tørketromler, 4 stk.	0,09
2003	Rehabilitert varmepumpe	0,13
2004	Opparbeidelse av 2 lekeplasser	0,13
	Fornyelse av varmepumpeanlegget	1,42
2005	4 stk. nye sirkulasjonspumper til radiatorene	0,08
	Rekkverk i oppganger (ekst. Finansiert)	0,05
2006	Våtromsprosjekt, bad og wc, avløpsrør	16,3
2008	Nye lamper i oppgangene	0,08

	To nye vaskemaskiner	0,07
	Digitalisering av TV m.v.	0,09
2009	Trefelling og beplanting	0,08
2010	Maling av vinduer	0,07
	Internkontroll og utbedring av elektrisk anlegg	0,08
2012	Overgang til fjernvarme	0,11
2013	Filtreringsutstyr for radiatorkretsen	0,27
2014	Tilstandsvurdering bygningsmasse	0,05
2015	ENØK analyse	0,05
	Drenering	4,05
2017	Lekeplasser	0,07
	Hovedsirkulasjonspumpe	0,07
	Beplantning	0,13
2018	Sirkulasjonspumper 3 stk.	0,09
2019	HMS tiltak: Slukkeutstyr fellesarealer, nye røykvarslere til alle leiligheter. Norsk Brannvern.	0,12
2020 - 2001	Balkongprosjekt, nye og større balkonger mm. Entreprenør Thorendahl AS. Prosjektledelse av Aase prosjekt AS. Byggherre Rektorhaugen BRL v/Balkonggruppa. Utbedring av feil og mangler etter ettårsbefaring utført i 2022.	Ca. 21 millioner
2022	Nye utebenker m/bord 4 stk.	
	Utvidelse av to sosialsoner m/heller på gressplen, og oppmurt to utegriller i stein. Vi søkte og fikk tilskudd på kr 50 000 fra grønt miljøfond i OBOS.	
	Rens av takrenner på alle fire blokker, og asfaltering av huller på plassen foran garasjene.	Vederlagsfritt (dekket av Thorendahl)
2023	Tilstandsvurdering og utkast til vedlikeholdsplan fra OBOS Prosjekt.	0,08

OBOS Prosjekt sine anbefalinger

Vurderingene er basert på registreringer og visuelle observasjoner i forbindelse med gjennomførte befaringer august 2023, jf. NS3424 analysenivå 1, samt på lover og forskrifter, håndverksmessig utførelse og aktuelle bransjestandarder når byggene ble oppført.

Med bakgrunn i overnevnte har OBOS Prosjekt laget en tabell / oversikt over de tiltakene OBOS Prosjekt mener styret bør prioritere fremover, den er som følger:

Tiltak som bør prioriteres

Prosjekttype	Beskrivelse av tiltak	Estimat
Brann	Kontroll av branndører fra byggeåret og utettheter mellom brannceller. Utføre brannteknisk tilstandsvurdering.	50 000,-
Overvann	Etablere fall på terreng bort fra bygninger for bortledning av overvann. Reparasjon av grunnmursplast og kantlist. Asfaltreparasjoner.	1 000 000,-
Vinduer og balkongdører	Utskifting av alle vinduer, balkongdører for alle boliger.	7 500 000,-
Fasade	Rengjøring av fasader herunder all platekledning.	150 000,-
Rør	Kontroll av bunnledninger, vanninnlegg og stikkledninger	50 000,-
Elektrisk anlegg	Internkontroll elektro med termografering og utbedringer.	100 000,-
Belysning	Kartlegge belysningsutstyr og planlegge for utskifting.	25 000,-
Porttelefonanlegg	Utskiftning av porttelefonanlegg i byggene.	500 000,-
Oppvarming / varmtvann	Kontroll av rørføringer i kulvert mellom blokkene.	50 000,-
Fellesvaskerier	Overflatebehandling.	100 000,-
Oppgangsdører	Eventuell utskifting av oppgangsdører.	-
Garasjer	Utrede mulighet for bedre utnyttelse av arealer.	-
Totalt		**9 525 000,-**

Tabellen over ble også presentert på beboermøtet i april 2024.
Komplett presentasjon fra beboermøtet med bilder i PowerPoint format finner du kopi av på Vibbo.

Tidslinje for de store investeringene

Med bakgrunn i OBOS Prosjekt sine anbefalinger og tabell/oversikt presentert på forrige side, har styret laget en tentativ plan for prioriteringer de neste fem årene. Vi tar forbehold om endringer.

Tentativ fremdriftsplan over tiltak som bør prioriteres de neste 5 årene				
År	**Prosjekttype**	**Beskrivelse av tiltak**	**Estimat**	**Finansiering**
2024	Brann	Kontroll av branndører og branncelle r	25 000	EK
	Rørledninger	Kontroll av bunn, vann og stikkledninger	50 000	EK
	Rør til oppvarming	Kontroll av rørføring i kulvert	50 000	EK
	Belysning	**Kartlegge** belysningsutstyr i fellesarealer og planlegge for utskiftning	50 000	EK
	Elektriske anlegg	Internkontroll elektro m/termografering	75 000	EK
	Fasade	Ev. Rengjøring av gavlsvegger	150 000	EK
	Fyringsanlegget	Utskiftning av rør og deler til fellesanlegg	600 000	EK
	Vinduer og balkongdører	**Forprosjekt** vedlikehold vs. utskifting av vinduer og balkongdører.	100 000	EK
		Sum budsjettert i år 2024	**1 100 000**	
2025	Belysning	Utskiftning av belysning i fellesarealer	3 000 000	Lån
	Overvann	Etablere fall for å lede overvann bort fra grunnmur, rep av grunnmursplast, kantlister og asfaltering.	1 000 000	EK
	Porttelefonanlegg	Nytt callinganlegg.	1 000 000	Lån
		Sum budsjettert i år 2025	**5 000 000**	
2026 - 2027	Vinduer og balkongdører	Ev. Utskifting av vinduer og balkongdører.	10 000 000	Lån
		Sum budsjettert i år 2026 – 2027	**10 000 000**	
2028	Avfallshåndtering	Oppgradering, ev. Ny avfallshåndtering	1 000 000	
		Sum budsjettert i år 2028	**1 000 000**	

Kostnadsestimat

Estimatene er ment for planlegging i tidligfase, og er omtrentlige anslag av forventet totalkostnad for tiltaket. Det tas utgangspunkt i erfaringsmessige priser pr. dags dato (2023), og kostnader oppgis inkludert merverdiavgift. Totalkostnaden består normalt av bygningsmessige kostnader samt rigg- og driftskostnader, såkalt entreprisekostnad. Videre vil man ofte ha kostnader tilknyttet prosjektadministrasjon, finansiering, byggemelding, o.l. Det bør også tas høyde for uforutsette kostnader og eventuelle endringer initiert av byggherre i byggeperioden. Tidspunkt for gjennomføring, valg av løsning, samt kapasitet hos entreprenørene vil påvirke kostnadene. Det bør påregnes en årlig prisstigning på 3 %.

Finansiering
EK = Egenkapital (bruk av disponible midler borettslaget har på sparekonto).
Lån = Låneopptak i regi av borettslaget, hvor andelseiere nedbetaler over 25 til 30 år via felleskostnadene.





AL REKTORHAUGEN BORETTSLAG
E-post: rektorhaugen@styrerommet.no

Oslo kommune
Plan og Bygningsetaten
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo, 23.06.202

Innspill fra Rektorhaugen Borettslag til høring vedr. Planforslag til offentlig ettersyn, detaljregulering av Nordbergveien 10 og Rektorhaugen 53, Tåsen (PBE-sak 2018806581)

Styret i Rektorhaugen borettslag ønsker med dette å komme med en uttalelse i forbindelse med plan- og bygningsetatens planforslag for Nordbergveien 10 og Rektorhaugen 53.

Rektorhaugen borettslag består av 100 leiligheter i et etablert boligstrøk, fordelt på fire blokker, bygget i 1960. Blokk 1, 2 og 3 har tre etasjer, blokk 4 har i tillegg en underetasje. Borettslaget har kun 25 garasjeplasser, med lange ventelister. Vi har fire elbilladere langs Rektorhaugen, og har investert i infrastruktur for utvidelse av anlegget.

Prosjektet som ble lagt frem i 2018 var i strid med mange føringer for området, med unntak av ønske om fortetting rundt prioriterte stasjonsnære områder. Byantikvaren, bydelen, plan- og bygningsetaten, naboer, borettslag og velforening var kritiske. Argumenter som alle vektla var at tiltaket vil bryte med intensjonen i eksisterende reguleringsplan S-3669 for Sogn hageby, der det bl.a. står i § 3.2 at *«alle byggetiltak skal utformes med hensyn til områdets opprinnelige arkitektur og struktur»*.

Planforslaget
Vi opplever at det er lite som har endret seg siden forrige gang det ble foreslått å bygge ut tomten. Vi og våre beboere mener at høydene og volumet det legges opp til blir for stort og høyt. Vi mener at eksisterende blokker representerer en naturlig fortetting i et område som ellers er preget av eneboliger, og at det bør være tilstrekkelig innenfor ønsket om å bygge tett langs T-banenettet. Det er også store borettslag nedenfor vårt og på andre siden av Kaj Munkes vei. Vi mener at totalutnyttelsen i området er svært god allerede, med tanke på fortetting langs T-banen.

Det foreslåtte byggets volum, takterrasse og at det ligger helt ute på gaten uten støyskjerm passer ikke inn med den andre bebyggelsen i Sogn Hageby. Blir bygget en realitet kan vi fort få en hel rekke med «sentrumsgårder» langs Nordbergveien og da vil hele området endre karakter.

Dersom det skal utvikles i Nordbergveien 10, bør dette skje slik at det er mer i tråd med strøket for-øvrig. Vi mener man bør lytte til bydelsutvalget som fremholder at dette ikke er innenfor eksisterende reguleringsplan for Sogn hageby, S-3669.

Trafikksituasjonen og rekkefølgekrav
I dag opplever vi at det er en grei trafikkavvikling langs Rektorhaugen. Det er noen utfordringer, som det er i stort sett alle gater hvor det er blandet trafikk, men totalt sett opplever vi i dag at dette løses på en akseptabel måte.

Org. nr. 948 468 999 | Postadresse: AL REKTORHAUGEN BRL v/OBOS Eiendomsforvaltning AS | PB 6666 St. Olavs plass | 0129 OSLO

Ny boligblokk i Nordbergveien 10, slik det er foreslått vil medføre økt trafikk og støy i gaten vår. Og med rekkefølgekravet om fortau vil det bli ytterligere økt bilkjøring, da folk må parkere bilene lengre unna. Vi har god grunn til å tro at det også vil føre til mer kjøring inne på eiendommene våre. Slik vi leser innsigelsen fra Statens vegvesen er det ikke gitt at Nordbergveien 10 får bygge parkeringsanlegg slik det er tenkt, og dermed vil det bli trangt om parkeringsplassene. Eksisterende boliger langs Rektorhaugen er hovedsakelig familieboliger. Det er ønskelig å redusere biltrafikk i Oslo, men det er i dag lite realistisk at familier bosatt utenfor ring 3 skal klare seg uten bil. Parkeringsplassene er derfor nødvendige.

En annen svært uheldig konsekvens er at trærne langs nordsiden av Rektorhaugen vil måtte felles for å opparbeide fortau etter dagens standarder. Det vil ødelegge mye av det grønne preget vi har i gaten og særlig de store flotte eiketrærne langs veien. Det vil gi en endret miljø- og grøntstruktur, som vi ikke kan akseptere. Dersom dette skal gjennomføres, mener vi det bør utredes ytterligere og i dialog med oss som bor her.

Dersom denne tomten skal utvikles, bør man se på hvordan man kan oppnå både en trygg skolevei og sikre at beboere har tilgang på parkering.

Rektorhaugen Borettslag mener at foreslått bebyggelse bryter med gjeldende reguleringsplan, S-3669. Vi er derfor skeptiske til en omregulering av tomten slik den foreligger, med de konsekvenser dette vil kunne få for naboer, bl.a. gjennom økt støy og trafikk, samt redusert trivsel og bomiljø. Vi mener at fotavtrykket er stort (utnyttelsesgraden er for høy), og heller ikke godt nok tilpasset omgivelsene. Reguleringsplan S-3669 ble utarbeidet med den intensjon å sikre boligområdets verneverdier knyttet til områdets bebyggelsesmønster og grøntstruktur, samt at nye byggetiltak skal tilpasses eksisterende arkitektur og bebyggelse.

Oppsummering:

1. Støy og trafikk
   Vi frykter økt trafikk i området vil gi negative konsekvenser for bomiljøet, og redusert bokvalitet i et etablert boligstrøk. Mer støy, trafikk, svevestøv og ytterligere redusert luftkvalitet ønskes ikke. Trafikken vil øke betydelig i Nils Bays vei og i Rektorhaugen. Prosjektet vil også bidra til forverring av et allerede vanskelig trafikkbilde, i tilknytning til Tåsenkrysset og skoleveien til Tåsen skole.

2. Høyder og volum
   Bygget er høyt i forhold til omkringliggende bebyggelse, og vil bli svært dominerende mot de nærmeste naboene. Høyder og volum er fortsatt utfordrende sett i lys av eksisterende reguleringsplan, og vil føre til at naboer vil få mindre direkte sol, dårligere lys forhold og miste den åpne romfølelsen rundt boligene. Vårt primære standpunkt er at prosjektet ikke bør gjennomføres. Subsidiært ber vi om at det reduseres vesentlig, særlige med tanke på bebyggelse i Nordbergveien, selv om bygningen avtrappes noe mot disse.

