PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

LERSOLVEIEN 4

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Forretningsførerinfo

Vedtekter

Husordensregler

Ferdigattest

Byggetegninger fra kommunen

Regulering

Festekontrakt

Energiattest

Informasjon boligkjøperforsikring

Løsøreliste

Meglers verdivurdering

Budskjema

Tilstandsrapport

EK TAKST

Boligbygg med flere boenheter

Lersolveien 4, 0876 OSLO

OSLO kommune

gnr. 52, bnr. 568

Andelsnummer 62

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 01.12.2025 **Rapportdato:** 08.12.2025 **Oppdragsnr.:** 22136-1628 **Referansenummer:** KQ7890

Foretak: EK Takst AS **Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs

EK TAKST

Medlem av NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

EK TAKST

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Gjennomgående leilighet i byggets andre etasje, med balkong mot en pent opparbeidet hage. Beliggenheten i 2. etasje gir lite trafikkstøy. Leiligheten ligger i et veldrevet borettslag som nylig har fullført et omfattende renoveringsprosjekt av fasaden. Som følge av dette har boligen nyrenovert balkong, samt nye trelags vinduer og balkongdør med trelags isolerglass.
Boligen ble overflateoppusset i 2018 med nye gulv og malte vegger og tak. Kjøkkenet ble delvis fornyet i 2018, og badet er fra 2006.
En flott og velholdt bolig.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1951

UTVENDIG Gå til side

Saltak i sperre- og trekonstruksjon, tekket med takstein.
Yttervegger er oppført i murkonstruksjon, pusset og malt. Fasaden ble renovert av borettslaget i 2025.
Malte trevinduer med 3-lags isolerglass. Hoveddøren er en finerdør av typen brann- og lydisolert (B30/DB35). Til balkongen er det en tofløyet, malt balkongdør med isolerglass.
Det er utgang til en vestvendt betongbalkong. Balkongen har metallrekkverk, dobbel stikkontakt og belysning.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har parkett på stue og soverom, belegg på kjøkken og i entré/gang, samt fliser på bad. Veggene har slette, malte flater, tapetserte felt, fliser på bad og fliser over kjøkkenbenk. I stuen er brannmuren bak peisen pusset. Takene er slette og malte.
Etasjeskiller er av betong. Boligen har peisovn i stuen, tilknyttet felles pipeløp.
I fellesarealene er det malte oppganger med trapper i terrazzo og rekkverk med jernspiler.
Innvendige dører er glatte, malte dørblad med hvite karmer og foringer.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerommet ble renovert i 2006 i regi av borettslaget.
Byggeteknisk forskrift som gjaldt i perioden 1997–2010 er lagt til grunn for vurderingen.
På veggene er det 20 x 20 cm fliser, og himlingen er malt. Det er spotter i taket som belysning, samt naturlig lysinnslipp fra vindu.
Gulvet har 20 x 20 cm fliser med varmekabler.
Badet har to plastsluk: hovedsluk i dusjsonen og hjelpesluk ved vask. Det er observert membran under klemringen i hovedsluket.
Innredningen består av skap med nedfelt servant og ettgreps blandebatteri. Over servant er det vegghengt speil og overskap. Det er innfelte, buede dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Toalettet er gulvmontert.
Badet har naturlig ventilasjon med tilluft via luftespalte under døren og avtrekk gjennom lufteventil i vinduet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er delvis pusset opp. Benkeplate, underskap og hvitevarer er fra 2018 og levert av IKEA. Overskap og høyskap er av eldre dato, men i god stand. Innredningen har finérfronter på underskap og slette, malte flater på høyskap og overskap.
Gulvbelegget er fra 2018, og veggene er slette og malte. Taket er slett og malt, med taklampe og lys under overskapene som belysning. Kjøkkenet har naturlig lysinnslipp fra vindu.
Benkeplaten er laminert, med topplimt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplate og overskap ved vaskesonen er det fliser.
Kjøkkenet har avtrekk med kullfilter, og avtrekket er testet og fungerer som det skal.
Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere detaljer om hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det innvendige røranlegget til bad og kjøkken ble skiftet i 2006. Stoppekranen er merket og plassert i himlingen på bad, og fungerer tilfredsstillende. Det er synlige avløpsrør i plast under vaskene på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder videre til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft kommer inn gjennom ventiler i vegger og via ventiler i overkant av enkelte vinduer.
Leiligheten har varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg.
Sikringsskapet har automatsikringer, og hovedsikringen er på 40 A.
Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er på plass.

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

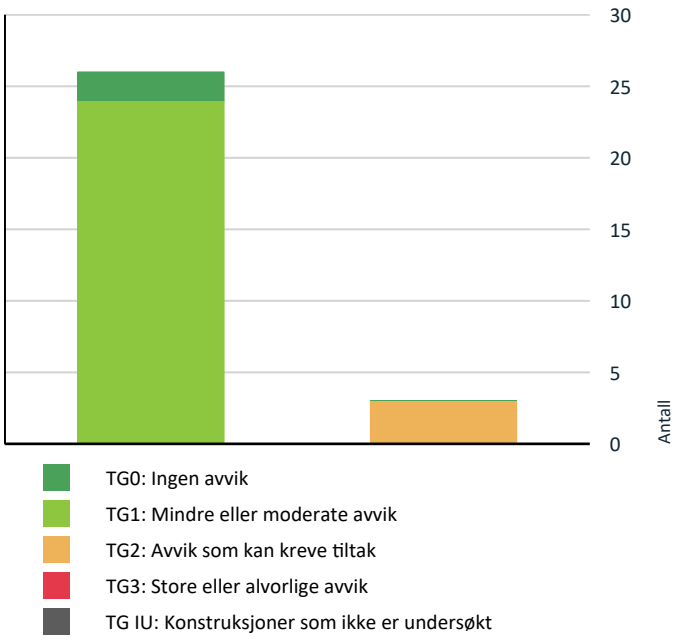
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1951

Anvendelse
Lavblokk oppført i 1950 over 3 boligetasjer + kjeller og loft med svært god bodplass.

Standard
Gjennomgående leilighet i byggets 2. etasje, med følgende rominndeling: entré/gang, bad/vaskerom, eget kjøkken, stue/spisestue og romslig soverom. Det er renovert balkong med utsyn mot hagen.
Leiligheten har god lagringsplass med hele tre romslige boder: én loftsbod og to kjellerboder. Borettslaget har i tillegg flere fellesrom som kan benyttes i henhold til lagets vedtekter.

Vedlikehold
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

Saltak i sperre/trekonstruksjon, tekket med takstein. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, og taket er dermed ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i murkonstruksjon, pusset og malt. Fasaden ble renovert av borettslaget i 2025. Konstruksjonen er et fellesanliggende og er derfor kun beskrevet, ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2025. Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og forventet bruksslitasje i forhold til alder.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Hoveddøren er en finerdør av typen brann- og lydisolert (B30/DB35), utstyrt med dørkikkert. Det er installert calling-anlegg med forbindelse til gateplan.
Til balkongen er det en tofløyet malt balkongdør med isolerglass, skiftet i 2025.
Dørene viser liten slitasje.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er utgang til en vestvendt betongbalkong som ble renovert i 2025. Balkongen har metallrekkverk, samt dobbel stikkontakt og belysning.

Årstall: 2025 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag



TG 1 Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget foreligger ikke for gjennomgang. Borettslaget har en aktiv vedlikeholdshistorikk, og fasadene er nylig renovert.

TG 1 Boder

Boligen disponerer tre boder, fordelt på to kjellerboder og én loftsbod. Samtlige boder fremstår tørre og i ordnet stand. Loftsboden har lav takhøyde og ikke målbart areal. Det er i tillegg flere fellesrom i regi av borettslaget.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Boligen har parkett på stue og soverom, belegg på kjøkken og i entré/gang, samt fliser på bad.
Veggene består av slette, malte flater, tapetserte vegger, fliser på bad og fliser over kjøkkenbenk. I stuen er brannmuren bak peisen pusset.
Takene er slette og malte.

Leiligheten ble overflateoppusset i 2018 med malte vegger og tak, samt nytt gulv.
Overflater er vurdert skjønnsmessig i forhold til forventet bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker og merker må påregnes i en brukt bolig og kommenteres ikke særskilt. Noe overflateoppussing må normalt påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betong.

To utvalgte rom er kontrollert punktvis med laser for å måle høydeforskjeller og eventuelle skjevheter. Mindre svanker eller bulinger kan forekomme uten å bli registrert.
I denne boligen er kjøkken og soverom kontrollert.

Soverom: målt avvik på 7 mm over 2 m, totalt 11 mm gjennom hele rommet.
Kjøkken: målt avvik på 8 mm over 2 m, totalt 12 mm gjennom hele rommet.

Kravet er maks 10 mm over 2 m og totalt 15 mm gjennom hele rommet (i henhold til NS 3600).

TG 1 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå (2 etg + kjeller) og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har en peisovn i stuen, tilknyttet felles pipeløp. Pipeløpet er ikke videre vurdert, da dette faller inn under borettslagets ansvar.



TG 1 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 hvite, karmer og foringer. Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift alder.

Tilstandsrapport



VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Bad/ vaskerommet ble renovert i 2006 i regi av borettslaget. Byggeteknisk forskrift som gjaldt i perioden 1997–2010 er lagt til grunn for vurderingen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidet, men det er mulig at borettslagets styre besitter dette.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Tilstandsgrad 2 (TG2) er satt i henhold til NS 3600. Uten dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

På veggene er det 20 x 20 cm fliser, og himlingen er malt. Det er spotter i tak som belysning, samt naturlig lysinnslipp fra vindu.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bomlyd. Det er utenpåliggende rør og fordelerskap plassert i taket.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

På gulvet er det lagt 20 x 20 cm fliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 25 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren. Det er observert membran bak feielisten.

I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under flisene.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har to plastsluk: hovedsluk i dusjsonen og hjelpesluk ved vask. Det er observert membran under klemringen i hovedsluket. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å foreta en fullstendig kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er basert på alder (forventet levetid) og synlige observasjoner.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/vaskerom har skapinnredning med nedfelt servant og ettgreps blandebatteri. Over servant er det vegghengt speil og overskap. Det er innfelte, buede dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Toalettet er gulvmontert.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon på badet med tilluft fra en luftespalte under døren og en lufteventil på vinduet.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

På våtrom er det krav om mekanisk eller balansert avtrekk, eller mekanisk avtrekk i form av elektrisk vifte. Badet manglet dette, men i henhold til husordensreglene er det ikke tillatt å montere elektrisk vifte på badet. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av manglende mekanisk avtrekk.

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

Tilstandsrapport

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket, men 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

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser til fellesområder og består av murvegger. Dette er i samsvar med gjeldende forskrift. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter), og målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier.

Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon, og ikke må oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Det ble ikke foretatt målinger i gulv..



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er delvis pusset opp. Benkeplate, underskap og hvitevarer er fra 2018 og levert av IKEA. Overskap og høyskap er av eldre dato, men i god stand. Innredningen har finérfronter på underskap og slette, malte flater på høyskap og overskap.

Gulvbelegg er fra 2018, og veggene er slette og malte. Taket er slett og malt, med taklampe og lys under overskapene som lyskilde. Kjøkkenet har også naturlig lysinnslipp fra vindu.

Følgende hvitevarer er installert:
Integrert stekeovn fra IKEA
Induksjonstopp fra IKEA
Oppvaskmaskin fra IKEA (noe treg å åpne/lukke)
Kombiskap fra LG
Avtrekksvifte fra IKEA
Det er vannstoppesystem.

Kjøkkenet har laminert benkeplate med topplimt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplate og overskap ved vaskesonen er det fliser.

Det anbefales på generelt grunnlag å ettermontere komfyrvakt.

Kjøkkenet fremstår moderne og har god skap- og benkeplass. Kjøkkenvinduet gir rikelig dagslys.





Tilstandsrapport



2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenet har avtrekk med kullfilter, og dette avtrekket er testet og fungerer som det skal. Filteret er ikke testet med tanke på renseeffekt.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

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.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Det innvendige røranlegget til bad og kjøkken ble skiftet i 2006, jf. tidligere salgsoppgaver.
Stoppekranen er merket og plassert i himlingen på bad og fungerer tilfredsstillende.



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 enkelte vinduer. Luftekanaler ble satt inn i 2025.

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

Elektrisk oppvarming skjer via varmekabler på bad og panelovner i øvrige rom.



TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 40 Amp.

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.
   Det er ikke kjent når det elektriske anlegget sist ble skiftet ut eller modernisert.

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?
   Nei

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?
    Ja På generelt grunnlag anbefales det at det utføres en utvidet el-kontroll dersom det ikke kan dokumenteres at slik kontroll er gjennomført de siste fem årene.

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.



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er på plass.