3. Miljø, luftkvalitet og grønnstruktur
   Siste målinger i området viser dårlig luftkvalitet. Vi kan ikke se at det i planforslaget er gjort nye undersøkelser av luftkvalitet for planområdet. Områder rundt ligger i oransje og røde soner for luftkvalitet. Eiendommen er en del av reguleringsplan for bevaring og fortetting for boligområdet Sogn haveby, og en økt utnyttelse er ikke i tråd med gjeldende reguleringsplan. At grøntarealer reduseres, er heller ikke i tråd med gjeldende regulering. Økt utnyttelse vil også føre til økt trafikk og støy i området.

Org. nr. 948 468 999 | Postadresse: AL REKTORHAUGEN BRL v/OBOS Eiendomsforvaltning AS | PB 6666 St. Olavs plass | 0129 OSLO

4. Boligområdets verneverdier, bebyggelsesmønster og grøntstruktur
   Planen representer et brudd med områdets karakter. Dagens plan har til formål å sikre boligområdets verneverdier knyttet til områdets bebyggelsesmønster og grøntstruktur, samt at nye byggetiltak skal tilpasses eksisterende arkitektur og bebyggelsesmønster. Det foreslåtte planforslaget representerer et brudd med dette. Foreslåtte plan med fortetting av området fremstår dermed som motstrid med i ønskede, overordnede arealdisponeringshensyn.

5. Konsekvenser med rekkefølgekravet, fortau
   Et eventuelt rekkefølgekrav fra PBE om fortau på nordsiden i Rektorhaugen, vil få store konsekvenser. Anslagsvis 50 plasser til gateparkering for kjøretøy går tapt. Det medfører også at grønn vegetasjon må fjernes, og en rekke store, gamle eiketrær må hugges. Det vil bli vanskeligere for beboere, gjester og hjemmehjelpstjenesten og finne parkering.

   Rektorhaugen Borettslaget har videre tilrettelagt for- og investert i infrastruktur for elbillading. Det er planlagt utvidelse av ladeanlegg. Et fortau vil gå på bekostning av gateparkering, eldre gamle eiketrær og redusere muligheten for utvidelse av elbilplasser.

6. Grunnforhold og sikringssone
   Selv om det er påpekt dårlige grunnforhold og forekomst av blåleire, har NVE i sitt tilsvar i saken sagt at de ikke har kapasitet til å undersøke grunnforholdene nærmere, på grunn av stor saksmengde i forhold til tilgjengelige ressurser. Dette er ikke tilfredsstillende, skaper usikkerhet og bekymring hos enkelte naboer. Grunnforholdene bør undersøkes nærmere.

   Vi viser også til at Statens vegvesen fremmer innsigelse til planforslaget. Innsigelsen er knyttet til deres rolle som forvalter av riksvei. Begrunnelsen for innsigelsen deres er knyttet til hensynet til Tåsentunnelen, riksvei 150 - Ring 3. Planforslaget ivaretar ikke i tilstrekkelig grad tunnelsikkerheten ved byggevirksomhet i grunnen nær Tåsentunnelen.

Konklusjon
Styret i Rektorhaugen borettslag ber om at forslaget avvises. Planen representer et brudd med områdets karakter. Redusert bokvalitet i et etablert boligstrøk ønskes ikke. Vi opplever at det i planforslaget ikke er lyttet tilstrekkelig til tidligere runder, og at medvirkningen gjennom prosessen ikke har vært tilfredsstillende.

Vennlig hilsen
for Rektorhaugen Borettslag

Tor Kjetil Dedekam Pederssen
Styreleder

Org. nr. 948 468 999 | Postadresse: AL REKTORHAUGEN BRL v/OBOS Eiendomsforvaltning AS | PB 6666 St. Olavs plass | 0129 OSLO

AL REKTORHAUGEN BORETTSLAG
rektorhaugen@styrerommmet.no
vibbo.no/rektorhaugen

Til andelseiere i
Rektorhaugen Borettslag
0876 OSLO

Oslo, 30.11.23

Varsel om endring av felleskostnader fra 1. januar 2024

Styret budsjetterer med driftskostnader på i overkant av 5 millioner kroner neste år. I tillegg kommer renter og avdrag på lån. Brannforebyggende arbeid er viktige prioriteringer i budsjettet. Vi har blant annet avsatt penger til brannteknisk tilstandsvurdering av fellesarealer, kontroll av brannceller og internkontroll av elektro m/termografering.

Kommunale avgifter
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8% for renovasjon og 20,7% for vann- og avløp. Endelig vedtak foreligger ikke før i desember.

Elektrisk energi
Selv om energiforbruket har vært relativt stabilt i borettslaget, har energikostnadene som kjent hatt en betydelig økning siste to årene. Prisen per kWh svinger mye og er vanskelig å forutse. Vi har lagt til grunn at energikostnadene forblir høye også neste år.

Lån
Borettslaget har et annuitetslån i Handelsbanken med flytende rente, p.t. 5,6 prosent. Vi har i budsjett 2024 tatt høyde for en ny renteøkning nå i desember fra Norges Bank.

Felleskostnader
Styret har med bakgrunn i overnevnte vedtatt **økning på 5 prosent** av ordinære felleskostnader fra 01.01.2024. Fastpris for bruk av vaskeri justeres opp med kr 10 (fra kr 60 til kr 70 pr. måned). Pris for engangsvask øker med kr 5 (fra kr 20 til kr 25 per vask).

Leie av garasjeplass justeres opp med kr 50 (fra kr 300 til kr 350 pr. måned).

--

Styret minner om at varmtvann og oppvarming fra radiatorer er *inkludert* i felleskostnadene. En eventuell reduksjon i strøm og vannforbruket i boligene, vil kunne redusere fremtidige kostnader.

for styret i Rektorhaugen Borettslag
Tor Kjetil Dedekam Pederssen
styreleder

Oslo, 04.03.2024

Rektorhaugen borettslag – innstilling fra valgkomiteen 2024

Kort om valgkomiteens arbeid:

Valgkomiteens oppgave er å finne og innstille medlemmer til styret, som velges på den årlige generalforsamlingen i mai/juni. Valgkomiteens arbeid starter ved årsskiftet og ender med at komiteen sender sin innstilling til styret i god tid før generalforsamlingen. Valgkomiteen skal vanligvis bestå av tre beboere, men har hatt noe frafall og har i 2023/24 bestått av én beboer.

Komiteen skaffet seg i januar oversikt over hvilke styre- og varamedlemmer som er på valg i 2024. Komiteen gikk så i dialog med styret for å avklare hvem av disse som ønsket å stille til gjenvalg.

I midten av januar oppfordret valgkomiteen og styret beboerne om å stille opp som kandidater til styreverv og valgkomiteen. Informasjonen ble sendt ut på Vibbo og publisert i borettslagets Facebook-gruppe «Rektorhaugen Borettslag». En påminnelse og ny oppfordring om å melde sin interesse ble sendt ut på Vibbo i midten av februar. Ingen beboere fulgte oppfordringen innen fristen som var satt til månedsskiftet februar/mars.

I perioden januar-mars drev valgkomiteen i tillegg oppsøkende virksomhet ved å snakke med naboer på fellesområdene, ringe til anbefalte kandidater og ringe på dører i noen av oppgangene i borettslaget. Dette gav positive resultater, og valgkomiteens innstilling til styreverv følger nedenfor her.

Valgkomiteens innstilling 2024:

- Styreleder Tor Kjetil Dedekam Pederssen gjenvelges for 1 år
- Styremedlem Karen Margrethe F. Klemetzen (RH27) gjenvelges for 2 år
- Styremedlem Mari Owren (RH39) gjenvelges for 2 år
- Styremedlem Torgeir Gutvik (RH23) ble valgt for 2 år i fjor, men dette framkom ikke av protokollen fra Generalforsamlingen, så for ordens skyld: gjenvelges for 1 år
- Nytt styremedlem Eirik Årbogen (RH31) velges for 2 år

- Varamedlem Tone Bay (RH43) gjenvelges for 1 år
- Nytt varamedlem John Vidar Munkejord (RH49) velges for 1 år

Valgkomiteen har per mars 2024 ikke lykkes i å finne nye medlemmer til komiteen. Dette til tross for aktive forsøk på å rekruttere blant beboerne i borettslaget. I tillegg til ovennevnte innlegg på Vibbo og Facebook samt oppsøkende virksomhet, publiserte valgkomiteen en ny oppfordring om valgkomite-deltakelse på Vibbo i slutten av februar. Målet må være at komiteen er fulltallig med tre medlemmer i god tid før årsskiftet 2024/25.

Mvh valgkomiteen 2023/24 v/Liv Slungaard (RH25)

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 27.05.24
Selskapsnummer: 209 **Selskapsnavn:** Rektorhaugen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Rektorhaugen Borettslag

---

Møtedato: 27.05.2024
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Tåsen seniorsenter

Til stede: 29 andelseiere, 8 representert ved fullmakt, totalt 37 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Margrethe Køhler Eggan.

Møtet ble åpnet av Tor Kjetil Dedekam Pederssen.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Tor Kjetil Dedekam Pederssen foreslått.
   Vedtak: Valgt

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** andelseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Margrethe Køhler Eggan foreslått. Som protokollvitne ble Karine Justad foreslått.
   Vedtak: Valgt

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Vedtatt

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

A. Honorar til det sittende styret for perioden 2023/2024 foreslås satt til kr 120 000,- tilsvarende budsjett 2024.

Vedtak: Godkjent

B. Andre honorarer foreslås satt til kr 170 000,- tilsvarende budsjett 2024, til de gode hjelperne, valgkomiteen og ekstern styreleder.

Vedtak: Godkjent

---

7. Behandling av innkomne forslag og saker

A. Grilling på balkong tillates (forslag fra andelseier) – endring av husordensreglene pkt. 6 d

Fremmet av: William i nr. 35

Beskrivelse:
Jeg vil gjerne at generalforsamlingen behandler følgende:
- at det tillates grilling på balkongene (evt. kun gass/elektrisk, ikke kull)
Saksopplysning:
Det er i dag totalforbud mot grilling på balkong hos oss i Rektorhaugen Borettslag.
Ordlyden i husordensreglene pkt. 6 er som følger:
«Det er ikke lov å grille på balkongene. Grilling skal foregå på bakkeplan og ikke sjenere naboer. Det er ikke lov å benytte utstyr som skader plen eller fellesmøbler. Varm grill og utstyr skal ikke stå uten tilsyn. Forsikre deg om at det ikke er kommunalt forbud mot bruk av åpen ild når du skal grille. For øvrig vises det til kommunens brannvedtekter (Forskrift om brenning av avfall, Oslo).»

Styrets innstilling:
Styret tar til etterretning det generalforsamlingen beslutter. Om flertallet på generalforsamlingen støtter forslaget fra andelseier, vil det være tillatt å grille på balkong, og dagens ordlyd må erstattes av en ny. Da ønsker styret å fremme forslag om en presisering i ny ordlyd med tanke på hensyn til naboer og at bruker er ansvarlig for sikkerheten.

Flertallskrav: Alminnelig

Forslag til vedtak: Forslag til ny ordlyd i husordensreglene pkt. 6: «Det er tillatt å benytte el- eller gassgrill på balkong. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene. Gass skal ikke oppbevares i boder og fellesarealer. Bruker er ansvarlig for sikkerheten og må følge aktuelt lovverk. Kullgrill er ikke tillatt.»

Vedtak: Ikke vedtatt, forslag falt for 24 stemmer mot, det var 11 stemmer for.

B. Dyrehold skal være tillatt (forslag fra Styret) – endring av Husordensreglene pkt. 11

Fremmet av: Styret

Selv om dyrehold ikke er tillatt, åpner borettslagsloven opp for at det likevel er mulig dersom gode grunner taler for og dyreholdet ikke er til ulempe for andre. Det er derfor mange som lovlig har husdyr i borettslaget, som har søkt og fått dette godkjent.
Styret foreslår at dyrehold skal være tillatt – og fremmer følgende forslag til ny ordlyd i pkt. 11:

«Hvis du har dyr i leiligheten din skal de ikke være til sjenanse for naboene. Hunder skal til enhver tid være i bånd på fellesarealer, ute og inne, og heller ikke løpe fritt på plenene. Regler om sjenerende støy i punkt 3 gjelder også for husdyr.»

Ordlyden i husordensreglenes pkt. 11 i dag:

«Dyrehold er ikke tillatt, men lov om burettslag gir rett til å ”halde dyr dersom gode grunnar talar for det, og dyrehaldet ikkje er til ulempe for dei andre brukarane av eigedommen”. Dette innebærer at du må søke styret i god tid før en ev. anskaffelse av et dyr som også skal oppholde seg utendørs. I søknaden trenger du ikke oppgi den særlige grunnen hvis du isteden legger ved en bekreftelse på at det finnes god grunn fra autorisert lege/psykolog. I tillegg må de andre beboerne i din oppgang varsles skriftlig og gis 14 dagers frist til å uttale hvorvidt ditt dyrehold vil være til ulempe for dem. Denne uttalelsen gir ev. naboene direkte til styret. Ulempe kan innebære allergi eller redsel for det dyret som er tenkt anskaffet. Støy og sjenerende lukt/avføring fra dyret vil også kunne betegnes som ulempe. Ved behov kan det være at styret må innhente ytterligere opplysninger fra beboere, for å vurdere særlige grunner opp mot ulemper. Hvis du skal passe et dyr, som skal tilbringe mer enn tre døgn i leiligheten og luftes utendørs, bes du informere styret om dette.»

Flertallskrav: Alminnelig

Forslag til vedtak: Forslag til ny ordlyd i pkt. 11: «Hvis du har dyr i leiligheten din skal de ikke være til sjenanse for naboene. Hunder skal til enhver tid være i bånd på fellesarealer, ute og inne, og heller ikke løpe fritt på plenene. Regler om sjenerende støy i punkt 3 gjelder også for husdyr.»

<u>Vedtak 1:</u> Forslag om dyrehold i borettslaget vedtatt med 24 stemmer for forslaget, det var 11 stemmer mot forslaget.

<u>Vedtak 2 (benkeforslag):</u> Hunder og katter skal ikke luftes på plenen, og til enhver tid være i bånd på fellesområdene.

Derfor vil ny ordlyd i pkt. 11 bli: «Hvis du har dyr i leiligheten din skal de ikke være til sjenanse for naboene. Hunder og katter skal ikke luftes på plenen, og til enhver tid være i bånd på fellesområdene. Regler om sjenerende støy i punkt 3 gjelder også for husdyr.»

Forslag vedtatt med 21 stemmer for forslaget, det var 14 stemmer mot forslaget

C. Overføring (arv) av bolig vs. Vedtekter § 2-2 og godkjenning av ny andelseier (ønske om å bli andelseier). Krever 2/3 flertall.

Fremmet av: Styret

Vedtektene er borettslagets «grunnlov» og binder styret, som er forpliktet til å håndheve disse.

Styret har mottatt en søknad om godkjenning av ny andelseier John-Greger Thorsen, men vi kan ikke godkjenne arving av boligen slik vi tolker vedtektene – selv om det er slektskap. Med andre ord åpner ikke vedtektene for noen skjønnsmargin for styret her.

Borettslagets vedtekter Pkt. 2-2 (2) fastslår at andeler i borettslaget bare kan overdras til personer ansatt i staten, dog slik at andelen ved andelseiers død kan gå over på visse nærstående, herunder ektefelle, samboer og barn uten at disse behøver være statsansatte. Styret skal avslå en søknad om godkjenning dersom søkeren ikke oppfyller vilkårene for å være andelseier.

Styret har ikke har noe imot å godkjenne Thorsen som andelseier, det kun vedtektenes strenge krav som står i veien for dette. Thorsen har ervervete leiligheten gjennom arv og hans lange botid i tillegg gjør saken spesiell. Derfor fremmer vi saken for generalforsamlingen, der styret ber om samtykke til å godkjenne Thorsen.

Vi presiserer at et slikt enkeltvedtak ikke medfører i seg selv at vedtektene endres for framtiden.

Generalforsamlingen kan fravike vedtektene i enkeltsak med to tredels flertall.

--

Hei,

Jeg har bodd i Rektorhaugen siden 2012, da jeg flyttet inn for å hjelpe og ivareta leiligheten til Gerd Jæger som flyttet til Nordberghjemmet. I en alder av 108 år gikk Gerd Jæger bort høsten-23. Hun valgte å testamentere leiligheten til meg, da jeg var nærmeste slektning og den som tok vare på henne under oppholdet på Nordberghjemmet.

Forstår det slik at slektskapet (grandtante) derimot ikke er nært nok til at jeg automatisk vil ha borett i Rektorhaugen, og denne saken må derfor spesialbehandles. Utgangspunktet er at jeg blir nødt til å selge leiligheten til en statsansatt hvis dere ikke godkjenner.

Jeg trives, har jobb i Oslo og ønsker å bli værende. Jeg er innforstått med at et framtidig salg vil måtte følge reglene for statsansatte, men ønsker å bli boende fram til det er aktuelt.

Vennlige hilsener

John-Greger Thorsen

Flertallskrav: To-tredjedels

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner John-Greger Thorsen som ny andelseier.

Vedtak: Det ble enstemmig vedtatt av generalforsamlingen å godkjenne John-Greger Thorsen som ny andelseier.

---

8. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Tor Kjetil Dedekam Pederssen foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som styremedlem for 1 år, ble Torgeir Gutvik foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C Som styremedlem for 2 år, ble Eirik Årbogen foreslått.
Som styremedlem for 2 år, ble Karen Margrethe F.Klemetzen foreslått.
Som styremedlem for 2 år, ble Mari Owren foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

D Som varamedlem for 1 år, ble John Vidar Munkejord foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Tone Bay foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

E Som representanter i valgkomitéen for 1 år, ble Lina Varkøy, Kari Børsum og Julian Cosmes-Cuesta foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19:30. Protokollen signeres av

Tor Kjetil Dedekam Pederssen /s/
Møteleder

Margrethe Køhler Eggan /s/
Fører av protokollen

Karine Justad /s/
Protokollvitne

Ved valgene på generalforsamlingen og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Tor Kjetil Dedekam Pederssen	Almedalsveien 8 F 1391 Vollen	2024-2025
Styremedlem	Torgeir Gutvik	Rektorhaugen 23 0876 Oslo	2024-2025
Styremedlem	Eirik Årbogen	Rektorhaugen 31 0876 Oslo	2024-2026
Styremedlem	Karen Margrethe F.Klemetzen	Rektorhaugen 27 0876 Oslo	2024-2026
Styremedlem	Mari Owren	Rektorhaugen 39 0876 Oslo	2024-2026

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.

Transaksjon 09222115557519784354 Signert MTKDP, PMKE, PKJ

HUSORDENSREGLER

for Rektorhaugen borettslag

vedtatt på generalforsamlingen 1. juni 2006
Endret på generalforsamling 7. mai 2019, 18. juni 2021, 01.06.2023 og 27.05.2024

1. Generelt

Formålet med disse husordensreglene er å skape et godt bomiljø, bidra til beboernes sikkerhet og beskytte borettslagets eiendom. Styret har ansvaret for å gjøre reglene kjent. Alle beboere har et solidarisk ansvar for at reglene blir etterlevd. Husordensreglene utfyller Vedtekter for Rektorhaugen borettslag, vedtatt av generalforsamlingen 1. juni 2006. Se også Lov om burettslag av 6. juni 2003, særlig kap. 5. Husordensreglene er vedtatt av generalforsamlingen. Brudd på reglene er ifølge borettslagets vedtekter å regne som mislighold.

2. Låsing

a) Ytterdører og kjellerdører skal alltid holdes lukket og låst.
b) Ukjente skal som hovedregel ikke slippes inn i oppganger eller kjellere.

3. Sjenerende støy

a) Beboerne bes ta hensyn til at ulike typer av lyd kan være til sjenanse for andre beboere – det kan gjelde unødig høyrøstet stemmebruk, slamring med dører, boring, sentrifugering, musikk, tråkking på bare gulv, søppeltømming etc.
b) Tidsrommet mellom kl. 23.00 og 06.00 skal skjermes spesielt.
c) Ved oppussing og annet støyende arbeid skal naboer varsles, og støyende arbeid avgrenses til tidsrommene på hverdager fra kl. 08:00 til 18:00, på lørdager fra 10:00 til 16:00. På søn- og helligdager skal slikt arbeid unngås.

4. Søppel og skrot

a) Kjøkkenavfall og annet ”blandet avfall” pakkes inn og kastes direkte i søppelhusene mellom kl. 06:00 og 23:00. Søppelposer skal ikke plasseres i oppganger, uansett varighet.
b) Bare papir og papp kan kastes i papircontainerne, ikke isopor o.l.
c) Papir og annet avfall skal ikke plasseres utenfor søppelhus og containere.
d) Kasserte møbler og gjenstander skal fjernes av eier og ikke plasseres i fellesarealer, ute eller inne.

5. Trapper og inngangspartier

Ingen personlige eiendeler skal plasseres i trapper og inngangspartier, dette gjelder også utenfor leilighetenes inngangsdører (unntak for dørmatte av vanlig størrelse og julepynt). Sykler, ski, sportsutstyr, klær, fottøy og lignende. skal ikke plasseres på disse arealene – det hemmer rengjøringen, gir et rotete inntrykk, er til sjenanse for naboer og er til hinder i tilfelle brann. Samme hensyn må tas ved plassering av barnevogner.

6. Utearealer og balkonger

a) Beboerne har et felles ansvar for å holde utearealene pene og å rydde opp etter eget bruk.

b) Markiseduk skal velges slik at den harmonerer med øvrige markiser i blokken.
c) Private parabolantenner er ikke tillatt.
d) Det er ikke lov å grille på balkongene. Grilling skal foregå på bakkeplan og ikke sjenere naboer. Det er ikke lov å benytte utstyr som skader plen eller fellesmøbler. Varm grill og utstyr skal ikke stå uten tilsyn. Forsikre deg om at det ikke er kommunalt forbud mot bruk av åpen ild når du skal grille. For øvrig vises det til kommunens brannvedtekter (Forskrift om brenning av avfall, Oslo).
e) Blomsterkassene skal ikke benyttes uten plastinnmat og innmaten skal ha hull som drenerer. Ved rengjøring av balkongen og vanning av blomster må beboer ta hensyn til dem som bor under.
f) Det er ikke tillatt å bytte ut plater, blomsterkasser eller andre fastmonterte installasjoner på balkongen.
g) Det er ikke lov til å skru i noen av platene eller metallrekkverket på balkongen, eller male balkongen. Ved evnt vedlikeholdsbehov eller ønske om å male gulv, rådfør deg med styret. Det er ikke tillatt å lime eller skru fast noe på balkongdekket. Det er tillatt å legge tremmegulv/tregulv, filt, tre – eller plastfliser som ligger løst oppå balkongdekket.
h) Fugler/dyr må ikke mates, da dette tiltrekker seg skadedyr.
i) Ved flagging skal flagget tas ned ved solnedgang eller senest klokken 21.

7. Ventilasjonsanlegget
Ventilasjonsanlegget i hver blokk er viftedrevet, og avtrekksluften utnyttes til drift av varmepumper. For at systemet skal virke etter forutsetningene, gjelder følgende krav:
a) Leilighetens inn- og utgående lufteventiler må aldri lukkes helt av hensyn til ventilasjonssystemet
b) Ingen avtrekksslanger fra kjøkkenvifter eller tørketromler kan kobles til ventilasjonsanlegget. Slike avtrekk kan heller ikke settes ut gjennom yttervegg.
c) Bare kjøkkenvifter av kullfiltertypen og tørketromler av kondenstypen er tillatt.

8. Rensing av sluk på badet
Slukene i baderomsgulvet må renses jevnlig for å unngå tilstopping av hår og lo. Slik rensing må gjøres minst to ganger i året, men oftere hvis dusj og/eller vaskemaskin brukes mye.

9. Avfallskverner
Avfallskverner er ikke tillatt.

10. Endring av rominndeling m.v.
Fjerning, flytting eller oppsetting av vegger kan ikke gjøres uten at styret på forhånd har gitt sitt samtykke til det. Det samme gjelder inngrep som berører faste installasjoner i baderom.

11. Dyrehold
Hvis du har dyr i leiligheten din skal de ikke være til sjenanse for naboene. Hunder og katter skal ikke luftes på plenen, og til enhver tid være i bånd på fellesområdene. Regler om sjenerende støy i punkt 3 gjelder også for husdyr.

12. Motorkjøretøyer

a) Kjøring i stikkveiene skal unngås. Dette området er forbeholdt fotgjengere og barnelek. Støy, lys og eksos fra biler er spesielt sjenerende på soveromssiden av borettslagets boliger. Kun transport av bevegelseshemmede og møbler tillates.
b) Motorkjøretøyer skal ikke stå parkert i stikkveiene eller så nært innkjørslene at store kjøretøyer (søppelbiler, brannbiler m.v.) hindres.
c) Beboere skal instruere sine drosjer og gjester om ikke å benytte stikkveier.
d) Parkering skal skje i gaten med effektiv plassutnyttelse uten å blokkere kjellerinnganger.
e) Bilvask, hjulskift, parkering av tilhengere o.l. er ikke tillatt i stikkveiene.
f) Motorkjøretøyer kan ikke tas inn i boligblokkene.

13. Vask og lufting av tøy
a) Maskiner i felles vaskerom må brukes i samsvar med bruksanvisningene.
b) Maskiner og vaskerom inklusive sluk skal rengjøres etter hver vaskeøkt.
c) Utendørs tørkebåser skal fortrinnsvis brukes til tørking. Lufting og banking av tøy kan skje når båsene ikke er i bruk til tørking. Tørkebåsene skal ikke brukes på søn- og helligdager.
d) Bruk av vaskeriene og tørkebåsene er kun for eiere av andeler og deres med beboere, eller beboere med leieforhold ut over 30 dager.

14. Brannberedskap
Hver andelseier plikter å ha brannvarsler i sin leilighet. Varslingsutstyr satt opp av borettslaget, skal ikke fjernes. Andelseier er ansvarlig for at leiligheten er utstyret med brannslange/brannslukkingsapparat. Gassbeholdere skal ikke lagres innendørs. Heller ikke i kjelleren.

15. Vaktmestertjeneste og renhold
Borettslaget leier fast vaktmestertjeneste som sørger for jevnlig ettersyn i og omkring bygningene samt snøbrøyting og strøing om vinteren. Vaktmestertjenesten kan også utføre mindre reparasjonsarbeider for beboere etter avtale. Oppganger rengjøres av leid hjelp.

Vedtekter for Rektorhaugen Borettslag
Org. nr. 948468999

Vedtatt av generalforsamling den 01.06.2006.
Endret på generalforsamling 20-28.mai 2020, 10-18.juni 2021 og 11.05.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Rektorhaugen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

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 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 kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en 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 leid 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) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) 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) Dette kan allikevel bare skje til personer ansatt i staten, dog slik at dersom andelseieren dør kan hans gjenlevende ektefelle[1], samboer, slektning i rett opp eller nedstigende linje, adoptivbarn som er adoptert før fylte 20 år eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling, samt søsken, overta andelen på skifte uavhengig av om de er ansatt i staten eller ikke. For arvinger som ved arvefallet ikke selv bodde i boligen gjelder dette bare barn eller adoptivbarn.