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.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Betongkonstruksjoner fundamentert til antatte komprimerte masser.
Støpt såle til grunn
Dette er en fellesanliggende konstruksjon.. 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

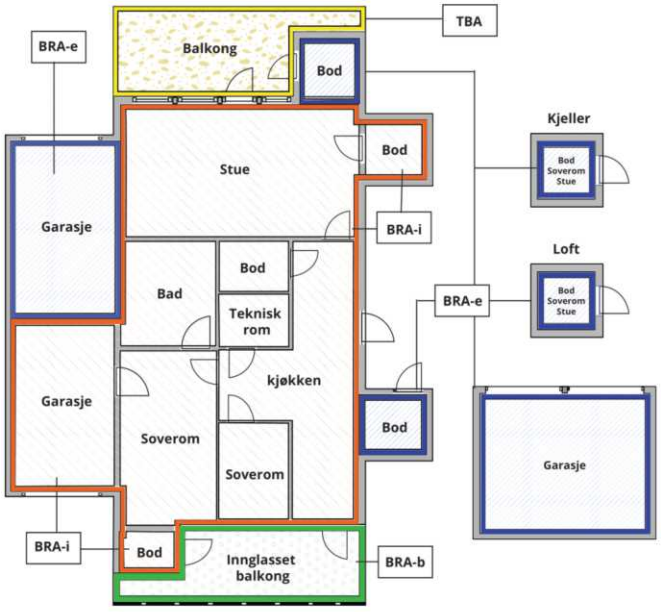
Hva er måleverdig areal?

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 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)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
2.Etasje	59			59	7		59
Kjeller		14		14			14
Loft						10	10
SUM	**59**	**14**			**7**	**10**	**83**
SUM BRA	**73**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.Etasje	Soverom, stue, gang, bad, kjøkken		
Kjeller		Bod 1, bod 2	
Loft		Bod 3	

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.

Loftsboden har lav takhøyde og ikke målbart areal. Gulvarealet er målt til ca. 10 m². I kjelleren disponerer leiligheten to boder, målt til henholdsvis 8,69 m² og 4,52 m², avrundet til 9 m² og 5 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

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 mindre 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	59	9

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
01.12.2025	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	52	568		0	14199.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Lersolveien 4

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Unikring Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/UNIKRING BORETTSLAG	953314525		USBL.	Brostigen Unni Kristine

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
62

Kommentar
Ta kontakt med megler for informasjon om sameiets økonomi.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Meget barnevennlig beliggenhet i blindvei uten gjennomgangstrafikk på Tåsen. Kort spasertur til Damefallet gjennom selve Rektorhaugen (skogsområde) med akebakke og skøytebane om vinteren og til friområdet i Havnabakken. Du kan gå eller sykle til Nordmarka -Sognsvann (ca 25 minutters gange til Sognsvann) med flotte lysløype/ tur- fiske - og bademuligheter. Man når Korsvoll/Grinda gjennom Havnabakken, "marka"-følelsen kommer allerede fra toppen av Havnabakken.
Når det er mye snø kan man ta på seg skiene å gå rett opp Damefallet. For turentustiaster er det greit å vite at blåmerkene til turistforeninga starter ved Tåsen T-bane stasjon. Du finner et variert utvalg av mulige fritidsaktiviteter og friarealer i kort avstand fra boligen; Voldsløkka ligger rett i nærheten (5 min på sykkel) og kan tilby ulike fotballbaner, sandvolleyballbaner, lekeapparater og andre aktiviteter.
Fin skolevei til Tåsen barneskole (veiledende inntaksområde) og barnehager i området Berg og Tåsen.
Det er kort vei til Ullevål Stadion (7 min gange) med et godt utvalg av forretninger, trening og servicetilbud. I motsatt retning ligger Tåsen Senter (5 min gange). Det er også enkelt å komme seg til Storo Storsenter (5 min med bil). Senteret har et bredt utvalg av forretninger og servicetilbud.
Sentralt med gangavstand til buss/t-bane, 3 minutters gange fra boligen finnes både T-bane-, buss- og flybuss-stasjon med hyppige avganger:
Fra Berg T-bane stasjon som ligger rett over brua, går Sognsvannsbanen. Det tar 6 min til Majorstuen/12 min til Oslo sentrum. Fra Ringveien bussnr. 23 (Simensbråten/Lysaker) og flybuss. Fra Tåsen, bussnr. 34 (Tåsen/Ekeberg Haveby), bussnr. 24 (Brynseng T/Fornebu) og flybuss med flere avganger per time. Flybuss fra lokket på Ring 3.
Bare en kort spasertur over Bergbrua og gjennom Bergskogen og Bergslia, kan du nyte Damplassen med Åpent Bakeri eller delikatesser fra Kolibri.
Nydalen og Sagene har et godt utvalg av restauranter, butikker og kaféer. Nydalen er også et godt utgangspunkt for en tur langs Akerselven. Her finnes også et bredt utvalg av kaféer/restauranter, moderne idrettsanlegg og ikke minst sykkelstier som strekker seg langs elva fra Maridalsvannet til Operaen i Bjørvika. Gang/sykkelavstand til Storo, Sagene (5 min med buss), Nydalen (15 min gange), Rikshospitalet, Ullevål Sykehus, Forskningsparken, UiO, Idrettshøyskolen, nye BI, Grünerløkka (10 min med buss) etc. Det er kort vei til velrenommerte Tåsen barneskole, og mange barnehager i

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Borettslaget har 18 garasjeplasser og 6 parkeringsplasser som kan leies. Venteliste praktiseres og garasje/parkering følger ikke med leiligheten ved salg.
Ellers gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Festet fellestomt / 14207 kvm.

Tinglyste/andre forhold

Økonomiske forhold ved leiligheten:
Ta kontakt med megler for informasjon om fellesutgifter eller andre faste utgifter ved boligen.

Styret i Unikring Borettslag varsler med dette at felleskostnadene vil øke med 7,8 % fra og med 01.01.2026.

Beskrivelse av borettslaget
Unikring borettslag ble bygget i 1950-52, og var opprinnelig forbeholdt ansatte i NRK og på universitetet.
Borettslaget består av 76 leiligheter.
Det er ingen forkjøprett ved salg av leiligheter i Unikring borettslag.
Alle leilighetene i borettslaget disponerer boder i kjeller og loft.
Unikring borettslag eier 18 garasjer som leies ut til beboere.
Borettslaget har et stort opparbeidet parkanlegg fordelt på to områder, ”Lilletunet” og ”Hagen”. Dette anlegget er til fri benyttelse for alle beboere.
Det er utarbeidet egne husordensregler for Unikring Borettslag, samt regler for husdyrhold
For mer informasjon om borettslaget gå til : https://unikring.no

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	71018393			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

EGNE FORUTSETNINGER

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen 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.

Varmekilder som varmekabler, varmepumpe, panelovner eller andre tekniske komponenter er ikke funksjonstestet.

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 utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt er for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at skulte feil og mangler kan dukke opp under renovering eller oppussing.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

Forutsetninger

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser, norgespris på

Forutsetninger

strøm, 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. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186251015

Selger 1 navn
Unni Kristine Brostigen

Gateadresse
Lersolveien 4

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: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 71018393

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186251015

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Alt ble gjort i 2006, sluk, membran, soil- og vannrør, etc Gjort i regi av borettslaget.

Arbeid utført av: AF-Gruppen, Ragnar Evensen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utført i regi av brl

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Takene i hele borettslaget er rehabilitert i 2025

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

Beskrivelse: Det er satt inn ventiler i 3 rom under rehabiliteringen i 2025.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Borettslaget har ladebokser.

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

Document reference: 186251015

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rehabilitering av tak, fasader, vinduer og verandadør i borettslaget i 2025.
Arbeid utført av	Selvaag prosjekt AS

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

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

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

Beskrivelse	Selvaag as utførte tilstandsrapport til borettslaget 2023, det er deretter utført rehabilitering på fasader, yttertak, vinduer, verandadører, noen balkonger, ventiler etc i 2024/2025.

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

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: 186251015

Tilleggskommentar

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: 186251015

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Unni Kristine Brostigen	638a567593c85ed5417aa a86a9858ee73cc5431d	19.12.2025 11:39:10 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 186251015

- 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

Boligopplysninger:

Unikring borettslag	Vår ref.:	870/62	Fødselsdato eier:	18.08.1953
Lersolveien 4	Type:	Borettslag frittstående		
0876 OSLO	Eiere:	Unni Kristine Brostigen		
Organisasjonsnr: 953 314 525	Andelsnr:	62		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 7 139

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter felleslån nr 69973	2 725
	Felleskostnader	3 446
	Avdrag felleslån 2 nr 66060	660
	Renter felleslån 2 nr 66060	229
Tilleggsytelser:	Røykvarslingsanlegg	79

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	719 115	Gjeld siste årsoppg.:	371 210
Klient ajourf. lån:	65 773 349,12	Klient gj. s. årsoppg.:	33 500 603

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12111566060, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 15.12.2025: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 25
Saldo per 15.12.2025: 4 498 349
Andel av saldo: 56 720
Første termin/første avdrag: 30.06.2025 (siste termin 31.12.2031)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 16368869973, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 15.12.2025: 4.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 154
Saldo per 15.12.2025: 61 275 000
Andel av saldo: 662 395
Første termin: 30.12.2024Neste avdrag: 30.09.2031 (siste termin 30.03.2064)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2031 utgjøre ca kr 682,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Torun Jonsdatter Sundland
Adresse:	Rektorhaugen 1
Postnr/-sted:	0876 OSLO
Telefon:	Mob.: 90504283
E-post:	styret@unikring.onmicrosoft.com
Webside:	www.unikring.no

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	371 210	Andre inntekter:	1 948
Annen formue:	0	Utgifter:	11 823		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

Boligopplysninger:

Unikring borettslag	Vår ref.:	870/62	Fødselsdato eier: 18.08.1953
Lersolveien 4	Type:	Borettslag frittstående	
0876 OSLO	Eiere:	Unni Kristine Brostigen	
Organisasjonsnr: 953 314 525			

7: Pålydende

Pålydende:	200	Opprinnelig innskudd:	3 959
Andelsnr:	62	Partialobligasjonsnr:	62

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1950		
Gårds/bruksnr:	52/568		
Bygningstype:	LB		
Feste/eiet tomt:	Festet	Tomteareal:	14192.2
Årlig festeavgift:	222 396,00		
Avg. reguleres:	<ukjent>		

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	71018393

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0202

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Parkering: 18 stk garasjer, 6 stk p-plasser samt gateparkering. Garasjen følger ikke med leiligheten ved salg. Ved oppsigelse tildeles garasjen etter venteliste.Garasje leid av borettslaget/sameiet Dersom selger leier en p-plass i borettslaget/sameiet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret. Det påløper et gebyr ved endring av leietaker.

Borettslaget fester tomten.

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Boligselskapet mottar eiendomsskatteseddel fra Eiendomsskattekontoret og blir fakturert eiendomsskatt sammen med de kommunale avgiftene til Oslo kommune. Andelene som faller inn under kriteriene for eiendomsskatt blir viderefakturert av Usbl medio mai og medio oktober. Har det vært eierskifte i perioden må fordelingen av eiendomsskatten avtales mellom ny og gammel eier, men nåværende eier er ansvarlig for betaling av fakturaen til boligselskapet. Eventuelle spørsmål eller klage på eiendomsskatten rettes til Oslo kommune, via styret i boligselskapet.

Det ble vedtatt IN-lån under ex.ord GF den 15.8.24 med oppstart 1.1.2026. Etter at prosjektet er helt ferdig.

Det ble vedtatt på ex.ord.GF 29.5.24 ett låneopptak på 53.millioner ifb med rehabiliteringsprosjektet. Oppstart er september/oktober 2024. Prosjektet omhandler følgende: Total rehabilitering som inkluderer tak, reparasjon av gamle balkonger, utbedring av fasade, utskifting av vinduer/dører i alle leiligheter. Utbedring av fasaden inkluderer etablering av ventiler i alle rom samt nytt puss-system.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligopplysninger:

Unikring borettslag	Vår ref.:	870/62	Fødselsdato eier:	18.08.1953
Lersolveien 4	Type:	Borettslag frittstående		
0876 OSLO	Eiere:	Unni Kristine Brostigen		
Organisasjonsnr: 953 314 525				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Informasjon i forbindelse med salg av bolig i frittstående borettslag

I vedtektene står det om andelseierne har forkjøpsrett ved salg av andeler i borettslaget.

Utlysning av forkjøpsrett internt i borettslaget og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører
Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut. Dette innebærer:

- Alle forhåndsutlysninger og salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som likevel sendes direkte på e-post vil ikke bli behandlet.