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

(4) 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.

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

(6) 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.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

[1] Gjelder også registrert partner etter partnerskapsloven

(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 andelseierne 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. Andelseierne 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 en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens

eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

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

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

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

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

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

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

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha 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.

(2) 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 besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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.

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 til 6 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år 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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(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 som borettslaget eier
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.

8-5 Elektronisk kommunikasjon

Styret kan sende ut all informasjon elektronisk til andelseiere. Informasjon legges primært ut på borettslagets hjemmeside. I tillegg vil styret kunne sende ut informasjon per e-post, eventuelt SMS. Andelseiere er pliktig til å oppgi oppdatert kontaktinformasjon.
De som ønsker innkalling til generalforsamlingen per post kan be om det.

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 forretningsfører.

(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

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 en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en 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 som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(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

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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.

12. Garasje

Styret tildeler garasje etter ansiennitet.

Til: OBOS Forvaltning
Fra: Styret i Rektorhaugen borettslag. 16 februar 2005.

NOTAT VEDRØRENDE "STATSANSATT-KLAUSULEN"
VED SALG AV LEILIGHETER I REKTORHAUGEN BORETTSLAG.

Ifølge borettslagets vedtekter § 4 kan andeler i borettslaget – og følgelig leiligheter – bare selges til "personer ansatt i staten". Den historiske bakgrunnen for denne klausulen er at borettslaget i sin tid ble dannet av ansatte ved Norges Statsbaner, og at laget festet tomt som var (og er) eid av NSB (nå NSB Eiendom). Fra tomteeierens side ble nevnte klausul stilt som et vilkår i tomtefesteavtalen, som fremdeles er gjeldende avtale.

Etter hvert dukket det opp tvil omkring tilfeller der det ikke forelå noen tilfredsstillende bud etter første gangs utlysing av leiligheter. Tomteeieren og borettslaget kom derfor fram til en prosedyre som i korthet kan beskrives slik:

1) Ved første utlysing skal leiligheten lyses ut med vilkåret "forbeholdt statsansatte".

2) Hvis ingen statsansatte da gir bud som selgeren er fornøyd med, kan leiligheten utlyses på nytt, nå med vilkåret "forkjøpsrett for statsansatte". Det betyr rimeligvis at også andre enn statsansatte kan komme med bud, men at en statsansatt kan tre inn det høyeste budet og således gå foran. Det er en forutsetning av vedkommende statsansatte har gitt bud på leiligheten. Hvis mer enn én statsansatt ønsker å gjøre forkjøpsrett gjeldende, må det arrangeres en lukket, tidsbegrenset budrunde for disse på toppen av den allerede oppnådde prisen.

3) Hvis ingen statsansatt melder sin interesse ved annen gangs utlysing, eller selgeren ikke finner høyeste bud godt nok, kan leiligheten utlyses en tredje gang, denne gangen med høyeste bud fra annen omgang som prisantydning. Fortsatt skal vilkåret "forkjøpsrett for statsansatte" stå i utlysingen og gjelde som under punkt 2. Hvis høyeste bud nå kommer fra en ikke-statsansatt, og det ikke er noen statsansatt som vil gjøre forkjøpsrett gjeldende, skal høystbydende kunne få tilslaget.

Det sier seg selv at dersom man gjennomfører et salg i henhold til denne prosedyren, må alle forutsetninger dokumenteres overfor borettslaget.

Det er unødvendig å legge til at en selger som ikke er fornøyd med budene, kan avbryte salgsforsøket allerede etter første utlysing eller senere, men intensjonen har vært at de tre utlysingene skal ses som en sammenhengende prosess. Det vil for eksempel ikke være anledning til å avbryte etter første utlysing, vente noen måneder og så hevde at man nå setter prosessen i gang igjen med utlysing nummer to.

Til: Ann-Tove Sundby, Obos Eiendomsforvaltning
Fra: Odd Raaum, p.v.a. Rektorhaugen borettslag, 10.02.2010.

Teksttillegg vedrørende statsansattklausulen i Obos' standardbrev til meglere.

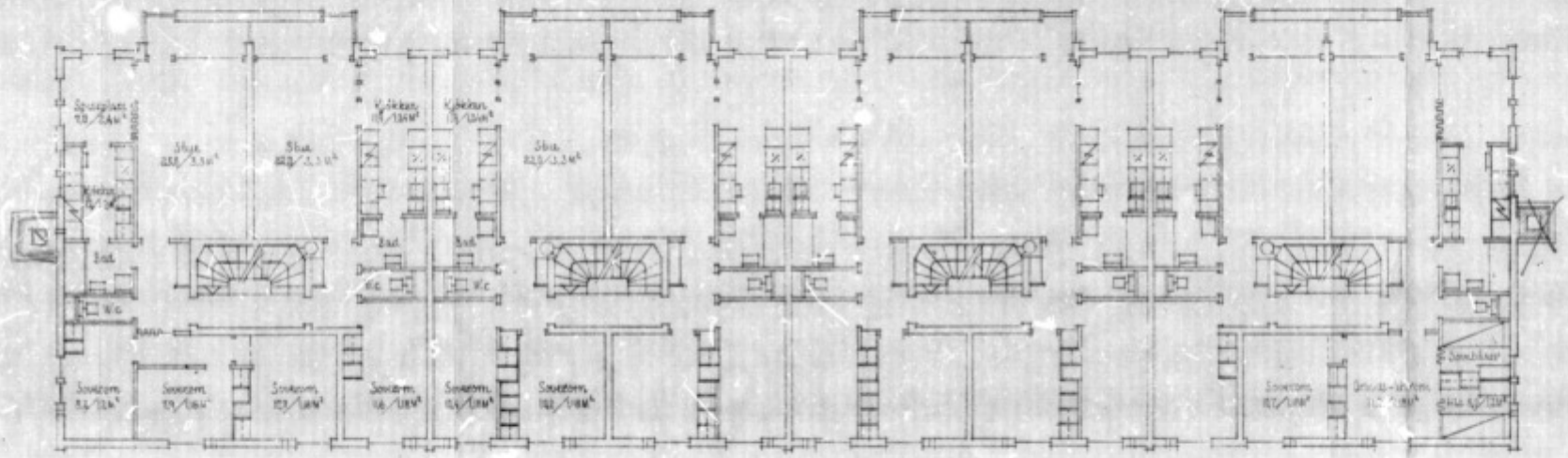
Med utgangspunkt i spørsmål fra en eiendomsmegler har styret i Rektorhaugen borettslag 8.2. i år vedtatt en presisering i teksten i det standardbrevet som eiendomsmeglere får fra Obos. Det gjelder de avsnittene som nå lyder slik:

Særskilte begrensninger/klausuler: Statsansatte har fortrinnsrett som kjøpere, men det kan gjøres unntak forutsatt at følgende prosedyre for utlysinger (annonserunder) er fulgt:
Ved første gangs utlysing skal det i annonseteksten stå "Forbeholdt statsansatte". Ved andre gangs og alle senere utlysinger skal det i stedet stå "Forkjøpsrett for statsansatte".
Salg til ikke-statsansatt kan tidligst skje etter tredje gangs utlysing.
Ved salg til statsansatt må det foreligge skriftlig bekreftelse fra arbeidsgiver av vedkommendes ansettelsesforhold.
Ved salg til ikke-statsansatt må megleren dokumentere at utlysingsprosedyren er fulgt.
Styret i borettslaget kan gi nærmere opplysninger (rektorhaugen@borettslag.net).

I det avsnittet som ender med "Salg til ikke-statsansatt kan tidligst skje etter tredje gangs utlysing" gjøres følgende tilføyelse (uten nytt avsnitt):
Etter at budet fra en ikke-statsansatt budgiver er blitt akseptert, må en eventuell statsansatt gjøre sin forkjøpsrett gjeldende innen 24 timer.

****

TEGNINGER OG ATTESTER



02503

OPPDR GIVER
NSB hovedstyres
bandtslag
TÅSEN

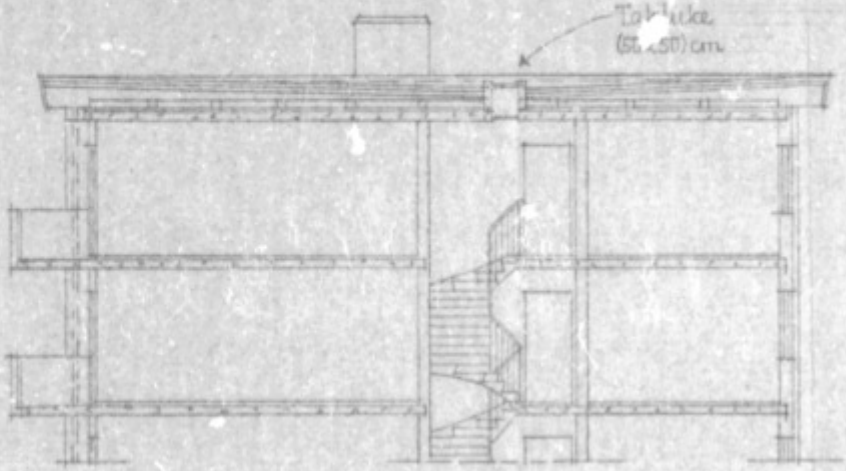
TEGN. TITEL
Plan 2-3
Etasje
BLOKK 1
MÅL 1:100
TEGNET 2.9.1957
SIGN. KR

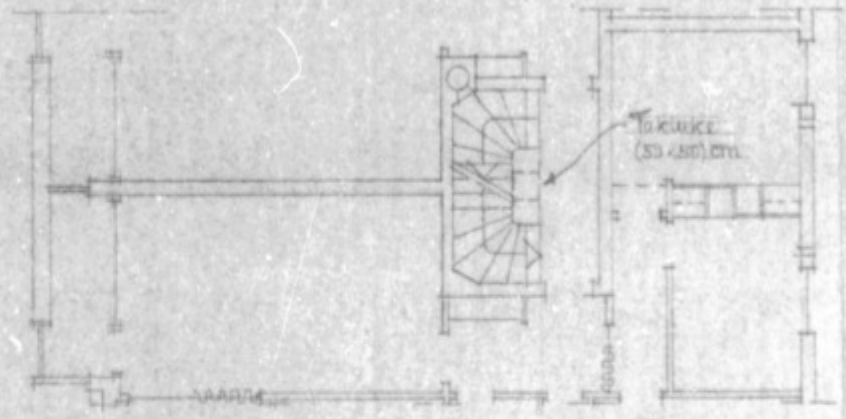
3
LØPENR.

DATO

ARK. LØPENR.
552 – 152

FORMAT
72 x 33





OSLO BYGNINGSKONTROLL
032095 16.DEC.57
Gnr. Bnr.

OPPDR. GIVER
NSB hovedstyrets
boretslag
TÅSEN

NBBL
ARKITEKTKONTORET
KR. AUGUSTSGT. 6, OSLO T. 33 42 80

TEGN. TITEL
Overlys i
trapperom

MÅL 1:100
TEGNET 14/12-1957
SIGN. K.R.

7
RETTET DATO

TEGN. NR.
552 – 156

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 417290
SF/NU

KOPI

Oslo, den 2-3-1964.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.54, bnr.292, blokk 1,Rektorhaugen 45-47-49-51.

Journalnr.
57/2503.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
5-1-1962.

Bygningens art
Boligblokk.

Byggherre
Rektorhaugens Borettslag, v/NBBL, Trondehimsveien 84-86, Oslo.

Byggemelder
Rektorhaugens Borettslag, v/NBBL, Trondheimsveien 84-86, Oslo.

Ansvarshavende
Murmester Alf Arnesen, Øvre Vollgate 7, Oslo.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør
Stein Flaata

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

3000. R. A. 673/62. - 1

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ressurssenteret

AF Skandinavia AS
P.b. 34 Grefsen
0409 OSLO
firmapost@afgruppen.no

Dato: 12 JULI 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200601601-11 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ingvild Steiro | Arkivkode: 531

Byggeplass:	REKTORHAUGEN 21-51	Eiendom:	54/292
Tiltakshaver:	Rektorhaugen borettslag v/Odd Raaum	Adresse:	Rektorhaugen 25, 0876 OSLO
Søker:	AF Ragnar Evensen AS	Adresse:	Postboks 24 Grefsen, 0409 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - REKTORHAUGEN 21-51

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Ressurssenteret
Byggefagkompetanse

Anatole Ouedraogo
For avdelingsenhetsleder

Ingvild Steiro
Ingvild Steiro
saksbehandler

Kopi til: Rektorhaugen borettslag v/Odd Raaum, Rektorhaugen 25, 0876 OSLO

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Rektorhaugen borettslag v/Ruud
Rektorhaugen 47

0876 OSLO

Wesche, Bjørn
P.B.84 Ellingsrud

1006 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	940016591	95/82327

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Øyvind Nesbakken	21. desember 1995

Arbeidssted : 054/0292 Rektorhaugen 45-51
Byggherre : Rektorhaugen borettslag v/Ruud, Rektorhaugen 47, 0876 OSLO
Arbeidets art: OMBYGGING TAK - BOLIG

FERDIGATTEST

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

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Bjørn Meling
Overingeniør

Øyvind Nesbakken
Ingeniør I

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Utskifting vind.er og kledning av gavlfasader

Arbeidets sted	Gnr./bnr.	Mål nr.	Saksnr.
Rektorhaugen 45-51	66/bnr.292 blokk 1		80/3441

Byggherre

A/L Rektorhaugen Borettslag
v/Lyngås
Boks 96, Tåsen

OSLO 8

ØA/LO

Ansvarshavende

Tømmerm. Knut Øvstrud
Rådhusgt. 1/3

OSLO 1

Dato

27. mai 1981

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Ø. Andersen

A

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

Skj. C-16. ANDVORD.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SIV ARK TANJA VARDUND AS
Rosenkrantz' gate 7
0159 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 09.09.2021
	201911839 - 16 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Astrid Skramstad	

Adresse:	REKTORHAUGEN 45	Eiendom:	54/292/0/0
Tiltakshaver:	AL REKTORHAUGEN BORETTSLAG	Søker:	SIV ARK TANJA VARDUND AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Rektorhaugen 45-51

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utvidelse av balkonger, mottatt 12.07.2021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201911839			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Tyisk Plan blokk 4	1902-402	15.03.2019	1/21
Snitt blokk 4	1902-403	15.03.2019	1/22
Fasade syd og nord blokk 4	1902-405	15.03.2019	1/23
Fasade vest blokk 4	1902-404	15.03.2019	1/24

Ny plan underetasje	1902-401	07.05.2019	2/2

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

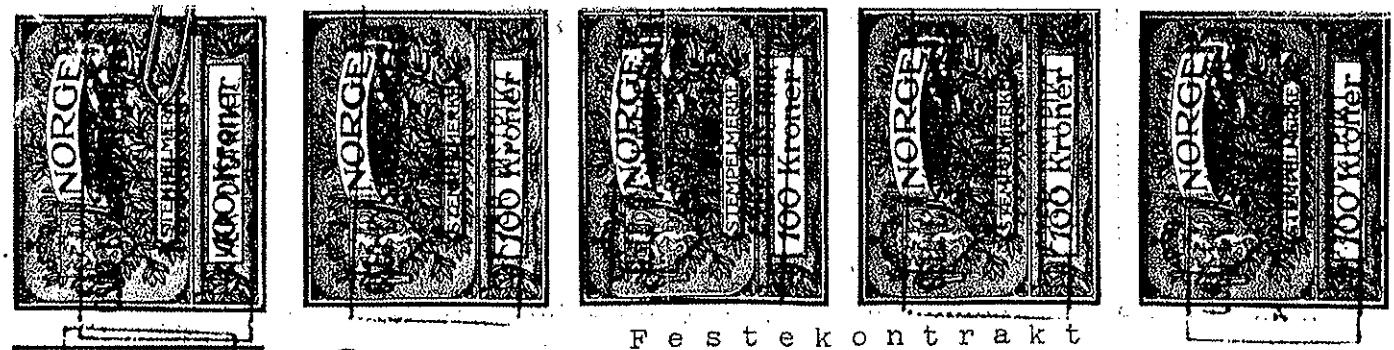
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Astrid Skramstad - saksbehandler
Gudbrand Hasvold - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
nord

Kopi til:
AL REKTORHAUGEN BORETTSLAG, Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO

FESTEKONTRAKT



A

Festekontrakt

Cfb.

Hovedstyret for Statsbanene bortfester herved eiendommen g.nr. 54, b.nr. 292 i Aker, 19 759 m2, til A/L Rektorhaugens borettslag, som er et borettslag bestående av tjenestemenn i staten.

Bortfestet skjer på følgende vilkår:

1.
Festetiden settes til 75 år fra 1.8.58.

2.
Den årlige festeavgift, 10 øre pr. kvadratmeter, i alt kr. 1 975,90, innbetales til distriktskassen Oslo distrikt, Jernbanetorget 1, Oslo.

Avgiften skal være betalt innen 1. august hvert år. Oversittes denne frist med mer enn 1 måned, kan grunneieren anse festeretten som opphørt. Når 30 år av festetiden er gått, kan grunneieren i løpet av den resterende del av festetiden forhøye festeavgiften i samsvar med avgiften for tomter i lignende strøk. Avgiften for de to første år betales kontant når festeren skriver under festekontrakten. Festeren plikter å betale skatter og avgifter som måtte bli pålagt tomten som følge av at den bortleies til private. For festeavgift som ikke er betalt innen 1 måned etter forfall, svares renter beregnet etter 4,5 % pr. år fra utløpet av den nevnte frist og inntil betaling skjer.

3.
For den løpende og sist forfalne termin av festeavgiften og for de på tomten fallende skatter og offentlige avgifter som Statsbanene eventuelt må dekke på grunn av manglende betaling fra festerens side, har Statsbanene 1. prioritets pant i de hus og innretninger som oppføres på tomten, med rett til uten søksmål og dom å la pantet selge ved tvangsauksjon i samsvar med lovgivningen om tvangsfullbyrdelse.

4.
Opptar festeren lån på oppførende eller oppførte bygninger i Den Norske Stats Husbank, vedtar Norges Statsbaner som grunneier pantsettelsen inntil det beløp som det etter de for Den Norske Stats Husbank til enhver tid gjeldende låneregler er adgang til å erholde som lån på borettslagets eiendommer. Så lenge det på hus på den festede grunn hviler byggelån i nevnte bank med avbetalingstid på 100 år eller mindre, skal:

a.
Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.

b.
Tomta ikke kunne forlanges ryddet.

6908 12/6 57

c.
Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.

d.
Husbanken eller kommunen i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.

Misligholder festeren sådan låneforpliktelse, slik at det tinglyses tvangsauksjon, har Norges Statsbaner adgang til med tvangsauksjonskjøps virkning å overta den pantsatte eiendom for gjeldsbeløpet eller til, etter å ha utløst panthaveren, å selge pantet og inntale hos festeren det ved salget udekkede.

5.
Hvis bebyggelsen av tomten ikke er påbegynt innen 1 år etter at kontrakten er inngått, eller ikke fortsetter med rimelig hurtighet, kan grunneieren anse festeretten som opphørt.

6.
Framleie av grunnen eller deler av denne, eller salg av husene - tvunget eller frivillig - med overdragelse av festeretten, kan kun finne sted med samtykke av Norges Statsbaner, hvilket samtykke likeledes er nødvendig for pantets overtagelse til brukelighet. Handles det herimot, er festeretten forbrutt.

Bestemmelsen gjelder dog ikke pantsettelse skjedd i medhold av pkt. 4.

7.
Ved festets opphør av hvilken som helst grunn har festeren å bortføre husene og å ryddiggjøre tomten. Er bygningene pantsatt i samsvar med pkt. 4, har Statsbanene i heromhandlede tilfelle adgang til å overta pantet for pantegjelden som i nevnte pkt. bestemt. Hvis festeren unnlater å fjerne bygningene innen en av Norges Statsbaner fastsatt frist, tilfaller disse Statsbanene. Statsbanene har for øvrig forkjøpsrett til bygningene.

8.
Leilighet i de boliger som blir oppført på tomten kan bare bortleies eller overdras til tjenestemenn ansatt i staten.

Borettslaget plikter å innta i lagets vedtekter bestemmelse om at en andelseier, såfremt han skulle slutte i statstjenesten før oppnådd aldersgrense og før han har vært leieboer i borettslaget i 5 år, skal kunne oppsies med en frist av 6 måneder, og at Norges Statsbaner i tilfelle kan utpeke ny andelshaver og ny leieboer.

Videre skal borettslagets vedtekter inneholde bestemmelse om:

a.
At pensjonister og gjenlevende ektefelle skal ha rett til å fortsette leieforholdet. Det samme gjelder for livsarvinger eller adoptivbarn av leietakerens husstand som er statsfunksjonærer.

b.
At livsarvinger (adoptivbarn) som er husstandsmedlemmer, såfremt en eller flere av dem er umyndige, skal ha rett til å fortsette leieforholdet til den yngste har nådd myndighetsalderen.

c.
At livsarvinger og andre utover de tilfelle som er nevnt under punktene a og b, ikke skal ha rett til å fortsette leieforholdet uansett om de måtte tilhøre leietagerens husstand.

d.
At en andelseier såfremt han ønsker å overdra sin andel og dermed sin leierett, skal være forpliktet til å tilby Norges Statsbaner sin andel og leilighet. Opptas det lån i Den Norske Stats Husbank, begrenses nevnte forpliktelse for andelseieren til 20 år etter at Husbankens pantobligasjon er tinglyst.

9.
Festeren har å rette seg etter de til enhver tid gjeldende bestemmelser med hensyn til bebyggelse mv.

Den ubebyggede del av tomten skal holdes i god stand og såvidt mulig parkmessig behandles. Disse arbeider utføres og bekostes av festeren, som også må bekoste oppsatt nødvendig gjerde.

Med festet følger ingen rettigheter utenfor den festede tomt.

10.
Det er forbudt å drive handel eller restaurantvirksomhet på tomten eller virksomhet som generer ved støy og lukt.

11.
Festeren vedtar i henhold til tvangsfullbyrdelseslovens § 3 nr. 9 utkastelse av tomten uten søksmål når festetiden er ute eller festeavgiften ikke er betalt til forfallstid.

12.
Alle omkostninger i forbindelse med opprettelsen av nærværende kontrakt, såsom tinglysningsgebyr, stempel mv., bæres av festeren, som også må besørge kontrakten tinglyst.

13.
Nærværende kontrakt er utstedt i 2 eksemplarer, en til hver av partene. Ved kontraktens opphør kan den avlyses etter ensidig begjæring fra Statsbanenes side.

Oslo, den 16.april 1959.

Som fester:

A/L Rektorhaugen Borettslag

Arnulf Arnulfsen

Oskar Birkeland

NORGES STATSBANER
HOVEDSTYRET
PER GENERALDIREKTØREN

Finnmark

NORGE STEMPELMERKE 100 Kroner

OSLO BYSKRIVEREMBETE 12 JUNI 59

NORGE Kr. 15.00

OSLO BYSKRIVEREMBETE 12. JUNI 59 DISTRIKT

og et
-1 ahaver

Nærv. dok. er d. d. etterstemplet mot
et gebyr som er beregnet med det
dobbelte av det manglende stempel-
avgiftsbeløp i alt kr. 1030.- i h.t. lov av
6/8-97 § 2, jfr. l. av 11/4 1885, § 3 a.

Oslo byskriverembete,
Aker distrikt 12/6 1959

[illegible] SOM DOK. NR. 6908 / 59 DEN 12/6 1959
I OSLO BYSKRIVERE[illegible] AKER DISTR.
INNFØRT I GRUNNBOK. [illegible] VEDK. GNR. 54
BNR. 292
SKRIFT I ☐ BOK 290 BL.
R TINGLYSINGEN BETALT TIL STATSKASSEN KR 35.—.

Anmerkning om hoftelser meddeles på forlangende
[illegible] avhengighet av et tilbakeføringsforbud [illegible]

Denne kontrakts § 8 skal heretter lyde slik:

"Leilighet i de boliger som blir oppført på tomten kan bare bortleies eller overdras til tjenestemenn ansatt i staten.

Gjenlevende ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn som er adoptert før fylte 20 år eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling som ved leietagerens død hørte til hans husstand, og som vil overta leieavtalen med rettigheter og plikter, kan allikevel i samsvar med den til enhver tid gjeldende husleielovgivning tre inn i leieforholdet i avdødes sted uansett om vedkommende er statstjenestemann/-kvinne eller ikke. Livsarvinger (barn og adoptivbarn) som ikke er ansatt i staten og som ikke tilhørte leietagerens husstand ved hans død, gis rett til å tre inn i leieforholdet såfremt ingen av de i foregående ledd nevnte personer vil benytte seg av sin rett eller når det ikke finnes slike personer.

For øvrig plikter borettslaget å innta i lagets vedtekter bestemmelse om at en andelseier såfremt han skulle slutte i statstjenesten før han har vært leieboer i borettslaget i 5 år,

35.-

skal kunne sies opp med en frist av 6 måneder og at Norges Statsbaner i tilfelle kan utpeke ny andelshaver og ny leieboer.

Endelig plikter borettslaget å innta i lagets vedtekter bestemmelse om at en andelseier såfremt han ønsker å overdra sin andel og dermed sin leierett, skal være forpliktet til å tilby Norges Statsbaner sin andel og leilighet. Opptas det lån i Den Norske Stats Husbank, begrenses nevnte forpliktelse for andelseieren til 20 år etter at Husbankens pantobligasjon er tinglyst."

Oslo, den 26.april 1979

NORGES STATSBANER
HOVEDADMINISTRASJONEN
For generaldirektøren
B. Egeland-Eriksen

B. Egeland-Eriksen
administrasjonsdirektør

Rektorhaugen Borettslag
(fester)

Einar Lyngaas

Synnøve Jacobsen

Denne kontrakts § 8 skal heretter lyde slik:

"Leiligheter i de boliger som blir oppført på tomten kan bare bortleies eller overdras til tjenestemenn ansatt i staten. Borettslaget plikter å innta i lagets vedtekter bestemmelser om at en andelseier, såfremt han skulle slutte i statstjeneste før oppnådd aldersgrense og før han har vært leieboer i borettslaget i 2 år, skal kunne oppsies med en frist av 6 måneder. Alders- og uførepensjonister har rett til å fortsette som andelshavere.

Videre skal lagets vedtekter inneholde bestemmelser om at gjenlevende ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som står i adoptivbarns stilling som ved andelseierens død tilhører dennes husstand og som vil overta leieavtalen med rettigheter og plikter, i samsvar med den til enhver tid gjeldende lovgivning og lagets vedtekter, kan tre inn i leieforholdet og overta avdødes andel. Livsarvinger som ved leieboers død ikke var ansatt i statstjenesten og som ikke tilhørte husstanden ved leieboers død, har rett til å tre inn i avdødes sted og overta dennes andel såfremt ingen i foregående setning nevnte personer vil bruke sin rett. Dersom flere livsarvinger som ikke tilhørte avdødes husstand således har rett til å tre inn i leieforholdet, gjelder bestemmelsene som regulerer forholdet mellom livsarvinger som tilhører husstanden og andelslaget i den til enhver tid gjeldende lovgivning og lagets vedtekter tilsvarende."