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Bestillinger om utlysning av forkjøpsrett og eierskiftemeldinger skal sendes til eierskifte@usbl.no
og må inneholde følgende opplysninger:

- Kontaktopplysninger til megler
- Kontaktopplysninger til selger og kjøper (navn, fullt fødselsnummer, adresse, telefonnummer og e-post)
- Kjøpernes eierandeler, jf. skatteforvaltningsloven av 01.01.17 og tilhørende forskrift om tredjepartsopplysninger
- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnummer og areal)

Tilleggsopplysninger ved forhåndsavklaring

- Prisantydning
- Visningsdato med klokkeslett

Tilleggsopplysninger ved fastprisavklaring

- Avtalt pris
- Tidspunkt for aksept av bud
- Overtagelsesdato

Annonsering av forkjøpsrett

For hver bolig fastsettes en egen meldefrist. Forkjøpsretten avklares etter meldefristens utløp og når melding om akseptert bud er mottatt.

Når forkjøpsretten er utlyst, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis per e-post. Vi ber derfor om at e-postadressene til alle medeiere oppgis.

Gebyrer til Usbl *Vi gjør oppmerksom på at våre gebyrer vil øke fra 01.01.26.*

Gebyr for boligopplysninger

- Full pakke med boligopplysninger, ref. Infoland
- Kun boligrapport, ref. Infoland

Eierskiftegebyr

- Eierskiftegebyr bolig – **kr 6.570,-** inkl. mva
- Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag – **kr. 1.354** inkl. mva

Eierskiftegebyret skal belastes selger (Usbl fakturerer megler).
Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
Forfall er 14 dager etter overtagelse.
Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Gebyr for avklaring av forkjøpsretten

- **Forhåndsavklaring** av forkjøpsretten (rask avklaring) koster **kr 7.938,-** inkl. mva.
  Gebyret faktureres på følgende måte (enten A eller B):
  A. Selger faktureres direkte dersom boligen ikke blir tatt på forkjøpsrett.
  B. Kjøper faktureres direkte dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett.

- **Fastprisavklaring** av forkjøpsretten koster kr på **kr 7.938,-** inkl. mva, men skal kun betales dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett. Kjøper faktureres direkte ved benyttelse av forkjøpsretten.

Felleskostnader
Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon
Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene 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.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 01.12.2025

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Unikring borettslag

Tid og sted: Mandag 05.05.2025 kl. 18:00 - Felleshuset i Sogn hagekoloni, Kolonihagestien 108, 0865 Oslo

Det blir avholdt beboermøte etter generalforsamlingen der bl.a. status for prosjektet vil bli presentert i tekst og bilder. I beboermøte er det mulig for alle andelseiere å stille spørsmål og komme med kommentarer til styret dersom noen ønsker dette.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Ekstern styreleder

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Honorar for styreperioden er budsjettert med kr. 134 000.Honorarer er da justert med en konsumprisindeks på 2,6 %.

I tillegg er det budsjettert med et tilleggshonorar til styret på kr 50 000 for merarbeid i tilknytning til det pågående vedlikeholdsprosjektet.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 184 000 godkjennes

5. Andre saker

5.1 Ekstern styreleder

Innsendt sak av andelseiere i sin helhet følger vedlagt bak i innkallingen, (etter årsmeldingen).

På vegne av Henriette Kindt,Rektorhaugen3,Åshild Knudsen Rektorhaugen og meg selv melder jeg inn følgende sak. Den er allerede sendt styret, før den fristen som stod på nyhetsbrev,24mars. Her inne er fristen 31mars. Hvorfor to ulike frister?

Og så til saken.

Nå som det skal velges ny styreleder, foreslår vi å engasjere en ekstern person. Det vil på mange måter være en fordel for borettslaget. Vi vil få en profesjonell og objektiv styreleder, som ser saker utenfra, men med støtte fra et internt styre. Det vil bli lettere å si sin mening og stille kritiske spørsmål. Av erfaring vet vi at mange ikke tørr det av frykt for å ødelegge et godt naboskap.

Vi har ennå ikke fått sjekket kostnadene ved dette , det vil nok medføre noe høyere kostnader enn dagens ordning. Men vi tror vi vil være bedre tjent med dette på sikt.

Kostnadene vil vi få lagt fram så snart som råd er.

Men det viktigste nå er å få meldt inn saken innen fristen.

Forslag til vedtak: Unikring Borettslag går inn for å ansette en ekstern styreleder.

Styrets innstilling: I Unikring borettslag er det nedsatt en valgkomite som har ansvar for å fremme forslag til verv i borettslagets styre, også vervet som styreleder. Dersom valgkomiteen ikke finner en egnet kandidat internt til styrelederververvet, kan de fremme forslag om at det inngås avtale med ekstern styreleder.

Det foreligger ingen slik situasjon i Unikring Borettslag i 2025 da valgkomiteen i egen sak til generalforsamlingen fremmer forslag til kandidat til styrelederververvet. Valgkomiteen har derfor ikke tatt initiativ til å fremme sak om ekstern styreleder.

En vanlig anskaffelsesprosess skal ligge til grunn for en avtale om innleie av ekstern styreleder. Denne skal bygge på en beskrivelse av hva borettslaget trenger, og de økonomiske konsekvensene for borettslaget av innkomne tilbud.

På bakgrunn av den saken som er fremmet for generalforsamlingen, er styrets vurdering at generalforsamlingen i første omgang må ta en prinsipiell avgjørelse til om styret i borettslaget fra og med neste styreperiode skal ledes av en ekstern styreleder eller ikke. Med det mener vi at generalforsamlingen må ta stilling til om en ekstern styreleder både driftsmessig og økonomisk vil være bedre for Unikring Borettslag enn dagens ordning med styreleder valgt blant andelseierne.

Styrets konklusjon

Styret mener at en styreleder som også er andelseier, i lengden vil ha størst interesse av å ivareta borettslaget på en best mulig måte. Det gir også de mest forutsigbare økonomiske rammer for borettslaget.

Styret mener en ordning med ekstern styreleder først bør vurderes innført dersom borettslaget eventuelt på et senere tidspunkt skulle få problemer med å få andelseiere til å stille til valg som styreleder.

Styrets innstilling

Unikring Borettslag opprettholder dagens ordning med å velge styreleder blant borettslagets andelseiere.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Torun Jonsdatter Sundland (2024-2026)
Styremedlem, Magnhild Fjeldvær (2023-2025)
Styremedlem, Karl Fredrik Hartz Moe (2024-2026)
Varamedlem, Torgeir Monen Berge (2024-2025)
Varamedlem, Morten Salomonsen (2024-2025)

6.1 Valg av styreleder

Styreleder: Torun Jonsdatter Sundland ble valgt for 2 år i fjor, men vedtektene sier at styreleder kan gjenvalges for ett år av gangen. Torun Jonsdatter Sundland er derfor på valg og stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag til vedtak

Styreleder: Torun Jonsdatter Sundland - Gjenvelges for ett (1) år

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Magnhild Fjeldvær har takket nei til gjenvalg for to (2) nye år.

Styremedlem Karl Fredrik Hartz Moe er ikke på valg.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag til vedtak

Nytt styremedlem: Magnus Heskestad Waage - Velges for to (2) år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Torgeir Monen Berge har takket nei til gjenvalg for ett (1) nytt år.

Varamedlem Morten Salomonsen står på valg.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag til vedtak

Varamedlem: Morten Salomonsen - Gjenvelges for ett (1) år

Varamedlem: Nora Thorsteinsen Toft - NY

6.4 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag til vedtak

Evy Szasz Nergård - Gjenvelges for ett (1) år

Valgkomiteen vil arbeide frem mot generalforsamlingen med forslag til ytterligere ett medlem til valgkomiteen.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	1 518 802	1 904 883
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-19 312 443	321 245
Tilbakeføring av avskrivning	39 433	51 596
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	13 068 595	-758 922
B. Årets endring disponible midler	-6 204 414	-386 081
C. Disponible midler	-4 685 613	1 518 802
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 792 774	1 728 129
Kortsiktig gjeld	-7 478 387	-209 327
C. Disponible midler	-4 685 613	1 518 802

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Borettslaget har i 2024 negative disponbile midler grunnet store vedlikeholdskostnader. Det er i 2024 innvilget et lån med ramme på 61.275.000 der det ble hentet ut 22.000.000 i 2024, og det er hentet ut 20.000.000 i januar 2025, det vil etter behov hentes ut øvrige tilgjengelig kreditt for å dekke kostnadene til prosjektet.

Resultatregnskap 2024 Unikring borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	5 629 441	5 050 342	5 465 000	6 126 637
Sum leieinntekt		5 629 441	5 050 342	5 465 000	6 126 637
Annen inntekt					
Tilskudd	2	171 875	0	0	0
Diverse inntekt	3	9 900	0	0	70 000
Sum annen inntekt		181 775	0	0	70 000
Sum inntekt		5 811 216	5 050 342	5 465 000	6 196 637
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	18 330	17 625	17 625	26 050
Styrehonorar	4	130 000	125 000	130 000	184 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	39 433	51 596	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		202 455	238 739	250 000	225 000
Kostnad eiendom/lokale	6	793 514	693 014	779 224	786 000
Kommunale avgifter/renovasjon		826 082	696 837	830 000	939 122
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	7	12 241	22 054	1	2 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	7 855	32 241	15 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold	9	20 877 495	1 054 592	772 000	430 000
Revisjonshonorar		7 644	7 300	7 500	8 000
Forretningsførerhonorar		129 276	122 653	130 000	140 000
Andre honorar	10	66 798	13 979	7 000	10 000
Kontorkostnad		6 314	6 235	2 000	0
TV/bredbånd		501 947	478 373	502 000	515 000
Salg og reklamekostnad		124	0	0	0
Kontingent og gaver		0	420	1 000	1 000
Forsikring		390 002	352 338	390 000	469 668
Andre kostnader	11	245 794	244 106	272 500	242 000
Sum kostnad		24 255 304	4 157 100	4 105 850	3 982 840
Driftsresultat		-18 444 088	893 242	1 359 150	2 213 797
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		180 226	91 125	0	0
Rentekostnad		1 048 582	663 122	750 000	1 464 302
Netto finansposter		868 355	571 997	750 000	1 464 302
Årsresultat		-19 312 443	321 245	609 150	749 495
Overført til/fra annen egenkapital		-19 312 443	321 245	0	0
SUM OVERFØRINGER		-19 312 443	321 245	0	0

Balanse 2024 Unikring borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	5	9 508 231	9 508 231
Garasjer	5	237 888	237 888
Andre driftsmidler	5	2 857 008	2 896 441
Sum anleggsmidler		12 603 126	12 642 560
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		6 647	11 758
Andre kortsiktige fordringer		6 490	7 457
Forskuddsbetalte kostnader		575 142	559 300
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 204 495	1 149 615
Sum omløpsmidler		2 792 774	1 728 129
SUM EIENDELER		15 395 901	14 370 688

Balanse 2024 Unikring borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		15 200	15 200
Sum innskutt egenkapital		15 200	15 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-19 401 440	-88 997
Sum opptjent egenkapital		-19 401 440	-88 997
Sum egenkapital	12	-19 386 240	-73 797
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	26 940 130	13 871 534
Borettsinnskudd		363 624	363 624
Sum langsiktig gjeld		27 303 754	14 235 158
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		6 490	0
Leverandørgjeld		7 439 358	178 098
Påløpne renter		8 074	6 145
Annen kortsiktig gjeld		24 465	25 084
Sum kortsiktig gjeld		7 478 387	209 327
Sum gjeld		34 782 141	14 444 486
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 395 901	14 370 688
Pantstillelser	14	27 303 754	14 235 158

Sted:_____ Dato:_____

Torun Jonsdatter Sundland	Karl Fredrik Hartz Moe	Magnhild Fjeldvær
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 728 352	3 389 424
3601 Innbetalte fellesutgifter	72 048	72 048
3609 Leie parkering	148 260	154 695
3650 Innkrevde felleskostn. renter	937 755	646 420
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	743 026	787 755
Sum	5 629 441	5 050 342

Note 2 - Tilskudd

Konto 3401 gjelder E nova tilskudd på kr 171.875 mottatt i 2024.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	9 900	0
Sum	9 900	0

Konto 3990 gjelder ladekort.

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	18 330	17 625
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	130 000	125 000
Sum	148 330	142 625

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 5 - Varige driftsmidler

	Garasjer	Boligeiendom	Calling anlegg	Tørketrommel	Påkostninger bad	Gressklippe 2013
Anskaffelseskost pr.01.01 :	237 888	9 508 231	218 619	50 869	2 440 000	73 205
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	237 888	9 508 231	218 619	50 869	2 440 000	73 205
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	218 619	50 869	0	73 205
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	237 888	9 508 231	0	0	2 440 000	0
Årets avskrivninger :	0	0	6 073	0	0	0
Anskaffelsesår :	1955	1950	2009	2008	2006	2013
Antatt levetid i år :			15	5		10

	Vaskemaskin	FutureHome
Anskaffelseskost pr.01.01 :	61 875	500 409
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	61 875	500 409
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	61 875	83 402
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	417 008
Årets avskrivninger :	0	33 361
Anskaffelsesår :	2016	2022
Antatt levetid i år :	5	15

Borettslaget består av 76 andeler. Borettslagets eiendommer er forsikret på grunnlag av huseierforsikring med bygningskasko i Gjensidige Forsikring. Forsikringsnr. 71018393.

Borettslaget fester tomten av Oslo Kommune. Tomtens areal er 14 199,2 kvm. og utgjør 1 711 482,- av verdi Boligeiendommer.
Gårdsnr. 52, bruksnr. 568. Byggeår 1950 - 1952.

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	2 000	0
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	143 875	133 838
6341 Brannalarm	73 503	72 048
6360 Annet renhold	10 646	0
6361 Fast renhold	215 155	212 135
6362 Skadedyrutryddelse	24 420	22 985
6364 Matteleie	5 705	5 272
6391 Snømåking/strøing/feiing	93 535	92 851
6392 Containerleie/tømming	26 268	22 185
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	198 407	131 700
Sum	793 514	693 014

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar Vedlikehold/Sircon webhotell	12 241	22 054
Sum	12 241	22 054

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	895	20 005
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	4 445	4 033
6552 Driftsmateriell	2 515	8 202
Sum	7 855	32 241

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	29 606	0
6603 Vedlikehold elektro	81 153	27 381
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	5 402
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	435 226
6616 Vedlikehold vaskeri	36 220	0
6630 Egenandel forsikring	20 000	0
6641 Malerarbeider	2 791	15 401
6644 Fasade/balkonger	0	231 250
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	200 675
6648 Vedlikehold dører og porter	334 543	14 257
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	20 373 182	125 000
Sum	20 877 495	1 054 592

Konto 6650 gjelder et omfattende vedlikeholdsprosjekt som hadde oppstart i 2024 og vil bli avsluttet i 2025. Prosjekt gjelder vedlikehold av fasader, tak og vinduer/balkongdører.
Det er også utskifting av tre hoveddører inn til oppganger.

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

Note 10 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	30 933	13 979
6720 Juridisk honorar	5 875	0
6730 Teknisk honorar	29 990	0
Sum	66 798	13 979

Konto 6714 gjelder viderefakturering eiendomsskatt, bistand låneopptak og møteledelse.
Konto 6720 gjelder advokat bistand vedtak på general forsamling.
Konto 6730 gjelder gebyr til Oslo kommune for søknad om utskifting av tak grunnet råteskader og utskifting av eksisterende vinduer og balkongdører.

Note 11 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	3 495	14 325
7719 Møter, div. styret	100	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	15 435	4 740
7750 Festeavgift/ tomteleie	222 396	222 396
7770 Betalingskostnader	1 123	1 115
7771 Andre gebyrer	500	0
7772 Omkostninger inkasso	0	360
7773 Omkostninger innkreving	2 747	1 171
7795 Husleietap	-1	0
Sum	245 794	244 106

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	15 200	0	15 200
Sum innskutt egenkapital	15 200	0	15 200
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-88 997	-19 312 443	-19 401 440
Sum opptjent egenkapital	-88 997	-19 312 443	-19 401 440
Sum egenkapital	-73 797	-19 312 443	-19 386 240

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Formål:	Grønt lån ifbm oppgradering og refin lån 666521	Drenering, nye sykkelskur, prosjekt og refinansiering av lån 12135450004	
Lånenummer:	16368869973	16364066531	12111566060
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2021	2007
Rentesats:	5.45 %	5.64 %	5.64 %
Betingelser:	Avdragsfritt til 30.09.31. Flytende rente		
Beregnet innfridd:	30.03.2064	20.08.2024	29.09.2031
Opprinnelig lånebeløp:	73 530 000	9 050 000	13 418 215
Lånesaldo 01.01:	0	8 370 888	5 500 646
Avdrag i perioden:	0	8 370 888	560 516
Opptak i perioden:	22 000 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	22 000 000	0	4 940 130
Saldo 5 år frem i tid:	42 000 000	0	1 466 809

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12111566060	1	76 734	76 734
	1	76 289	76 289
	1	75 252	75 252
	1	74 808	74 808
	1	73 697	73 697
	1	73 104	73 104
	4	71 919	287 676
	4	71 475	285 900
	4	70 660	282 640
	4	70 142	280 568
	1	69 401	69 401
	4	69 253	277 012
	5	68 882	344 410
	1	68 660	68 660
	1	68 290	68 290
	1	67 697	67 697
	1	67 623	67 623
	2	67 549	135 098
	1	67 401	67 401
	2	66 883	133 766
	1	66 586	66 586
	5	66 438	332 190
	1	66 216	66 216
	1	65 846	65 846
	3	65 253	195 759
	2	65 179	130 358
	1	64 587	64 587
	1	64 290	64 290

Langsiktig gjeld

	4	64 068	256 272
	1	63 327	63 327
	4	63 179	252 716
	4	62 290	249 160
	1	62 216	62 216
	1	62 142	62 142
	1	61 254	61 254
	1	61 179	61 179
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368869973	1	396 620	396 620
	1	392 189	392 189
	1	380 125	380 125
	1	375 325	375 325
	1	363 630	363 630
	1	356 614	356 614
	4	344 181	1 376 724
	4	338 641	1 354 564
	4	330 394	1 321 576
	4	324 731	1 298 924
	1	316 361	316 361
	4	314 884	1 259 536
	5	310 452	1 552 260
	1	307 867	307 867
	1	304 051	304 051
	1	297 896	297 896
	1	296 911	296 911
	2	295 557	591 114
	1	294 326	294 326
	2	288 910	577 820
	1	285 217	285 217
	2	284 109	568 218
	3	283 617	850 851
	1	281 278	281 278
	1	276 846	276 846
	3	270 938	812 814
	2	270 076	540 152
	1	263 552	263 552
	1	260 474	260 474
	2	258 013	516 026
	2	257 520	515 040
	1	249 273	249 273
	2	247 795	495 590
	2	247 672	495 344
	4	237 825	951 300
	1	237 209	237 209
	1	236 717	236 717
	1	226 376	226 376
	1	226 007	226 007
	1	103 402	103 402
	1	99 094	99 094
	1	94 785	94 785

Langsiktig gjeld

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 16368869973 har første avdrag 30.09.2031 med kr 117 085	1	396 620	704
	1	392 189	696
	1	380 125	674
	1	375 325	666
	1	363 630	645
	1	356 614	633
	4	344 181	611
	4	338 641	601
	4	330 394	586
	4	324 731	576
	1	316 361	561
	4	314 884	559
	5	310 452	551
	1	307 867	546
	1	304 051	539
	1	297 896	528
	1	296 911	527
	2	295 557	524
	1	294 326	522
	2	288 910	513
	1	285 217	506
	2	284 109	504
	3	283 617	503
	1	281 278	499
	1	276 846	491
	3	270 938	481
	2	270 076	479
	1	263 552	468
	1	260 474	462
	2	258 013	458
	2	257 520	457
	1	249 273	442
	2	247 795	440
	2	247 672	439
	4	237 825	422
	1	237 209	421
	1	236 717	420
	1	226 376	402
	1	226 007	401
	1	103 402	183
	1	99 094	176
	1	94 785	168

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	26 940 130
Innskuddskapital	363 624
Boligselskapets pantesikrede gjeld	27 303 754
Bokført verdi av pantsatt eiendom	9 746 119

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Unikring borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Unikring borettslag

Styreleder	Torun Jonsdatter Sundland (sign.)	10.04.2025
Styremedlem	Karl Fredrik Hartz Moe (sign.)	10.04.2025
Styremedlem	Magnhild Fjeldvær (sign.)	10.04.2025

Årsmelding 2024 - Unikring borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Torun Jonsdatter Sundland
Styremedlem, Magnhild Fjeldvær
Styremedlem, Karl Fredrik Hartz Moe
Varamedlem, Torgeir Monen Berge
Varamedlem, Morten Salomonsen

Styret i Unikring borettslag består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Unikring borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Unikring borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 953314525

Unikring borettslag består av 76 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Unikring borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 71018393. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Unikring Borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Det har ikke vært gjennomført spesifikke HMS-tiltak i 2024.

Styrets arbeid

Vi anbefaler styret å skrive en oppsummering av året som har vært. Fortell beboerne hva dere har jobbet med, og eventuelt litt om hva dere planlegger framover. Erfaringsmessig ser vi at dette kan spare dere for mange spørsmål fra beboerne. God informasjon skaper fornøyde naboer.

Usbl oppfordrer spesielt til å synliggjøre planlagte og gjennomførte tiltak med fokus på bomiljø, energieffektivisering og klima. Eksempler på sistnevnte kan være sosiale arrangementer, utbedring av fellesarealer, delingsordninger, rehabilitering, ladeløsninger, at styrer arbeider papirløst, miljøsertifisering mm.)

Styremøter

Styret avvikler i hovedsak styremøter en gang pr måned med unntak av juli måned. Ved behov innkalles til ekstraordinære styremøter. Dato for fremtidige styremøter varsles andelshaverne via informasjonsskriv. Det utarbeides møteinnkalling og referat fra hvert møte. I 2024 har det vært avviklet 13 styremøter inkludert konstituerende møte for nytt styre.

Informasjon til beboerne

Unikring Borettslag har en egen hjemmeside på www.unikring.no. Hjemmesiden er hovedkilden for informasjon til alle andelshavere. Den enkelte andelshaver/beboer melder seg på e-postlisten på forsiden av hjemmesiden. Styret anbefaler at alle beboerne setter seg opp som medlemmer av e-postlisten vår for å få beskjed når nye saker legges ut på hjemmesiden.

Styret kan kontaktes på e-post-adresse styret@unikring.onmicrosoft.com. I tillegg til å inneholde nyheter om borettslaget, blir informasjon lagt ut fortløpende på hjemmesiden. Her finner man i tillegg til generell informasjon om borettslaget som følgende:

- Vedtekter
- Husordensregler
- Regler for parkering og lading av el-bil
- Regler for bruk av vaskeriet
- Fargekoder
- Dimensjoner til bruk ved bestilling av skilt til postkasse

Oppslag om styrets medlemmer og kontakttelefon/adresse samt kontaktadresse og telefon til vaktmester, finnes på oppslag i alle oppganger.

Vedlikehold

Den 21.02.2024 inngikk styret en samspillsavtale med Selvaag Prosjekt. Intensjonen med avtalen var å få bistand til å utarbeide tilbudsdokumenter for mulig gjennomføring av omfattende vedlikehold i borettslaget. Videre sikret avtalen at Selvaag Prosjekt ville bli valgt som prosjektleder ved et eventuelt vedtak om gjennomføring av vedlikehold i borettslaget. Gjennomføring av vedlikehold og opptak av lån ble vedtatt i ekstraordinær generalforsamling 29.05.2024.

Vedlikeholdet omfatter nye tak inkludert utbedring av råteskader, piper og luftepiper, utbedring av fasader og utskifting av alle vinduer og balkongdører. I tillegg inngår etablering av bedre lufting og belysning på loftene. Prosjektet startet opp i august 2024 med tentativ fremdriftsplan frem til og med oktober 2025.

Vedlikeholdsprosjektet har gjennom 2024 gitt mye ekstra arbeid for styret. Det har til tider vært krevende å både følge opp direkte arbeidsoppgaver i tilknytning til oppstart og fremdrift av prosjektet samt svare ut henvendelser fra andelseierne til styret.

Utskifting av listverk rundt dører og vinduer har medført at ledninger m.v. måtte løsnes eller fjernes. Utbedring av dette etter vindusutskifting er i sin helhet fulgt opp av styret. I forbindelse med kjerneboring for nye ventiler i alle leiligheter ble trekkerør for elektriske kabler skadet i enkelte leiligheter. Utbedring av disse skadene har også blitt bestilt av styret.

Det meste av borettslagets vedlikehold har vært knyttet til vedlikeholdsprosjektet i 2024. Det har imidlertid påløpt noe utgifter til reparasjoner av dører og dørlåser.

Sykkelskuret har ved flere anledninger blitt stående åpent. Styret bestemte derfor at det skulle etableres smekklåser på dørene for å sikre at dørene ble automatisk låst.

Borettslaget har i 2024 etablert nok en ladestasjon for el-biler og har i dag tre (3) ladestasjoner for el-bil og oppladbare hybridbiler. I forbindelse med etablering av en ny ladestasjon, ble de to gamle ladestasjonene skiftet ut slik at det kan brukes samme kort på alle laderne.

Vaskeriet

Ren Service AS skal etter avtale foreta månedlig vask av gulvet i vaskeriet og rengjøring av badet i kjeller i Rektorhaugen 9 A. I tillegg har vi avtale med Stil Teppeservice AS om månedlig utskifting av matten på innsiden av døren inn til vaskeriet.