Oslo, den 1.5.83

NORGES STATSBANER
HOVEDADMINISTRASJONEN

Rektorhaugen Borettslag
(fester)

B. Egeland-Eriksen

B. Egeland-Eriksen

Ifølge eiendomsregisteret i Oslo utgjør festetomten 16 993,0 m2.

Denne korrigering av arealets størrelse medfører ingen endring av festeavgiften.

Oslo, 14 JAN. 1986

Som grunneier:

Oslo,

Som fester: A/L REKTORHAUGEN BORETTSLAG

AREALKART OG REGULERING

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sandra Kjellsen

Dato: 06.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86511107
41239/ WM120_52_3005271

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Siraj, Tariq

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.54 BNR. 292

Vi viser til bestilling av 20250505 for REKTORHAUGEN 21.

GNR. 54 BNR. 292

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04-FEB-58.

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

16993 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

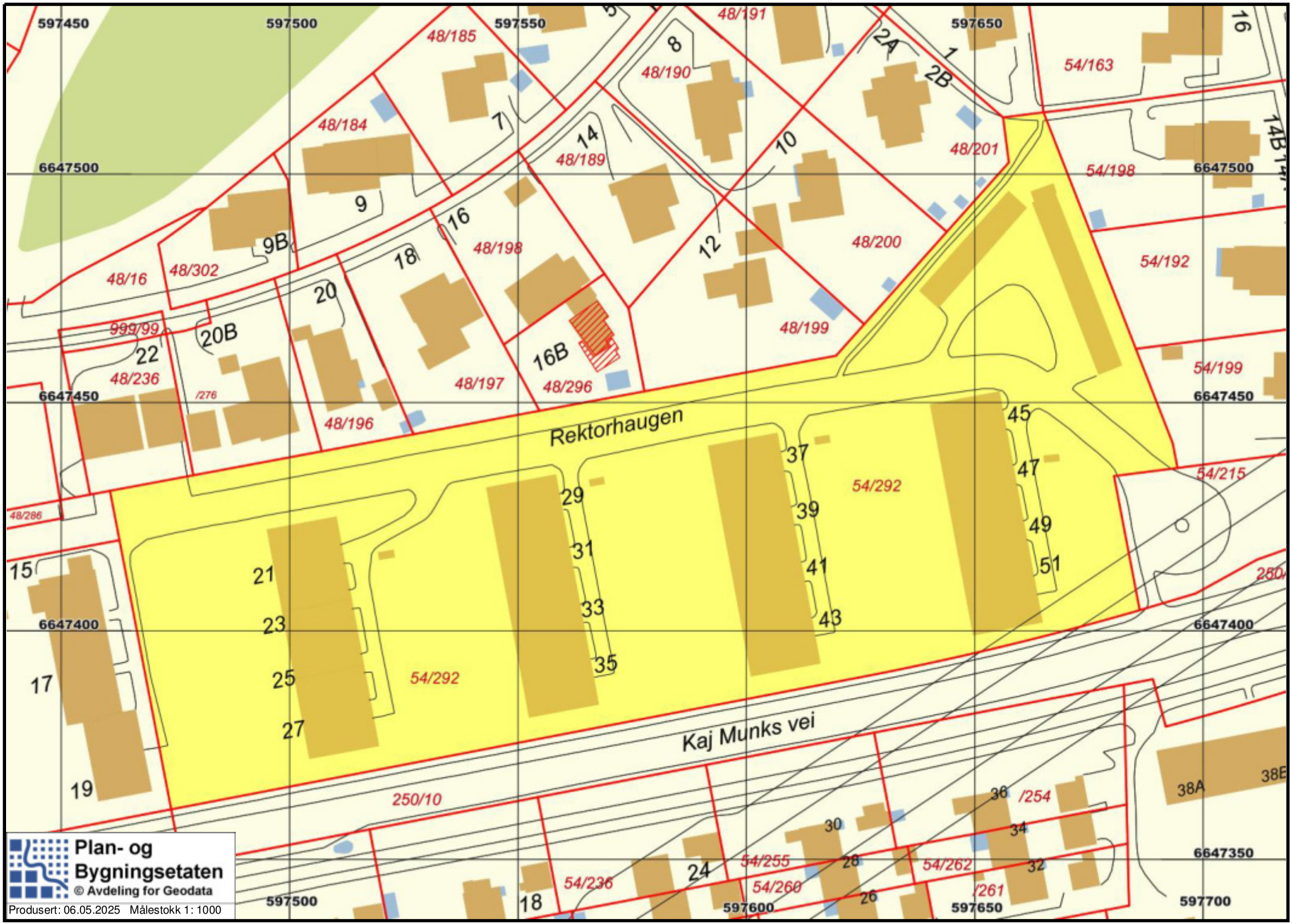
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

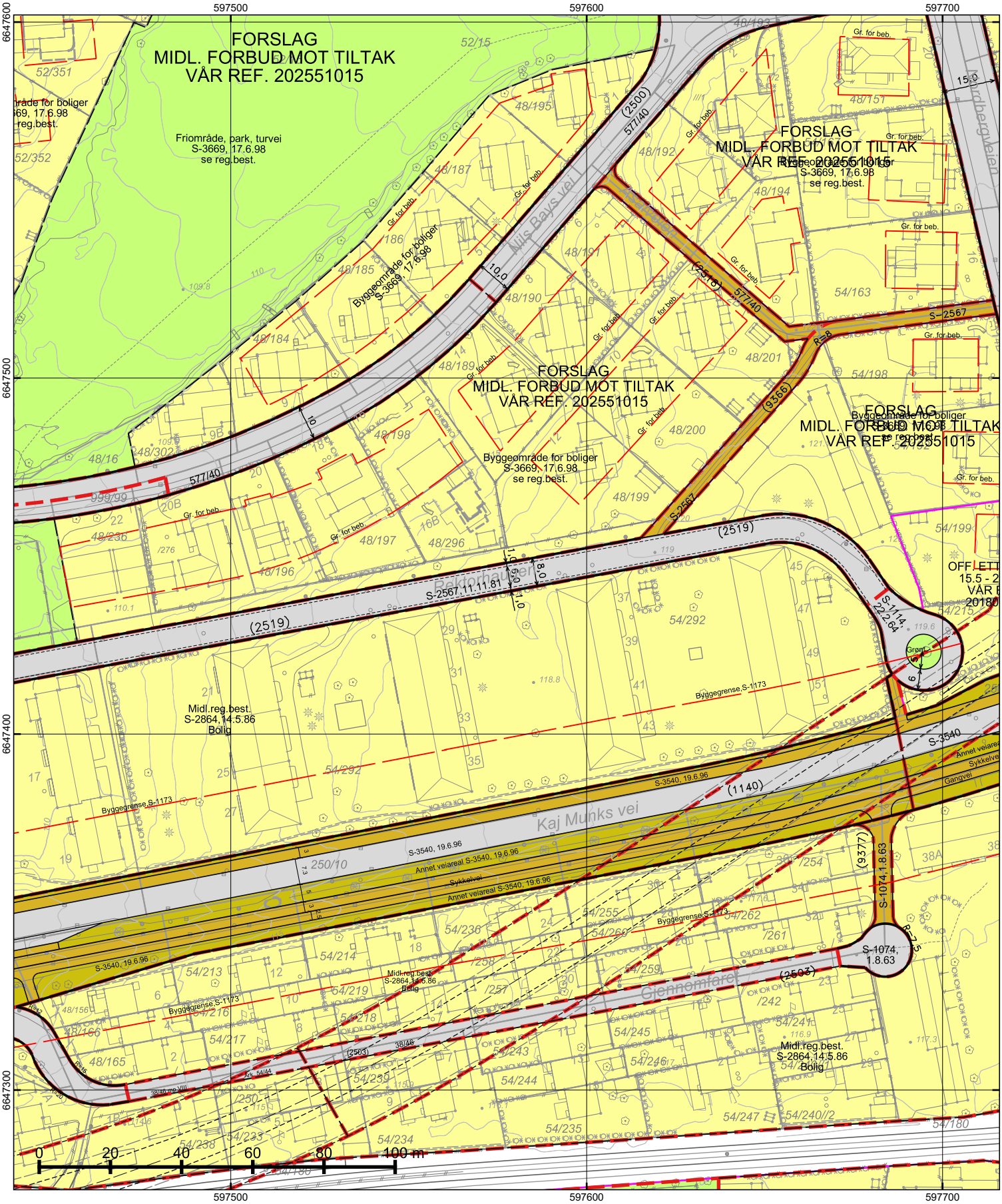
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

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


597450
597500
597550
597650
6647500
6647450
6647400
6647350
597600
597700
Rektorhaugen
Kaj Munks vei
48/185
48/184
48/191
48/190
48/189
48/201
48/200
48/199
48/198
48/197
48/196
48/296
48/16
48/302
48/236
999/99
/276
48/286
54/163
54/198
54/192
54/199
54/215
54/292
54/292
250/10
54/236
54/255
54/260
54/262
/254
/261
250
1
2A
2B
7
8
9
9B
10
12
14
16
16B
18
20
20B
22
15
17
18
19
21
23
25
27
29
31
33
35
37
39
41
43
45
47
49
51
24
26
28
30
32
34
36
38A
38B
14B
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 06.05.2025 Målestokk 1: 1000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.05.2025
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.

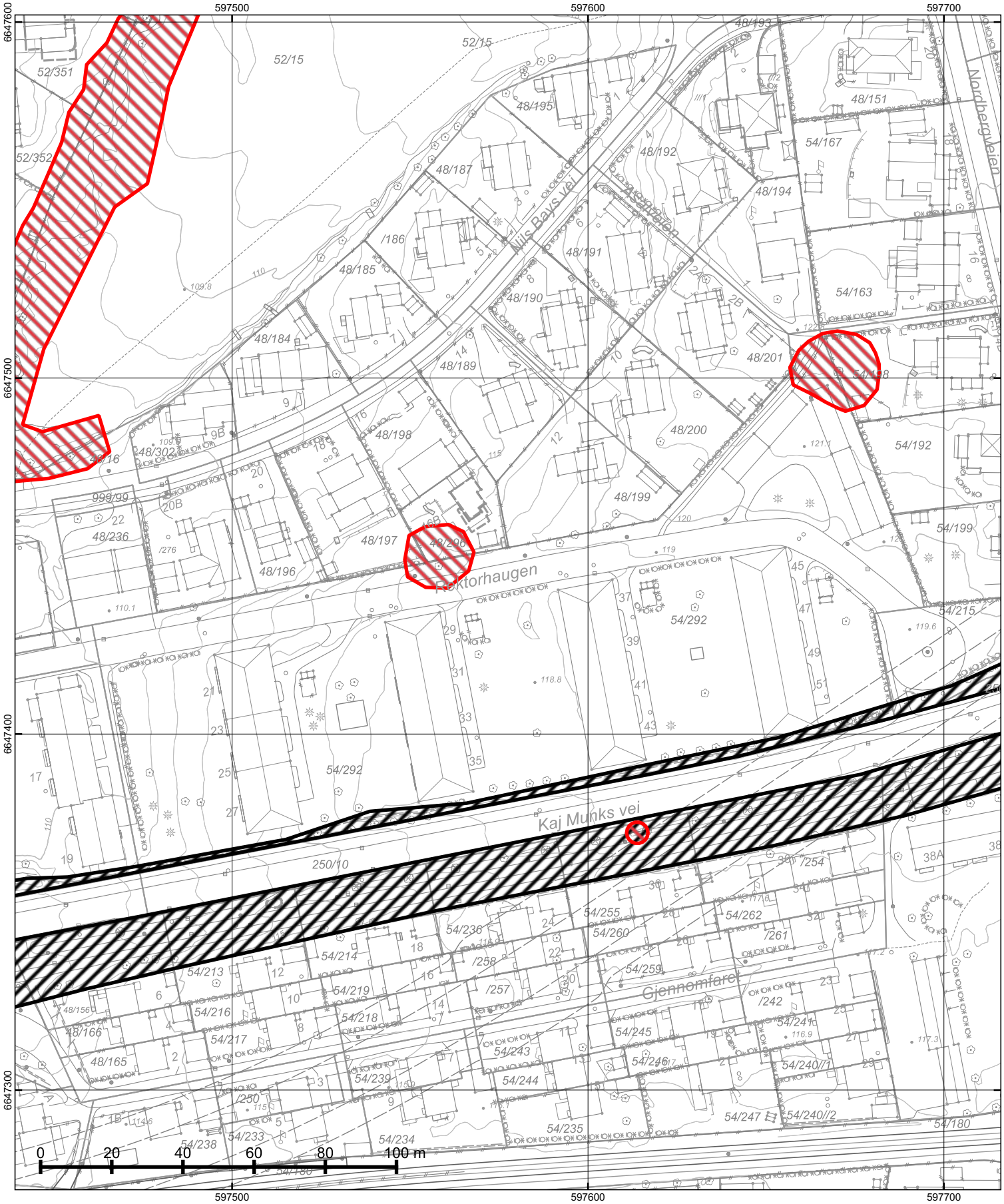
PlottID/Best.nr: 142278/ 86511107
Adresse: REKTORHAUGEN+21
Gnr/Bnr: 54/292
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005271
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

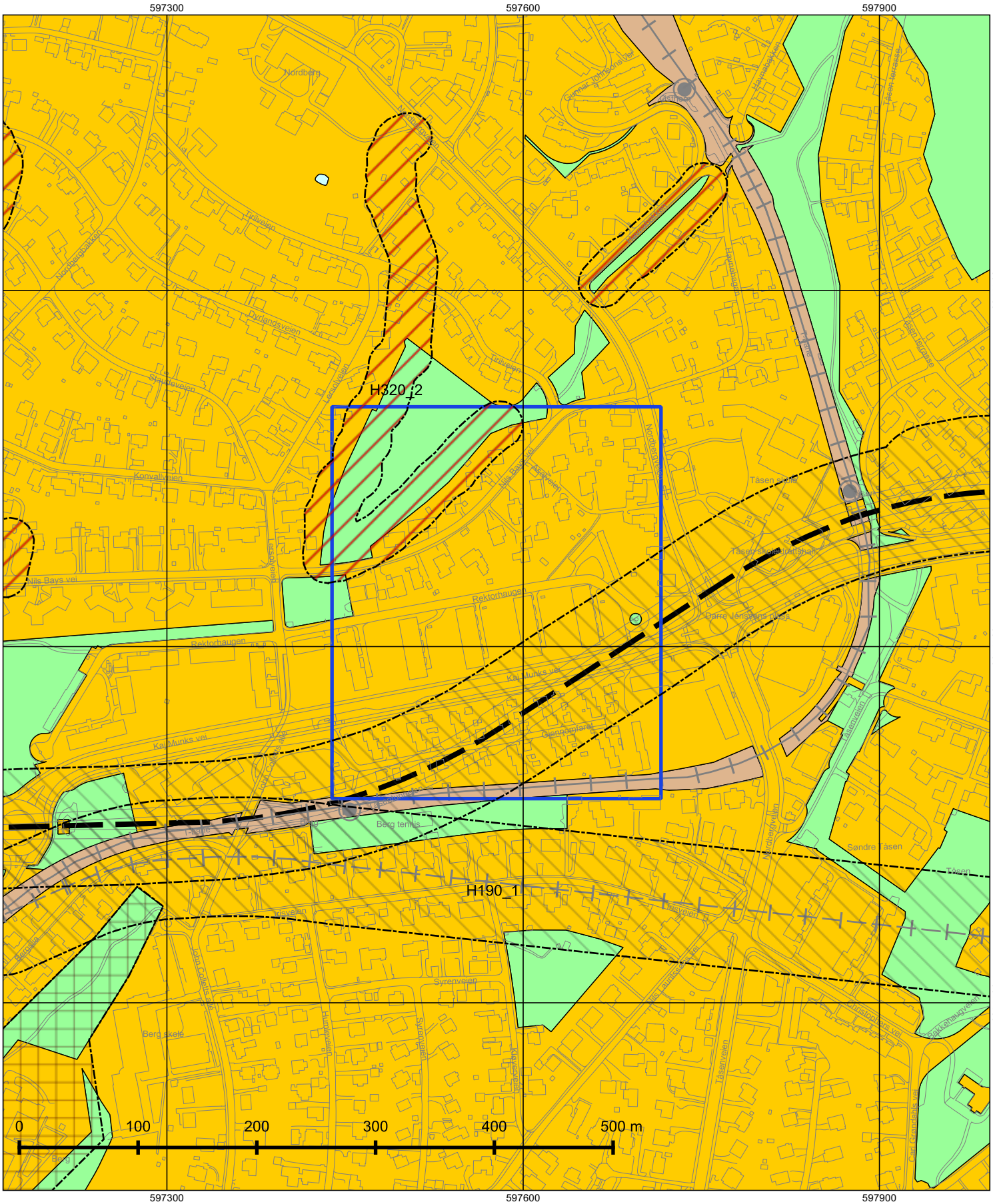
Naturmangfold

– 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: 142278/ 86511107
Adresse: REKTORHAUGEN+21
Gnr/Bnr: 54/292

Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005271
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142278/86511107
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005271

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198603663
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.
Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35.
Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.

Oslo

S-3669

Reguleringsplan for boligområdet Sogn haveby - fortetting og bevaring

Vedtaksdato: 17.06.1998

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199505493

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 5837095, V031003

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BOLIGOMRÅDET SOGN HAVEBY - FORTETTING OG BEVARING.

BESTEMMELSER:	**RETNINGSLINJER**:
§ 1. Hvor bestemmelsene gjelder. Bestemmelsene gjelder for de områder som er vist med reguleringsgrense på plankart datert 29.11.96. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldene reguleringsplaner for veier og baner.	
§ 2. Formål Området reguleres til følgende formål: - byggeområde boliger - friområder - turvei, park, lek - spesialområde - bevaring/bolig - spesialområde - bevaring/kulturminner	*Retningslinjer til §2*: *Hensikten med reguleringen er å sikre boligområdets verneverdier. Verneverdiene er spesielt knyttet til områdets bebyggelsesmønster og grøntstruktur.* *Planen skal sikre at videre utbygging ikke skjer på bekostning av de sammenhengende hagebeltene, samt at nye byggetiltak tilpasses eksisterende arkitektur og bebyggelsesmønster.* *Reguleringen vil likevel gi mulighet for en utbygging på enkelttomter etter nærmere bestemmelser.* *Planen skal videre sikre at bevaringsverdige bygninger ikke skal endres.* *Veilederen fra Berg, Nordberg og Sogn Vel anbefales bruket som grunnlag for vurdering av tiltak i området.*
§ 3. Krav til bebyggelsens plassering og utforming. 3.1. Plassering Alle nye byggetiltak i området skal rette seg inn etter opprinnelig bebyggelsesmønster for nabobebyggelsen. Bebyggelsen skal være frittliggende. Nye bygninger skal ha møneretning parallelt eller vinkelrett i forhold til nabobebyggelsen. Nye bygninger skal legges i byggelinjen og innenfor byggegrensen som vist på plankartet. For tilbygg og påbygninger samt garasjer, skal byggelinjen fungere som byggegrense. Alle slike byggetiltak skal legges innenfor byggegrensen. Frittliggende garasjer med grunnflate inntil 50 m2 kan plasseres med avstand til nabogrense på minimum 1 meter. Inngangspartier i 1 etasje, med maks bredde 3 meter, kan overskride byggelinjen mot vei med 1,5 meter.	*Retningslinje til § 3.1*. *Bebyggelsesmønster er hvordan bygninger er plassert i forhold til andre bygninger og i forhold til vei, nabogrenser, møneretning og lignende.* *Med nabobebyggelse menes i denne sammenheng bebyggelsen i rekken langs samme side av veien.* *Med frittliggende bebyggelse menes bebyggelse med innbyrdes avstand på minimum 8 meter.* *Byggelinjer angir hvor bygningene skal ligge.* *Byggegrense angir at bygningen skal ligge innenfor denne grensen, men ikke nødvendigvis i grensen.* *Ved nye boenheter skal garasje/biloppstillingsplass om mulig inngå i det nye bygningsvolumet.* *Det gjøres oppmerksom på at Oslo vann- og avløpsverks hovedledninger kan legge restriksjoner på tomtenes utnyttelse, eventuelt utløse erstatningsansvar. Slike forhold må*

	undersøkes så tidlig som mulig.
3.2 Utforming Alle byggetiltak skal utformes med hensyn til områdets opprinnelige arkitektur og struktur. Bebyggelsens hovedform skal være rektangulær. Mot vei skal ny bebyggelse, inkludert tilbygg, ha gesimshøyde lik eller maks 1 meter lavere enn nabohus. Ved avvikende gesimshøyder på nabobebyggelsen skal en av gesimshøydene følges. For mindre tilbygg (BYA maks 20 m2) og på hagesiden kan andre og lavere gesimshøyder godkjennes. Takformer og takvinkel skal tilpasses nabobebyggelsen. Takvinkelen skal som hovedregel ikke overstige 25 grader. Bestemmelsen om takformer gjelder også garasjer og uthus. Bebyggelsen skal som hovedregel oppføres med fasadekledning i tre. Unntak må være begrunnet i tilpasning til eksisterende bebyggelse med annen materialbruk. Dersom Byantikvaren eller en av partene i en byggesak krever det, skal Byantikvarens uttalelse innhentes.	*Retningslinjer til §3.2.* *Med gesimshøyden menes her gatefasadens gjennomsnittlige høyde fra eksisterende terreng.* *Der nabobebyggelsens takvinkel er vesentlig høyere enn 25 grader, kan tilpassning til denne takvinkelen tillates, eventuelt bli stilt som krav.* *Etter PBL § 74.2 og § 92.3 har kommunen ansvaret for å påse at krav til god arkitektur og byggeskikk oppfylles, herunder hensynet til eksisterende arkitektoniske kvaliteter for bygget i seg selv og i forhold til omgivelsene.* *Det skal i denne forbindelse legges vekt på vurdering av følgende elementer ved alle byggetiltak:* - *takform, takvinkel, takutspring, takoppløft og arker* - *volum* - *materialbruk* - *fasadekledning* - *detaljer og dekorative elementer* - *farger* *Det henvises til del 2 i veilederen fra Berg, Nordberg og Sogn Vel for beskrivelse av typiske eksisterende arkitektoniske kvaliteter.* *For et utvalg av bygninger der forholdet til PBL §92.3 blir vektlagt (se Byantikvarens "gule liste"), skal alle saker sendes Byantikvaren til uttalelse.* *Byantikvarens anbefalinger vil bli vektlagt i forbindelse med bevaring/tilbakeføring av den eksisterende bebyggelses karakter, autentisitet, detaljer, samt sammenhengen mellom bygning og struktur.*
§ 4. Tillatt bebyggelse. Som nybygg tillates oppført frittliggende eneboliger og tomannsboliger. Som tilbygg til eksisterende boliger kan tillates etablering av en ny boenhet.	
§ 5. Tillatt minste størrelse på tomter. En tomt kan ikke utskilles uten at det er dokumentert at den kan bebygges med hjemmel i disse bestemmelsene. Minste areal for boligtomt (netto areal) som kan godkjennes uten at det foreligger godkjent søknad om byggetillatelse er 600 m2. Dersom det foreligger godkjent søknad om byggetillatelse, eller søknaden gjelder eksisterende hus, kan mindre tomt godkjennes, dersom kravene i plan- og bygningsloven og i disse bestemmelsene ellers oppfylles.	*Retningslinjer til § 5:* *Ved søknad om fradeling av tomt under 600 m2 skal det enten foreligge godkjent byggetillatelse eller sendes inn søknad om byggetillatelse samtidig med delingssøknaden. Begge sakene kan da behandles parallelt, og det legges særlig vekt på vurdering av bebyggelsens plassering på tomten, topografi, adkomstforhold, uteoppholdsarealer og forholdet til områdets bebyggelsesmønster.*

§ 6. Områder som på plankartet er markert som spesialområde bevaring av bolig. Eksisterende bygninger skal i prinsippet ikke på- eller tilbygges. Unntak kan gis for ombygging som ikke vil endre bygningens hovedfasader, inkl. Takflater, hovedform, eller vil gå vesentlig ut over de verdier planen skal sikre. Eksisterende bygninger og elementer i bygningsmiljøet tillates ikke revet eller fjernet med mindre fraværet av verneverdier kan dokumenteres av Byantikvaren. Ved brann eller annen uopprettelig skade kan bygningene eller deler av disse tillates oppført på samme sted og med dokumentert utseende som før. Ved utbedring og reparasjon på eksisterende bygninger, innbefattet bygningskonstruksjoner, vinduer, dører, takstein eller andre fasadeelementer, skal alle inngrep som medfører utskifting av eksisterende materialer på forhånd forelegges Byantikvaren til uttalelse. Eksisterende bygningselementer skal i størst mulig grad istandsettes og bevares i sin opprinnelige sammenheng. For Nordberg gård gjelder særskilt at ny bebyggelse ikke tillates oppført innenfor områdets avgrensning.	
§ 7. Bevaring av bekker og vegetasjon. Bekker skal ikke fylles igjen, legges i rør eller gis endret løp. Langs bekkefar skal det i en sone på 5 meter på hver side ikke tillates fyllinger, terrenginngrep eller deponering av masser. Større trær og annen verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være gjennomført før ferdigattest gis.	*Retningslinjer til §7:* *Med større trær menes at stammeomkretsen er minst 60 cm målt 60 cm over terreng. Hvert større tre som fjernes bør erstattes av et nyplantet tre på tomten.* *For trær med stammeomkrets over 90 cm målt på tilsvarende måte bør to nye trær plantes for å beholde mer av det frodige preget som går tapt når et stort tre felles.* *Med annen verdifull vegetasjon menes sjeldne, spesielt vakre, gamle eller på annen måte særlig interessante forekomster. Det kan også være vegetasjon som vurderes som spesielt verdifulle som leveområder for en rekke fuglearter og som en viktig del av det lokale biologiske mangfoldet.*
§ 8. Krav til ubebygd areal. Terrengutforming og grøntstruktur skal tilpasses nabotomtene og områdets helhetspreg med sikte på å opprettholde kvalitetene knyttet til de sammenhengende hagebeltene. Inngjerding skal tilpasses nabotomtene. Det tillates ikke tett inngjerding. Ikke-vegetasjonskledde arealer som biloppstillingsplasser og avkjørsler skal ikke grense direkte mot offentlig vei i større bredde enn maks 4 m, uten at det finnes et	*Retningslinjer til §8:* *En vesentlig kvalitet knyttet til området er de karakteristiske, frodige, sammenhengende hagebeltene mellom husrekkene og langs veiene. Hagebeltene gir et grønt visuelt fellesrom gjennom et enhetlig preg og beslektet vegetasjon. Disse kvalitetene er sårbare for endringer i terrengformasjoner, bygging av forstøtningsmurer o.l.* *Endringer i terrengformene tillates kun der disse tar hensyn til overnevnte kvaliteter, eller utføres som reparasjonstiltak med sikte på å tilbakeføre*