Vaskeriet blir brukt av mange og det synes som om det er et tilbud mange setter pris på. Dessverre er det et gjentagende problem at flere brukere ikke rydder opp etter seg, tørker av vaskemaskiner og tørketromler og vasker gulvet som forutsatt.

Styret følger fortløpende opp arbeidet med å fjerne låser som ikke er merket med navn eller nummer. Det gjør det lettere å se hvor mange som benytter vaskeriet, samtidig som det gjør det enklere å få oversikt over reell ledig vasketid. Fortsatt er det noen som benytter vaskeriet og ikke skriver seg opp i boken som ligger i vaskeriet.

Ladestasjoner for el-bil

Borettslaget har fra og med 2024 tre (3) ladestasjoner for el-bil og oppladbare hybridbiler.

Ladekort fås ved henvendelse til styret og kostet i 2024 kr 275 pr måned.

Ladestasjonene er godt besøkt, men det er også ledig kapasitet i perioder.

Grøntanlegget

Grøntanlegget er et av Unikring Borettslags store miljøfortrinn. Både selve hageanlegget og Lilletunet blir benyttet til samvær og lek. På plattingen ved utegrillen arrangeres det ofte barnebursdager i løpet av sommerhalvåret. Vi anbefaler alle å benytte vårt uteareal til sammenkomster av ulike slag. Det å ta hensyn til de som bor i leiligheter i nærheten av utearealene, er en forutsetning.

Fra høsten 2024 har det vært etablert brakkerigg på Lilletunet til bruk for prosjektet. Denne blir stående i hele vedlikeholdsperioden og bruk av Lilletunet er ikke mulig i denne perioden. Andre områder er også sterkt preget av prosjektet som pågår og vil redusere bruken av grøntområdene noe i prosjektperioden. Alt vil bli satt i stand igjen når vedlikeholdsprosjektet avsluttes.

Gressklipping, snømåking og strøing ivaretas av vårt vaktmesterfirma.

Oppfølging av grøntanlegget med klipping/beskjæring og replanting, ivaretas av vårt gartnerfirma.

Vi har også to stasjoner for juletrebelysning, i hagen og på Lilletunet. Treet i hagen har

permanente lyslenker montert. Treet vokser, så det er av og til behov for å justere lyslenkene. Det må gjøres med lift i løpet av sommeren 2025.

Tradisjonen tro ble det arrangert julegrantenning 1. søndag i advent med sang og gang rundt juletreet. Etterpå ble det servert gløgg og pepperkaker. I 2024 var det mildt og godt så det ble en lang og hyggelig adventsstund.

Det ble dessverre ikke noe juletre på Lilletunet i 2024 grunnet anleggsområdet.

Dugnader

Det ble arrangert en vår- og en høstdugnad i 2024. På vårdugnaden ble det fjernet mose på takene til søppelhusene. Vår nyanlagte sommereng ble tilført frø for noe mer blomstring. Solbærbusker ble plantet ut ved det øvre sitteområdet ved flaggstangen og vil forhåpentligvis glede oss med litt bær i årene fremover. Pallekarmer ble malt og plassert ut på baksiden av lekehuset. Det ble planet både rabarbra, grønnkål og gresskar i disse. Selve lekehuset fikk sin vask og rydding for oppstart av sommersesongen og til glede for Unikrings barn.

Høstdugnaden ble redusert til 1 dag grunnet det pågående vedlikeholdsprosjektet. Utendørs ble busker og trær på utsiden av støyskjermen klippet ned. Dette er en årlig aktivitet for å unngå at de blir så store at vi må leie inn hjelp til arbeidet. Dessuten sikrer dette lys inn i de leilighetene som ligger nærmest støymuren.

I vaskeriet ble både vegger og listverk rengjort samt rengjøring inne i tørkeskapene. Det ble også vasket og ryddet under trappene i hver enkelt oppgang for å sikre plass til lagring av materialer m.v. ved utskifting av vinduer.

Det ble påbegynt et arbeid i 2022 for mer systematisk gjennomgang av alle kjellerlokaler med tanke på å få ryddet ut ting som har stått oppbevart gjennom mange år - til dels gjelder det ting som tidligere beboere bare har flyttet fra. Målsetting er at alle tilfluktsrom enkelt skal kunne benyttes til opprinnelig formål. Øvrige fellesrom vil bli vurdert med tanke på å benytte disse til for ekesempel beredskapslager.

Venteliste for garasjer mars 2025

Ventelisten er fortsatt lang, og de som har søkt om garasje må, som tidligere år, smøre seg med tålmodighet! Det har likevel vært noe bevegelse på listen i 2024, noen er tildelt garasjeplass grunnet andres flytting, mens andre på ventelisten har flyttet fra borettslaget.

1. Torgeir Taasen
2. Henriette Kindt
3. Eivind Riise
4. Hans Kristian Grani
5. Hilde Fagerland
6. Evy Szasz Nergård
7. Marianne Bang Hansen
8. Trygve Christiansen
9. Joakim Svarstad
10. Ole-Jørgen Ramstad og Kristiane Bevolden
11. Isabel V. Fladby og Mats Hovland
12. Kim Stian Gjerdingen Bakke
13. Aurora og Pål Mykkeltveit 14. Kristian Vemund Haaland 15. Marianne Bjørndal og Torgeir Monen Berge
16. Maria Biba og Nikolas Lykos
17. Marlen Stensrud og Bendik Birkelund 18. Heidi Winge og Hans W. Aas 19. Sunniva Meyer

Leilighetsoverdragelser i 2024

Det var 6 leiligheter som skiftet eier i 2024.

Juridiske andelseiere

Det var pr. 31.12.2022 en (1) juridisk andelseier i borettslaget.

Administrative saker

Ny kabeltunnel for strekningen Sogn-Ulven er under etablering i regi av Statnett. Påslaget til ny tunnel er gjort fra Rektorhaugen, samme side som Rektorhaugen barnehage. Det er anlagt kjørevei fra sletten ved Rektorhaugen barnehage og ut i rundkjøringen for frakt av masse vestover på Ringveien.

Arbeidet har påført store støyutfordringer både dag og natt også i 2024. Heldigvis fikk vi gjennomslag for at blant annet støyen fra viftene over tunnelåpningen var mer enn det som kan aksepteres og vifter ble skiftet ut.

EKSTERNE TJENESTER

Eksterne tjenester omfatter forretningsfører, vaktmester, røykvarslingsanlegg, trappevask mm, skadedyrbekjempelse, matteleie i vaskeriet, TV/radio og bredbåndstjenester.

Forretningsfører

Borettslagsloven slår fast at alle borettslag skal ha en forretningsfører. Styret er helt avhengig av et godt forhold til forretningsfører. USBL er vår forretningsfører og samarbeidet med vår konsulent har fungert godt i 2024.

Vaktmester

Vaktmester Andersen AS har ivaretatt våre vaktmestertjenester fra og med april 2022. Styret er i all hovedsak fornøyd med det arbeidet som blir utført, selv om vi av og til må purre på både snømåking og strøing. For snømåking gjelder dette primært håndmåking.

Gartner

Klipping og beskjæring av planter og busker ivaretas av OsloGartnerne fra og med våren 2023. De har også beskåret vegetasjonen på garasjetaket to ganger i 2024. Styret har så langt vært godt fornøyd med deres innsats.

Røykvarslingsanlegg

Det ble inngått avtale med Futurehome Safe AS i 2022 om installering av røykvarslingsanlegg som sikrer varsling mot alarmsentral ved røykutvikling/brann.

Etter noen oppstartsproblemer med feilmeldinger bl.a. ser anlegget nå ut til å fungere som forventet.

Trappevask, vask av gulv i vaskeriet og badet i Rektorhaugen 9A

Firmaet Ren Service As (tidl. Økonomiske Løsninger AS) har ansvar for renhold av våre trapper i oppgangene. Det skal foretas vask av trapper ukentlig inkludert tørking av trappegelendrenes øvre løp, tørking av postkasser og tørking av vinduene i inngangsdøren til oppgangene. Gulvet i vaskeriet og badet i Rektorhaugen 9A rengjøres månedlig.

I tillegg er det avtalefestet at firmaet to ganger pr år skal vaske nedre løp på trappegelender, vaske vinduer innvendig og utvendig samt vindusposter. Sikringsskap skal også rengjøres to ganger pr år samt at vegger opp til 170 cm høyde skal tørkes av.

Ukentlig trappevask fungerer etter avtale, men rapportering av tjenester som skal foretas to ganger pr år, må forbedres.

Skadedyrkontroll

Det er Anticimex som gjennomfører skadedyrkontrollen i vårt borettslag. Samarbeidet med Anticimex har pågått over flere år og skal sikre at bestanden av rotter og andre skadedyr holdes nede. Borettslaget mottar rapporter om aktivitet i åtestasjonene etter hvert besøk.

Omfanget av skadedyr anses som lavt, men vi ser at aktiviteten kan variere noe.

Matteleie i vaskeriet

Stil Teppeservice AS (tidl. Oslo Teppeservice AS) har ansvar for at matten på innsiden av døren til vaskeriet, blir skiftet ut hver måned.

TV/radio og bredbånd

Det er Telia som ivaretar dette hos oss.

FREMTIDIG VEDLIKEHOLD

Styret har utarbeidet en plan for videre utskifting av dører i de inngangene som gjenstår, men er åpne for å fremskynde dette som en del av det pågående vedlikeholdsprosjektet. Utskifting vil skje dersom dette lar seg gjøre innenfor den økonomiske rammen for prosjektet.

Arbeidet med ny vedlikeholdsplan, ble satt på vent i 2024. Det er naturlig å se på hva som må følges opp årlig/i bestemte intervaller for at det vedlikeholdet som er gjennomført i 2024/2025 skal holde seg på samme nivå som ved avslutning av prosjektet.

Vedlikeholdsplanen må videre inneholde en oversikt over de oppgaver vi vet må ivaretas på sikt, men samtidig med vekt på at den økonomiske situasjonen ikke blir mer anstrengende enn nødvendig for den enkelte andelseier.

En god vedlikeholdsplan vil likevel kreve streng økonomistyring på alle plan.

Styret ser også for seg at det kan dannes en egen hagegruppe for utvikling av vårt grøntanlegg. Gruppen bør lage en plan slik at det kan søkes om tilskudd fra for eksempel Bomiljøfondet til USBL.

Styret bør holde seg orientert hvilke støtteordninger som finnes på ulike områder slik at det kan søkes om tilskudd til tiltak der dette lar seg gjøre.

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.04.2025

EKSTERN STYRELEDER FOR UNIKRING BORETTSLAG

Vi foreslår å engasjere ekstern styreleder for Unikring Borettslag.
Vi tror dette er en mye ryddigere måte å organisere styrearbeidet på. Vi vil få en objektiv styreleder, som ikke har egeninteresse i enkelte saker og som det vil være lettere å stille kritiske spørsmål til. Dette vet vi har vært et problem ,da flere er redd for å ødelegge et mangeårig godt naboskap.
Det vil også komme tider der man vil ha problemer med å få noen til å stille som styreleder ,og da vil dette være en god løsning. Det er flere og flere borettslag og sameier som velger denne løsningen. Nederst finner dere tilbudet fra AlleBo Styrebistand, leverandør av slike tjenester.
Med utgangspunkt i styrets nåværende honorar kr 130.000,- , vil dette bli en ekstra utgift på 45.000,- . Da regner vi med at styreleder i dag får 50 % av styrehonoraret(noe som er en vanlig fordeling), altså kr 65.000,- .
Fordeler man dette flatt på 76 leiligheter blir det en ekstra utgift på kr 600,- i året.
Vi mener dette skulle være overkommelig.

TIILBUD FRA ALLEBO

Vi har gleden av å kunne tilby Borettslaget , 76 boliger et styrehonorar på kr 100.000,- pr. år, men utbetales hver måned. Borettslaget skal i tillegg dekke arbeidsgiveravgift.

I tillegg betaler borettslaget kr 850,-/måned inklusive mva. i et forvaltningsgebyr til Allebo Styrebistand AS.

Styreleders naturlige arbeidsoppgaver er bl.a følgende:

- Det overordnede ansvar for driften av borettslaget
- Kalle inn og lede alle styremøter
- Påse at referat fra styremøter blir skrevet og godkjent
- Forberede årsmøte
- Avholde årsmøte - Sikre at vedtak fra årsmøtet blir gjennomført.
- Ha kontroll på og følge opp økonomien
- Attestere/betale løpende fakturaer
- Fremlegge et ansvarlig budsjett
- HMS - utarbeide - oppfølging - rapportering
- Oppfølging av vedlikehold
- Styreleder skal sørge for transparens og åpenhet i alle prosesser
- Kontaktpunkt mot offentlige myndigheter
- Besvare beboerhenvendelser
- Informasjon til beboere (Nyhetsbrev)
- Kontakt med forretningsfører
- Kontaktpunkt mot vaktmester
- Kontaktpunkt mot håndverkere
- Gjennomgang av leverandøravtaler med tanke på optimalisering av leveranser og pris
- Forslag til forbedringer i styrearbeidet og i forretningsførers leveranser
- Representere boligselskapet utad

Dersom borettslaget har spesielle behov som f. eks opprydding av økonomien, rettsprosesser og/eller store bygge/rehabiliteringsprosjekter avtales særskilt honorar for dette For mindre tilleggsarbeider utover normalt styrearbeid betaler borettslaget etter forutgående skriftlig avtale/bekreftelse kr 1.250,- pr. time til styreleder.
Vi har en bred og lang erfaring med oppfølging av rehabiliteringsprosjekter og byggeprosjekter i alle typer boligselskaper.

Det forutsettes at sameiet har en profesjonell forretningsfører og har tegnet styreansvarsforsikring.

FORSLAG TIL VEDTAK

Unikring Borettslag går inn for å leie en ekstern, profesjonell styreleder, fra og med kommende styreperiode

Henriette Kindt, Rektorhaugen 7a
Åshild Knudsen, Rektorhaugen 7b
Hallvard Lydvo, Rektorhaugen 7b

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Unikring borettslag

Tid og sted: Torsdag 25.04.2024 kl. 18:00 - Felleshuset i Sogn hagekoloni, Kolonihagestien 108, 0865 Oslo

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 Valg av medlemmer til styret
- 5.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 5.4 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 130 000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Torun Jonsdatter Sundland (2022-2024)
Styremedlem, Magnhild Fjeldvær (2023-2025)
Styremedlem, Karl Fredrik Hartz Moe (2022-2024)
Varamedlem, Morten Salomonsen (2023-2024)
Varamedlem, Torunn Ramsem Strand (2023-2024)

Valgkomiteen innstilling blir fremlagt under generalforsamlingen.

5.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder.

Forslag til vedtak: Styreleder velges for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges ett styremedlem.

Forslag til vedtak: Styremedlem velges for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges too varamedlemmer.

Forslag til vedtak: Varamedlemmer velges for 1 år.

5.4 Valg av valgkomite

Det skal velges too medlemmer til valgkomiteen.

Forslag til vedtak: Valgkomitemedlemmer velges for 1 år.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	1 904 883	2 520 182
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	321 245	718 850
Tilbakeføring av avskrivning	51 596	38 575
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-500 409
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-758 922	-872 316
B. Årets endring disponible midler	-386 081	-615 299
C. Disponible midler	1 518 802	1 904 883
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 728 129	2 069 709
Kortsiktig gjeld	-209 327	-164 827
C. Disponible midler	1 518 802	1 904 883

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Unikring borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	5 050 342	4 325 662	4 943 000	5 465 000
Sum leieinntekt		5 050 342	4 325 662	4 943 000	5 465 000
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	0	73 974	3 000	0
Sum annen inntekt		0	73 974	3 000	0
Sum inntekt		5 050 342	4 399 636	4 946 000	5 465 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	17 625	14 100	14 100	17 625
Styrehonorar	3	125 000	100 000	125 000	130 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	51 596	38 575	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		238 739	244 116	270 000	250 000
Kostnad eiendom/lokale	5	693 014	510 287	665 100	779 224
Kommunale avgifter/renovasjon		696 837	595 236	707 000	830 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	22 054	22 576	9 000	1
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	32 241	19 303	17 000	15 000
Reparasjon og vedlikehold	8	1 054 592	663 038	920 000	772 000
Revisjonshonorar		7 300	6 831	7 000	7 500
Forretningsførerhonorar		122 653	119 196	123 000	130 000
Andre honorar		13 979	63 402	7 000	7 000
Kontorkostnad		6 235	1 385	2 000	2 000
TV/bredbånd		478 373	407 928	415 000	502 000
Salg og reklamekostnad		0	124	0	0
Kontingent og gaver		420	604	1 000	1 000
Forsikring		352 338	319 291	251 000	390 000
Andre kostnader		244 106	240 787	256 000	272 500
Sum kostnad		4 157 100	3 366 778	3 789 200	4 105 850
Driftsresultat		893 242	1 032 858	1 156 800	1 359 150
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		91 125	62 901	0	0
Rentekostnad		663 122	376 909	505 000	750 000
Netto finansposter		571 997	314 008	505 000	750 000
Årsresultat		321 245	718 850	651 800	609 150
Overført til/fra annen egenkapital		321 245	718 850	0	0
SUM OVERFØRINGER		321 245	718 850	0	0

Balanse 2023 Unikring borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	9 508 231	9 508 231
Garasjer	4	237 888	237 888
Andre driftsmidler	4	2 896 441	2 948 036
Sum anleggsmidler		12 642 560	12 694 155
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		11 758	8 988
Andre kortsiktige fordringer		7 457	564
Forskuddsbetalte kostnader		559 300	515 620
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 149 615	1 544 537
Sum omløpsmidler		1 728 129	2 069 709
SUM EIENDELER		14 370 688	14 763 865

Balanse 2023 Unikring borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		15 200	15 200
Sum innskutt egenkapital		15 200	15 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-88 997	-410 242
Sum opptjent egenkapital		-88 997	-410 242
Sum egenkapital	9	-73 797	-395 042
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	13 871 534	14 630 456
Borettsinnskudd		363 624	363 624
Sum langsiktig gjeld		14 235 158	14 994 080
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		178 098	122 274
Påløpne renter		6 145	3 038
Annen kortsiktig gjeld		25 084	39 515
Sum kortsiktig gjeld		209 327	164 827
Sum gjeld		14 444 486	15 158 907
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 370 688	14 763 865
Pantstillelser	11	14 235 158	14 994 080

Sted:_____ Dato:_____

Torun Jonsdatter Sundland	Karl Fredrik Hartz Moe	Magnhild Fjeldvær
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 389 424	2 947 356
3601 Innbetalte fellesutgifter	72 048	0
3609 Leie parkering	154 695	140 140
3650 Innkrevde felleskostn. renter	646 420	356 707
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	787 755	881 459
Sum	5 050 342	4 325 662

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	0	73 974
Sum	0	73 974

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	17 625	14 100
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	125 000	100 000
Sum	142 625	114 100

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Garasjer	Boligeiendom	Calling anlegg	Tørketrommel	Påkostninger bad	Gressklippe 2013
Anskaffelseskost pr.01.01 :	237 888	9 508 231	218 619	50 869	2 440 000	73 205
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	237 888	9 508 231	218 619	50 869	2 440 000	73 205
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	212 546	50 869	0	73 205
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	237 888	9 508 231	6 073	0	2 440 000	0
Årets avskrivninger :	0	0	14 575	0	0	3 660
Anskaffelsesår :	1955	1950	2009	2008	2006	2013
Antatt levetid i år :			15	5		10

	Vaskemaskin	FutureHome
Anskaffelseskost pr.01.01 :	61 875	500 409
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	61 875	500 409
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	61 875	50 041
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	450 368
Årets avskrivninger :	0	33 361
Anskaffelsesår :	2016	2022
Antatt levetid i år :	5	15

Borettslaget består av 76 andeler. Borettslagets eiendommer er forsikret på grunnlag av huseierforsikring med bygningskasko i Gjensidige Forsikring. Forsikringsnr. 71018393.

Borettslaget fester tomten av Oslo Kommune. Tomtens areal er 14 199,2 kvm. og utgjør 1 711 482,- av verdi Boligeiendommer.
Gårdsnr. 52, bruksnr. 568. Byggeår 1950 - 1952.

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	133 838	121 874
6341 Brannalarm	72 048	0
6360 Annet renhold	0	9 126
6361 Fast renhold	212 135	202 111
6362 Skadedyrutryddelse	22 985	20 973
6364 Matteleie	5 272	4 737
6391 Snømåking/strøing/feiing	92 851	58 580
6392 Containerleie/tømming	22 185	22 659
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	131 700	70 228
Sum	693 014	510 287

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6400 Leie av maskiner	0	1 170
6420 Leie av datautstyr	22 054	21 406
Sum	22 054	22 576

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	20 005	0
6540 Inventar	0	170
6543 Vaskerianlegg	0	3 638
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	6 127
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	4 033	3 735
6552 Driftsmateriell	8 202	5 633
Sum	32 241	19 303

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	0	71 031
6602 Vedlikehold VVS	0	3 516
6603 Vedlikehold elektro	27 381	155 572
6605 Vedlikehold fellesanlegg	5 402	0
6610 Andre vaktmestertjenester	0	139 721
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	435 226	71 770
6616 Vedlikehold vaskeri	0	14 360
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	8 128
6641 Malerarbeider	15 401	14 558
6644 Fasade/balkonger	231 250	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	200 675	0
6648 Vedlikehold dører og porter	14 257	184 382
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	125 000	0
Sum	1 054 592	663 038

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

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	15 200	0	15 200
Sum innskutt egenkapital	15 200	0	15 200
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-410 242	321 245	-88 997
Sum opptjent egenkapital	-410 242	321 245	-88 997
Sum egenkapital	-395 042	321 245	-73 797

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Formål:	Drenering, nye sykkelskur, prosjekt og refinansiering av lån 12135450004	
Lånenummer:	16364066531	12111566060
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2007
Rentesats:	5.39 %	5.39 %
Beregnet innfridd:	29.03.2046	29.09.2031
Opprinnelig lånebeløp:	9 050 000	13 418 215
Lånesaldo 01.01:	8 577 890	6 052 566
Avdrag i perioden:	207 002	551 920
Lånesaldo 31.12:	8 370 888	5 500 646
Saldo 5 år frem i tid:	7 278 700	2 229 861

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12111566060	1	85 440	85 440
	1	84 945	84 945
	1	83 790	83 790
	1	83 296	83 296
	1	82 059	82 059
	1	81 399	81 399
	4	80 079	320 316
	4	79 584	318 336
	4	78 677	314 708
	4	78 100	312 400
	1	77 275	77 275
	4	77 110	308 440
	5	76 698	383 490
	1	76 451	76 451
	1	76 038	76 038
	1	75 378	75 378
	1	75 296	75 296
	2	75 213	150 426
	1	75 049	75 049
	2	74 471	148 942
	1	74 141	74 141
	5	73 976	369 880
	1	73 729	73 729
	1	73 317	73 317
	3	72 657	217 971
	2	72 574	145 148
	1	71 915	71 915
	1	71 585	71 585
	4	71 337	285 348
	1	70 513	70 513
	4	70 348	281 392

Langsiktig gjeld

	4	69 358	277 432
	1	69 276	69 276
	1	69 193	69 193
	1	68 203	68 203
	1	68 121	68 121
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364066531	1	150 912	150 912
	1	149 226	149 226
	1	144 636	144 636
	1	142 809	142 809
	1	138 359	138 359
	1	135 690	135 690
	4	130 959	523 836
	4	128 851	515 404
	4	125 713	502 852
	4	123 559	494 236
	1	120 374	120 374
	4	119 812	479 248
	5	118 125	590 625
	1	117 142	117 142
	1	115 690	115 690
	1	113 348	113 348
	1	112 973	112 973
	2	112 458	224 916
	1	111 990	111 990
	2	109 929	219 858
	1	108 524	108 524
	2	108 102	216 204
	3	107 915	323 745
	1	107 025	107 025
	1	105 339	105 339
	3	103 090	309 270
	2	102 763	205 526
	1	100 280	100 280
	1	99 109	99 109
	2	98 172	196 344
	2	97 985	195 970
	1	94 847	94 847
	2	94 285	188 570
	2	94 238	188 476
	4	90 491	361 964
	1	90 257	90 257
	1	90 069	90 069
	1	86 135	86 135
	1	85 995	85 995
	1	39 344	39 344
	1	37 705	37 705
	1	36 065	36 065

Langsiktig gjeld

Note 11 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2023
Bokført langsiktig gjeld	13 871 534
Innskuddskapital	363 624
Boligselskapets pantesikrede gjeld	14 235 158
Bokført verdi av pantsatt eiendom	9 746 119

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Unikring borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Unikring borettslag

Styreleder	Torun Jonsdatter Sundland (sign.)	21.03.2024
Styremedlem	Karl Fredrik Hartz Moe (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Magnhild Fjeldvær (sign.)	20.03.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Unikring Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Unikring Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, 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,
- 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

Penneo document key: L7YHO-DS1S0-0TDPE-H47I4-BKLBS-S5V1W

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: L7YHO-DS1S0-0TDPE-H47I4-BKLBS-S5V1W

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2024-04-03 16:47:46 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: L7YHO-DS1S0-0TDPE-H47I4-BKLBS-S5V1W

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Årsmelding 2023 - Unikring borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Torun Jonsdatter Sundland
Styremedlem, Magnhild Fjeldvær
Styremedlem, Karl Fredrik Hartz Moe
Varamedlem, Morten Salomonsen
Varamedlem, Torunn Ramsem Strand

Styret i Unikring borettslag består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Unikring borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Unikring borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 953314525
Unikring borettslag består av 76 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Unikring borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 71018393. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Unikring borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Utbedring av fallunderlag under huskene i hagen, dette tilfredsstiller nå oppdaterte krav.