vegetasjonsbelte på min. 1 m mot veien.	*hagebeltene til sin opprinnelige form.* *Bruk av transparente og like nettinggjerder er avgjørende for opplevelsen av grøntdrag og hager.*
§ 9. Strøkstjenlig virksomhet Innenfor planområdet kan tillates strøktjenelig virksomhet. Denne bebyggelsen skal ha samme krav til plassering, utforming og utnytting som resten av området. Forøvrig gjelder reguleringsbestemmelsene her så langt de passer.	*Retningslinjer til §9:* *Bestemmelsen skal åpne for virksomhet som åpenbart er til fordel for boligstrøket. Legekontorer, tannleger, frisør og 1-avdelings familiebarnehage er eksempler på virksomheter som samsvarer med §9. Evt. ulempe må vurderes konkret i hvert tilfelle.*
§ 10. Parkering. Det kreves 2 parkeringsplasser pr boenhet. Snumulighet må anordnes på egen tomt.	*Retningslinjer til §10:* *Snuplass kan samordnes slik at én snuplass gir snumulighet for flere boenheter.*
§ 11. Støy og Luft Miljøverndepartementets retningslinjer for støy, rundskriv T-8/79, eller senere forskrift/retningslinjer som erstatter disse, skal legges til grunn for gjennomføring av planen både når det gjelder støy fra veitrafikk og fra skinnegående trafikk. Nødvendig støyskjerming skal gjøres i fasaden, samt som lokal avskjerming av uteoppholdsarealer.	*Retningslinjer til §11:* *Eventuelle lokale støyskjermer skal vurderes sammen med byggetiltaket som en helhet og med samme krav til arkitektonisk kvalitet.*
§12. Arkeologisk registrering og bevaring av kulturminner Ved utbygging innenfor planområdet skal det foretas arkeologisk registrering i henhold til kulturminnelovens §9. Automatisk fredede kulturminner i området er regulert til bevaring. Det må ikke settes i gang tiltak som vil skade, ødelegge, skjule eller på annen måte skjemme kulturminnet jfr. Kulturminneloven §3.	*Retningslinjer til §12:* *Registrering av kulturminner foretas av Byantikvaren og skal gjennomføres i forbindelse med utbygging innenfor planområdet.* *Vil noen sette i gang tiltak som vil virke inn på de automatisk fredede kulturminnene, som nevnt i kulturminneloven §3, første ledd, må vedkommende tidligst mulig før tiltaket iverksettes melde fra til vedkommende myndighet, her Byantikvaren.*
§ 13. Krav til byggesøknaden. Utover de krav som er nevnt i byggeforskriftenes kap 14, skal byggesøknad for ny bebyggelse inneholde: - dokumentasjon av fasader mot vei som fotomontasje eller tegnet oppriss som viser - byggeprosjektet sammen med eksisterende bebyggelse og nabobebyggelsen - terrengsnitt av eiendom som viser bebyggelsen på nabotomten(e). - beskrivelse av utforming, fasader, materialbruk og farger i forhold til nabobebyggelsen. - garasjeplassering (målsatt fra vei), parkeringsplasser, snuplass og avkjørsel skal vises på situasjonsplan. - - det kan stilles krav om utomhusplan.	*Retningslinjer til § 13:* *Eksempler på materialbruk og utforming i følge krav til byggesøknaden er presentert i Del 4 i veilederen til Berg, Nordberg og Sogn Vel* *Utomhusplanen skal vise:* - *bebyggelsens plassering - herunder høydeplassering.* - *bebyggelsens etasjetall og møneretning* - *avgrensing av tomter og fellesarealer* - *lekearealer, parkeringsløsninger, snuplasser og annen disponering av ubebygde områder* - *terrengforming, forstøtningsmurer, inngjerding.* - *vegetasjon, herunder trær som bevares/felles/plantes.*

Oslo

S-3540

Riksvei 150, Store Ringvei, Ullevålskrysset-Nydalen. Endret reguleringsplan for hovedvei, samleveier, gang-/sykkelveier m.m.

Vedtaksdato: 19.06.1996
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199404972
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Bydel 22
Knytning(er) mot andre planer: V051007

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR RV150 MELLOM ULLEVÅLSKRYSSET OG NYDALEN

§ 1. Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- Offentlig trafikkområde: Kjørevei, tunnel, fortau, gang- og sykkelvei, undergang, skulder, og annet veiareal
- Byggeområde: Bolig, offentlig bygning og allmennyttige formål (tribuner, idrettshall/forretninger/kontorer/hotell)
- Spesialområde: Kommunalteknisk virksomhet, trafo
- Friområde: Parker, turveier, anlegg for idrett, sport o.l.
- Fellesområde: Felles avkjørsel
- Område regulert i tidsrekkefølge: Offentlig trafikkområde/ byggeområde/ friområde

§ 3. Miljøverndepartementets retningslinjer om veitrafikkstøy ved planlegging etter plan- og bygningsloven, jfr. rundskriv T-8/79, skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen innenfor en teknisk/estetisk og økonomisk forsvarlig ramme.
For boliger der kravene til utendørs støynivå ikke tilfredsstilles, skal det tilbys støybeskyttelsestiltak i bygningsfasaden ved rom for varig opphold, slik at innendørs ekvivalent støynivå (døgn) kommer ned mot 30 dB(A). Utendørs oppholdsareal skal ha et støynivå ned mot 55 dB(A).
Det endelige omfanget av lokal avskjerming og/eller fasadetiltak fastlegges av utbygger, i samsvar med ovennevnte retningslinjer. Støyvurdering utarbeidet av GRØNER AS og støynotat fra Statens vegvesen, Oslo, oktober 1995 legges til grunn for dette arbeidet.
Boliger langs de deler av planområdet som utsettes for mer trafikk og som får et utendørs ekvivalent støynivå på mer enn 60 dB(A) ved soverom, skal få tilbud om mekanisk ventilasjon.
Støyskjermer som skal bygges, framgår av plankartet og er dokumentert i ovennevnte støyrapporter.
Alle planlagte støyskjermingstiltak for eksisterende bebyggelse skal være gjennomført før veianlegget tas i bruk.

§ 4. Områder som i planen er kalt "annet veiareal" eller "friområde" skal tilsås og beplantes. All beplantning i tilknytning til veianlegget skal være opparbeidet i tråd med detaljplan før anlegget tas i bruk. Detaljert beplantningsplan forelegges plan- og bygningsetaten og park- og idrettsvesenet til uttalelse før opparbeidelse igangsettes.
Arealer som midlertidig må graves opp som en følge av gjennomføringen av anlegget skal så vidt dette er mulig, tilbakeføres i den stand de var før inngrepet ble gjort.
Murer og konstruksjoner som eksponeres i dagslys, skal bearbeides arkitektonisk både med hensyn til formgivning og materialbruk på overflaten. Veianlegget skal mest mulig fremstå som en estetisk helhet.

§ 5. Hele planområdet tillates brukt til rigg og anleggsområder i tilknytning til gjennomføring av foreliggende planforslag.
a) Forskrifter om begrensning av støy, tillegg til helseforskriftene for Oslo by av 11.10.75, skal følges.
b) Støy fra ventilasjonsvifte, som er i drift over lang tid, skal ikke overstige grenseverdiene i byggeforskriftenes kap. 52:33.
c) Drensvann og spillvann fra tunnelen som føres til offentlige ledninger eller resipient, skal ha en vannkvalitet som ikke medfører fare for forurensing.
d) Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart i størst mulig grad. Større trær skal beskyttes mot skader fra anleggsmaskiner.
e) Ved omlegging av gang- og sykkelveier skal alle nødvendige tiltak utføres for å sikre fotgjengere og syklister. Det skal i hele anleggsperioden sikres god fremkommelighet langs planområdet, uten unødige omveier for syklister og fotgjengere.

§ 6. Områdene er på planen fargelagt med grå striper (spesialområde rigg/anlegg) over fargen for fremtidig arealbruk.
<u>Område A</u>
Områder som er merket A, tillates benyttet til rigg og anleggsområde, innbefattet arealer for midlertidige trafikkomlegginger, for bygging av alt som omfattes av etappe 1 (såkalt "etappeløsning") i foreliggende reguleringsplanforslag.
<u>Område B</u>
Områder som er merket B, tillates benyttet til anleggsområde, innbefattet arealer for midlertidige

trafikkomlegginger, for bygging av alt i foreliggende reguleringsplanforslag.

Riggområde for 2.etappe (full utbygging) vil bli regulert i egen sak når tidspunkt for gjennomføring er bestemt.

Ved ferdigstillelse av utbyggingen tilbakeføres områdene til gjeldende regulering. I tilfelle bygging av en 1.etappe, skal område A på samme måte tilbakeføres ved avslutning av anleggsarbeidet. Dette gjelder reguleringsvedtak S-2588, S-3168, S-2864, S-360, S-1375 og S-523. Tilbakeføringen skjer når ansvaret for de respektive deler av veianlegget blir dokumentert overlevert til henholdsvis driftsavdelingene i Statens vegvesen Oslo og Samferdselsetaten.
Utbygger skal dokumentere områdenes standard før arbeidet påbegynnes som en sikkerhet for tilbakeføring til samme nivå.

På riggområde ved tunnelpåslaget i vest skal utbygger i anleggsperioden sikre tilstøtende barnehage mot ytterligere støy og luftforurensning. Dette betyr oppsetting av midlertidig støyskjerm, samt tiltak for å redusere støvspredning fra riggen.

§ 7. I tilfelle utbygging av en 1.etappe, som vist på plan fra Statens vegvesen Oslo, tillates Sognsveien stengt for tverrtrafikk over Store Ringvei.

§ 8. I forbindelse med utkjøringen av masser skal transportplan forelegges Oslo kommune for uttalelse før anleggsarbeidet startes opp.

§ 9. Det skal utarbeides en deponiplan og en beskrivelse av anleggsarbeidets forurensningspotensiale og de avbøtende tiltak og beredskap som vil bli gjennomført i den forbindelse. Beskrivelsen skal oversendes Fylkesmannen til uttalelse før det gis byggetillatelse.

Dato:

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199707446-31	Saksbeh: Tore Mauseth	Arkivkode: 512.1

OPPHEVELSE AV REKKEFØLGEBESTEMMELSER I REGULERINGSPLAN FOR TÅSENTUNNELEN

I reguleringsvedtaket for Tåsentunnelen av 19.06.1996 ble ulike areal regulert i tidsrekkefølge, utdrag fra §6 i reguleringsbestemmelsene:
"Områdene er på planen fargelagt med grå striper (spesialområde rigg/anlegg) over fargen for fremtidig arealbruk.

Område A
Områder som er merket A, tillates benyttet til rigg og anleggsområde, innbefattet arealer for midlertidige trafikkomlegginger, for bygging av alt som omfattes av etappe 1 (såkalt "etappeløsning") i foreliggende reguleringsplanforslag.
Område B
Områder som er merket B, tillates benyttet til anleggsområde, innbefattet arealer for midlertidige trafikkomlegginger, for bygging av alt i foreliggende reguleringsplanforslag.

Riggområde for 2.etappe (full utbygging) vil bli regulert i egen sak når tidspunkt for gjennomføring er bestemt.

Ved ferdigstillelse av utbyggingen tilbakeføres områdene til gjeldende regulering. I tilfelle bygging av en 1.etappe, skal område A på samme måte tilbakeføres ved avslutning av anleggsarbeidet. Dette gjelder reguleringsvedtak S-2588, S-3168, S-2864, S-360, S-1375 og S-523. Tilbakeføringen skjer når ansvaret for de respektive deler av veianlegget blir dokumentert overlevert til henholdsvis driftsavdelingene i Statens vegvesen Oslo og Samferdselsetaten."

Enkelte delområder er allerede erstattet med nye reguleringsplaner, slik at rekkefølgebestemmelsene ikke lenger gjelder. Plan- og bygningsetaten ønsker nå kun en formell bekreftelse fra Statens vegvesen Oslo om at områdene regulert i tidsrekkefølge, som avtegnet på vedlagte kart, kan tilbakeføres til opprinnelig regulering, slik de var før vedtak av reguleringsplan for *Tåsentunnelen*. Angjeldende områder tilhører kategori *Område A* i reguleringsbestemmelsene referert over*. Øvrige områder regulert med rekkefølgebestemmelser i samme plan, lokalisert ved Bergkrysset og langs Ullevålsletta, må avvente tilbakeføring til gjeldende regulering inntil 1.etappe i T-baneringprosjektet er ferdigstilt*, eventuelt også inntil utbygging av Ullevålskrysset eller eventuell ny regulering av Ullevålsletta er gjennomført.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN Avdeling Vest - Seksjon egne planer

Brede Norderud	Tore Mauseth
Seksjonsleder	Saksbehandler

Merk: Den 20.august 2003 ble de nye stasjonene åpnet på Storo og i Nydalen. Dermed er første etappe av T-baneringen ferdigstilt.

S-2567

Reguleringsplan for Rektorhaugen øst for Lersolveien og for gangvei mellom Rektorhaugen og Nordbergstien på Tåsen.

S-2567 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 11.11.1981
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198101687
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-1114

Regulering av østre del av Rektorhaugen med snuplass og gangvei frem til fortau i Kaj Munks vei.

S-1114 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 22.02.1964
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196401368
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-1173

Regulering av byggeavstandslinjer langs Ullernchausse fra Lilleakerveien til Sørkedalsveien og fra Store Ringvei fra Sørkedalsveien til Europaveien.

S-1173 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 01.12.1964
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196401430
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Rektorhaugen 45
Andelsnr. 97 Orgnr. 948468999 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
186-25-0162

Meglerforetak: Allé Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Melinda Vora

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 47 48 60 20

E-post: melinda@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Notater

Notater