Styrets arbeid

Styremøter

Styret avvikler i hovedsak styremøter en gang pr måned med unntak av juli måned. Ved behov innkalles til ekstraordinære styremøter. Dato for fremtidige styremøter varsles andelshaverne via informasjonsskriv. Det utarbeides møteinnkalling og referat fra hvert møte. I 2023 har det vært avviklet 12 styremøter.

Informasjon til beboerne

Unikring Borettslag har en egen hjemmeside på www.unikring.no. Hjemmesiden er hovedkilden for informasjon til alle andelshavere. Den enkelte andelshaver/beboer melder seg på e-postlisten på forsiden av hjemmesiden. Styret anbefaler at alle beboerne setter seg opp som medlemmer av e-postlisten vår for å få beskjed når nye saker legges ut på hjemmesiden.

Styret kan kontaktes på e-post-adresse styret@unikring.onmicrosoft.com. I tillegg til å inneholde nyheter om borettslaget, blir informasjon lagt ut fortløpende på hjemmesiden. Her finner man i tillegg til generell informasjon om borettslaget som følgende:

Regler for parkering og lading av el-bil
Fargekoder
Dimensjoner til bruk ved bestilling av skilt til postkasse
Vedtekter
Husordensregler
Regler for bruk av vaskeriet
Oppslag om styrets medlemmer og kontakttelefon/adresse samt kontaktadresse og telefon til vaktmester, finnes på oppslag i alle oppganger.

Vedlikehold

I desember 2022 ble det foretatt en oppgradering av lampene i alle oppgangene slik at vi fikk lamper med sensorer, det vil si at lampene først tennes ved bevegelse i oppgangen. Styret har gjennom 2023 observert at strømforbruket har gått ned i alle oppgangene.

Styret har startet på et arbeid for oppdatering av borettslagets vedlikeholdsplan, se eget avsnitt om Fremtidig vedlikehold.

Det ble våren 2023 inngått en avtale med Selvaag Prosjekt om vurdering av mulig tiltak for energiøkonomisering samt tilstandsvurdering av dører og vinduer, vurdering av ventilasjon og vurdering av våre gamle balkonger samt to balkonger i Lersolveien som har medført mange problemer. Vurderingen av dører og vinduer gjaldt både ytterdører, dører til fellesareal loft/kjeller samt dører og vinduer i den enkelte leilighet.

Tilstandsvurdering har resultert i to rapporter, en om mulige tiltak for energiøkonomisering og en med mer generell tilstandsvurdering. Tilstandsvurderingen viser at det er råteskader på de fleste av takene. Videre er det dårlige vinduer og balkongdører i flere leiligheter. Det er også behov for utbedring av de gamle balkongene. I tillegg er det behov for å reetablere og utbedre ventilasjonen i leilighetene. Samlet sett dreier det seg om utbedringer som vil koste flere millioner kroner.

Rapportene ble presentert for andelseierne i et informasjonsmøte den 6. desember 2023 med Selvaag Prosjekt til stede og der det ble gitt mulighet for å stille spørsmål til resultatene.

Styret konkluderte i 2023 med at arbeidet med resultatene fra rapportene må følges opp i 2024 med tanke på prioritering av tiltak og kostnadsrammer for disse.

Lekeplassen ble utbedret høsten 2023 med nytt fallunderlag under huskene og etablering

av ny sandkasse. Etablering av ny sandkasse vil bli fulgt opp våren 2024. Det ble satt ned frukttrær i forbindelse med lekeplassutbedringen.

Vaskeriet

Det er avtalefestet at Ren Service AS skal foreta månedlig vask av gulvet i vaskeriet og rengjøring av badet i kjeller i Rektorhaugen 9 A. I tillegg har vi avtale med Stil Teppeservice AS om månedlig utskifting av matten på innsiden av døren inn til vaskeriet.

Vaskeriet blir brukt av mange og det synes som om det er et tilbud mange setter pris på. Dessverre er det et gjentagende problem at flere brukere ikke rydder opp etter seg, tørker av vaskemaskiner og tørketromler og vasker gulvet som forutsatt. Det er gjort en aktiv innsats i 2023 for å fjerne låser som ikke var merket med navn eller nummer. Dette arbeidet følges opp fortløpende. Liste over navn/nummer fremgår av oppslag i vaskeriet.

Ladestasjoner for el-bil

Borettslaget har i dag to (2) ladestasjoner for el-bil og oppladbare hybridbiler. Disse er montert ved enden av garasjeanlegget. To parkeringsplasser er avsatt til dette, samt at plass nr 3 fra garasjevegg er tenkt som venteplass for de som venter på å få ladet bilen.

Ladekort fås ved henvendelse til styret og kostet i 2023 kr 275 pr måned.

Ladestasjonene er godt besøkt, men det er også ledig kapasitet i perioder. Styret følger så godt som mulig med på bruk av ladestasjonene med tanke på behovet for etablering av nye plasser.

Grøntanlegget

Grøntanlegget er et av Unikring Borettslags store miljøfortrinn. Både selve hageanlegget og Lilletunet blir benyttet til samvær og lek. På plattingen ved utegrillen arrangeres det ofte barnebursdager i løpet av sommerhalvåret. Vi anbefaler alle å benytte vårt uteareal til sammenkomster av ulike slag, selvfølgelig under forutsetning av at det tas hensyn til de som bor i leiligheter i nærheten av utearealene.

Gressklipping, snømåking og strøing ivaretas av vårt vaktmesterfirma.

Oppfølging av grøntanlegget med klipping/beskjæring og replanting, ivaretas av vårt gartnerfirma.

Vi har også to stasjoner for juletrebelysning, i hagen og på Lilletunet. Treet i hagen har permanente lyslenker montert. Det ble skiftet 60 defekte lyspærer i dette treet i 2023 med lift. Treet vokser, så det er av og til behov for å justere lyslenkene. Det må gjøres med lift i løpet av sommeren 2024.

Tidligere år har vår vaktmester anskaffet og montert opp treet på Lilletunet. I år tok styret selv ansvar for dette da vi synes kostnaden begynte å bli for stor. Det sparte vi noen tusen kroner på!

Tradisjonen tro ble det arrangert julegrantenning 1. søndag i advent med sang og gang rundt juletreet. Etterpå ble det servert gløgg og pepperkaker. En hyggelig tradisjon i mørketiden.

Dugnader

Det ble arrangert en vår- og en høstdugnad i 2023. På vårdugnaden ble vårt garasjeanlegg malt, både vegger og dører. Denne type fellesinnsats ser ut til å gi arbeidsglede samtidig som vi sparer utgifter til vedlikehold.

På høstdugnaden ble det gjort en grundig vask av både vegger og listverk, samt inne i tørkeskapene i vaskeriet. Vinduene ble også pusset. I tillegg ble både loft og kjeller

vasket i alle oppganger.

Det som var igjen på gjenbrukstorget av klær, leker og spill ble gitt til Fattighuset før jul, slik at det kunne komme til nytte.

I tillegg ble det som vanlig ryddet ute og inne. Det ble påbegynt et arbeid i 2022 for mer systematisk gjennomgang av alle kjellerlokaler med tanke på å få ryddet ut ting som har stått oppbevart gjennom mange år - tildels gjelder det ting som tidligere beboere bare har flyttet fra. Målsetting er at alle tilfluktsrom enkelt skal kunne benyttes til opprinnelig formål. I forbindelse med fremtidig rehabilitering, må det påregnes at fellesareal i kjelleren må benyttes til lagring av utstyr.

Venteliste for garasjer februar 2024

Ventelisten er fortsatt lang, og de som har søkt om garasje må, som tidligere år, smøre seg med tålmodighet!

1. Ghodrath Golizade
2. Torgeir Taasen
3. Andreas Høstmælingen
4. Henriette Kindt
5. Eivind Riise
6. Hans Kristian Grani
7. Hilde Fagerland
8. Kari Havnevik
9. Evy Szasz Nergård
10. Marianne Bang Hansen
11. Mathilde Thommesen
12. Trygve Christiansen
13. Joakim Svarstad
14. Ole-Jørgen Ramstad og Kristiane Bevolden
15. Isabel V. Fladby og Mats Hovland
16. Kim Stian Gjerdingen Bakke
17. Aurora og Pål Mykkeltveit
18. Marianne Bjørndal og Torgeir Monen Berge
19. Maria Biba og Nikolas Lykos
20. Marlen Stensrud og Bendik Birkelund 21. Heidi Winge og Hans W. Aas

Leilighetsoverdragelser i 2023

Det var åtte (8) leiligheter som skiftet eier i 2023.

Juridiske andelseiere

Det var pr. 31.12.2022 en (1) juridisk andelseier i borettslaget.

Administrative saker

Det skal etableres ny kabeltunnel Sogn-Ulven i regi av Statnett. Hensikten med arbeidet er å fornye kabelforbindelsen mellom Sogn og Ulven transformatorstasjoner. Påslaget til ny tunnel blir fra Rektorhaugen, samme side Rektorhaugen barnehage. Arbeidet startet opp sommeren 2023. Det er anlagt kjørevei fra sletten ved Rektorhaugen barnehage og ut i rundkjøringen for frakt av masse vestover på Ringveien.

Arbeidet har påført store støyutfordringer både dag og natt. Sprengningsarbeidene har vært vesentlig mer merkbart enn det beboerne ble forespeilet i informasjonsmøter i forkant av oppstart på prosjektet. Boring på natt har også vært utfordrende for beboeres nattesøvn.

EKSTERNE TJENESTER

Eksterne tjenester omfatter forretningsfører, vaktmester, røykvarslingsanlegg, trappevask mm, skadedyrbekjempelse, matteleie i vaskeriet, TV/radio og bredbåndstjenester.

Forretningsfører

Borettslagsloven slår fast at alle borettslag skal ha en forretningsfører. Styret er helt avhengig av et godt forhold til forretningsfører. USBL er vår forretningsfører og samarbeidet med vår konsulent har fungert godt i 2023.

Vaktmester

Vaktmester Andersen AS har ivaretatt våre vaktmestertjenester fra og med april 2022. Styret er i all hovedsak fornøyd med det arbeidet som blir utført, selv om vi av og til må purre på både snømåking og strøing. For snømåking gjelder dette primært håndmåking.

Gartner

Klipping og beskjæring av planter og busker ivaretas av OsloGartnerne fra og med våren 2023. De har også beskåret vegetasjonen på garasjetaket i 2023. Styret har så langt vært godt fornøyd med deres innsats.

Røykvarslingsanlegg

Det ble inngått avtale med Futurehome Safe AS i 2022 om installering av røykvarslingsanlegg som sikrer varsling mot alarmsentral ved røykutvikling/brann.

Etter noen oppstartsproblemer med feilmeldinger bl.a. ser anlegget nå ut til å fungere som forventet.

Trappevask, vask av gulv i vaskeriet og badet i Rektorhaugen 9A

Firmaet Ren Service As (tidl. Økonomiske Løsninger AS) har ansvar for renhold av våre trapper i oppgangene. Det skal foretas vask av trapper ukentlig inkludert tørking av trappegelendrenes øvre løp, tørking av postkasser og tørking av vinduene i inngangsdøren til oppgangene. Gulvet i vaskeriet og badet i Rektorhaugen 9A rengjøres månedlig.

I tillegg er det avtalefestet at firmaet to ganger pr år skal vaske nedre løp på trappegelender, vaske vinduer innvendig og utvendig samt vindusposter. Sikringsskap skal også rengjøres to ganger pr år samt at vegger opp til 170 cm høyde skal tørkes av.

Ukentlig trappevask fungerer etter avtale, men rapportering av tjenester som skal foretas to ganger pr år, må forbedres.

Skadedyrkontroll

Det er Anticimex som gjennomfører skadedyrkontrollen i vårt borettslag. Samarbeidet med Anticimex har pågått over flere år og skal sikre at bestanden av rotter og andre skadedyr holdes nede. Borettslaget mottar rapporter om aktivitet i åtestasjonene etter hvert besøk.

Omfanget av skadedyr anses som lavt, men vi ser at aktiviteten kan variere noe.

Matteleie i vaskeriet

Stil Teppeservice AS (tidl. Oslo Teppeservice AS) har ansvar for at matten på innsiden av døren til vaskeriet, blir skiftet ut hver måned.

TV/radio og bredbånd

Det er Telia som ivaretar dette hos oss.

FREMTIDIG VEDLIKEHOLD

I uke 13, den. 25. - 27. mars, vil det bli montert nye inngangsdører i Rektorhaugen 1, Rektorhaugen 7A og Rektorhaugen 7B. Med dette vil alle inngangsdører rundt Lilletunet være skiftet ut.

Styret har utarbeidet en plan for videre utskifting av dører i de inngangene som gjenstår, men er åpne for å fremskynde dette basert på problemer vinteren 2023-2024. Dersom det blir vedtatt å foreta en fasade- og vindusrehabilitering, vil det være naturlig å vurdere en utskifting av de resterende inngangsdørene parallelt med dette.

Styret startet opp et arbeid i 2022 med tanke på revidering av borettslagets vedlikeholdsplan. Som ledd i dette arbeidet, søkte styret om tilskudd fra Enova. Borettslaget mottok i 2023 tilsagn om tilskudd til vurdering av tiltak for energiøkonomisering i borettslaget. Dette ble gjennomført samtidig med en mer generell tilstandsvurdering av bygningsmassen som inkluderte råteskader på takutspring, vurdering av ventilasjon, dører/vinduer og skader på fasader.

Selvaag Prosjekt AS har utført tilstandsvurderingene. Styret har fulgt opp resultatet av tilstandsvurderingene våren 2024.

I denne forbindelse er det sendt ut anbudsbeskrivelse for innhenting av priser på de ulike tiltakene som må utbedres i tiden fremover. Denne ble sendt til syv (7) tilbydere den 8. mars 2024. Anbudsbefaring ble avholdt den 12. mars 2024. Frist for innsending av tilbud er 17. april 2024.

Etter at anbud er innhentet vil tilbudene bli vurdert. Dette forventes avsluttet i slutten av april. Styret vil i ordinær generalforsamling, gi en foreløpig orientering om resultatet av anbudsrunden.

Styret planlegger å avholde en ekstraordinær generalforsamling 29. mai 2024. I denne generalforsamlingen vil styret legge frem et forslag for fremtidig vedlikehold, prioritering av tiltak og økonomiske konsekvenser av det forslag som fremmes. Forslaget skal tas opp til votering i generalforsamlingen. Det er generalforsamlingen som fatter endelig vedtak om hva som skal utføres av større vedlikehold der det er nødvendig med låneopptak.

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.03.2024

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Unikring borettslag

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Unikring borettslag

Tidspunkt: Torsdag 15.08.2024 kl. 18:00

Sted: Felleshuset i Sogn hagekoloni, Kolonihagestien 108, 0865 Oslo

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Saker til behandling

2.1 Omgjøring av vedtak knyttet til vedlikeholdsprosjekt vedtatt på ex.ord. GF 29.5.2024

2.2 Etablering av IN-ordning på lån knyttet til vedlikeholdsprosjektet

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling.

2. Saker til behandling

2.1 Omgjøring av vedtak knyttet til vedlikeholdsprosjekt vedtatt på ex.ord. GF 29.5.2024

INNLEDNING

Vedtak av 29. mai 2024

Unikring Borettslag avholdt den 29. mai 2024 en ekstraordinær generalforsamling der det ble fattet følgende vedtak:

Styret i Unikring Borettslag gis fullmakt til å ta opp et lån for gjennomføring av rehabilitering i borettslaget på 53 mill. kroner (Alt I).

Rehabilitering omfatter utbedring av råteskader på tak, utbedring av gamle balkonger i betong i Rektorhaugen 1, 3 og 5 samt balkonger i Lersolveien 2. Rehabilitering av utvendige pusskader og skader på isolasjon. Det innebærer også etablering av ny og tykkere puss og reetablering av gamle ventiler og innsetting av nye. Utskifting av alle vinduer og balkongdører i alle leiligheter til samme type og modell og basert på de opprinnelige vinduene i borettslaget.

Vedtaket er gyldig både i forhold til Lov om burettslag og i samsvar med borettslagets vedtekter.

Vedrørende forslag til ny ekstraordinær generalforsamling for omgjøring av vedtak av 29. mai 2024

Den 2. juli 2024 mottok styret i borettslaget en e-post med krav om at det skulle avholdes ny ekstraordinær generalforsamling. Forslaget var undertegnet av én andelseier, men støttet av til sammen åtte (8) andelseiere inkludert forslagsstiller. Kravet er i etterkant rettet opp slik at det har to underskrifter slik våre vedtekter krever.

Målet med ny generalforsamling var ifølge forslagsstillerne å behandle omgjøring av vedtak av 29. mai 2024 samt drøfte andre alternativer enn det som ligger til grunn for vedtak av 29. mai 2024.

Det fremgår ikke av det forslag som er fremmet om omgjøring av vedtak av 29. mai 2024, hva omgjøring konkret skal medføre. Det er heller fremsatt et forslag til vedtak. Se vedlegg 1.

Styrets saksfremstilling er derfor av mer generell og overordnet karakter knyttet til økonomiske konsekvenser ved en eventuell omgjøring av tidligere vedtak, behovet for rehabilitering og finansiering av vedlikeholdsprosjektet.

SAKSFREMSTILLING

Vurdering av økonomiske konsekvenser ved omgjøring/nedskalering av prosjektet

Kontraktsmessige forhold - Lover og regler

Etter at finansiering av prosjektet var endelig avklart, varslet styret Selvaag Prosjekt om at arbeidet med prosjektet kunne videreføres uten forbehold. Selvaag Prosjekt har deretter inngått avtale med de leverandørene som er valgt som utførende leverandører i prosjektet.

Det følger av alminnelige regler, at når en kontrakt er underskrevet av begge parter, så skal den gjennomføres. Det finnes imidlertid muligheter for å avvike/endre en gjeldende kontrakt. Dette er avtalefestet og avhengig av hvilken type kontrakt som er inngått.

I vårt prosjekt reguleres kontrakten etter avtale av Norsk standard for totalentreprise (NS 8407).

Av denne følger:

Byggherren har rett til å avbestille hele eller deler av arbeidet under kontrakten. Avbestilling skal foretas skriftlig i så god tid som mulig.

Dersom det samlede vederlag etter fradrag og tillegg ved endringsarbeidet reduseres med mindre enn 15% av kontraktssummen, skal reduksjonen alltid behandles etter bestemmelsen om endringer.

Dersom reduksjonen blir 15% eller mer, anses hele reduksjonen som delvis avbestilling.

Ved avbestilling har totalentreprenøren krav på erstatning for det økonomisk tapet han lider som følge av avbestillingen.

For Unikring Borettslag medfører denne bestemmelsen at en omgjøring/nedskalering av prosjektet i august 2024, vil utløse et krav om erstatning. Hvor stort erstatningsbeløpet blir, er avhengig av hvor stor omgjøring/nedskalering som eventuelt blir vedtatt.

Uansett størrelsen på erstatningen, vil det bli en utbetaling som andelseierne må dekke. Borettslaget er ikke i en økonomisk situasjon som gir rom for utbetaling av erstatning. Vår likviditet sikrer kun det vi trenger for daglig drift. Det er heller ikke mulig å søke om lån til å betale en eventuell erstatning.

Nødvendighet av rehabilitering

Vi viser til saksfremstilling til ekstraordinær generalforsamling 29.05.2024 for mer utfyllende opplysninger om planlagt vedlikehold. Se vedlegg 3.

Det vedlikehold som ble vedtatt den 29. mai 2024, gjelder i all hovedsak vedlikehold som har blitt skjøvet på over flere år allerede, og der problemene eskalerer for hvert år som går. Dette gjelder følgende vedlikeholdsoppgaver:

Tak Det ble allerede for flere år siden, avdekket skader på våre undertak. Skadene har utviklet seg til råteskader som har spredd seg til takstolene flere steder. Vegger i bakkant i hver enkelt bod hindrer naturlig gjennomstrømming av luft og som er med på å gi økte råteskader. Takpappen som ble lagt i 1995 er dårlig og må skiftes. Belegg rundt pipene er utilfredsstillende og har gitt vannlekkasjer ved pipeløp. Det mangler, eller er hull i netting, i overgangen mellom vegg og tak som medfører ulike utfordringer.

Fasade - inkludert utbedring av gamle balkongene og etablering av bedre ventilasjon

> Utvendig puss på fasadene: Det er skader i veggpussen flere steder. Nye skader kommer til da pussen som er lagt er veldig tynn. Enkelte steder er pussen så skadet at etterisolasjonen under også har fått skader. Dette må utbedres for å unngå økt skadeomfang.
>
> Gamle balkonger: De gamle balkongene har store skader. Det er fare for at store biter av betongen kan løsne og falle ned.
>
> Ventilasjon: Flere andelseiere har klaget på inneklima i sine leiligheter og det er tilløp til råteskader som resultat av dårlig inneklima og mulighet for utlufting. Det er enkelt og hensiktsmessig både å skifte ut eksisterende ventiler og kjernebore for nye ventiler samtidig som fasaden repareres i sin helhet.

Utskifting av vinduer

De vinduene vi har er i all hovedsak to-lags vinduer og det er avdekket både råteskader på vindusrammer og karmer samt feilmontering. I forprosjektet er det avdekket at mellom 40 – 50% av vinduene i en slik stand at det er påkrevd med utskifting av disse. Nye vinduer som settes inn vil ha en anslått levetid på 25 - 30 år med nødvendig vedlikehold.

De vinduene som det ikke er helt nødvendig å skifte nå har litt ulik kvalitet, noe som betyr at vinduene kan vare noen år til. Hvor lenge vil variere, men ingen av dem vil ha en levetid opp mot 25 –30 år da neste vindusutskifting må påregnes. Beregnet maks levetid er mest sannsynlig på mellom 5 -6 år.

Utskifting av vinduene samlet, gjør det lettere å følge opp eventuelle reklamasjoner og garantitid samtidig som vi sikrer en helhetlig fasade og utseende. Ved å skifte et begrenset antall vinduer i prosjektet, vil borettslaget få enkeltvis utskifting av vinduer fremover. Enkeltvis utskifting av vinduer koster anslagsvis 60-70% mer enn det gjør i et større prosjekt som planlagt.

De nye vinduene som er bestilt er tre-lags vinduer, og vil gi mindre trekk og dermed mindre fyringsutgifter. Vinduene har et aluminiumsbeslag på utsiden som gjør at vinduene krever mindre vedlikehold. De nye vinduene får dermed et litt annet utseende enn de gamle vinduene.

Finansiering av vedlikeholdsprosjektet

Lån

Mulige konsekvenser av låneopptak ble presentert i et vedlegg til saksfremstilling til ekstraordinær generalforsamling 29. mai 2024. Beregningene var basert på foreløpige prognoser ut fra erfaringstall. Disse var som følger:

- Låneopptak 53 mill. kroner
- 25 års nedbetalingstid på lånet
- Lånerente, nominell 5,64%

Etter møtet den 29. mai 2024, er det innhentet pristilbud og fremforhandlet et lån med følgende betingelser:

- Låneopptak 53 mill. kroner
- 40 års nedbetalingstid på lånet
- Refinansiering av eksisterende lån til drenering m.v. slik at dette inngår i nytt lån
- Lånerente, nominell 5,45%
- 7 års avdragsfrihet, det betyr til baderomslånet er nedbetalt
- Baderomslånet (lån nr 66060) løper som planlagt da dette skal være innfridd i 2031 (7 år)

Unikring Borettslag har fått innvilget Grønt lån fra DnB. De to (2) rapportene som ble utarbeidet av Selvaag Prosjekt i 2023 ble oversendt til DnBs som grunnlag for vurdering av vår søknad om Grønt Lån. Rapportene beskriver nærmere vedlikeholdsbehovet i borettslaget.

Det er avtalt inntil tre (3) delutbetalinger av lånet for å spare renteutgifter i den perioden rehabilitering gjennomføres.

Samlet sett har månedlige kostnader blitt noe redusert i forhold til det som fulgte som vedlegg til møtet den 29. mai 2024.

Vi viser til vedlegg 2 som viser totale månedlige utgifter pr andel etter opptak av Grønt lån. Det beløpet som fremkommer i siste kolonne på arket, er den reelle utgiften pr andel fra og med 01. oktober 2024 - ikke i tillegg til dagens felleskostnader.

Vi vil minne alle om at det gis fradrag på skatt for renter på lån (gjeld). Dette gjelder også for lån som er tatt opp av borettslaget. Det betyr at alle vil betale mindre skatt. Skattefradraget er p.t. 22%.

Konkret arbeid med vedlikeholdsprosjektet etter 29. mai 2024

Styret har inngått en samspillsavtale med Selvaag prosjekt som medfører at samarbeidet med Selvaag Prosjekt og Unikring Borettslag, ble videreført etter vedtak 29. mai 2024 om rehabilitering. Avtalen gjorde det mulig å iverksette ulike tiltak raskt for gjennomføring av vedtatt vedlikehold. Det gjelder bl.a. forhandling og innstilling av leverandører og forberedelser til byggesaks-behandling. Styret måtte dermed ikke gå inn i en ny prosess for utlysning av prosjektledelse, innhenting av tilbud og vurdering av disse for deretter å velge prosjekterende for videre gjennomføring av vedlikeholdsprosjektet.

Vedlikehold og ansvar

Det foreligger ikke tvil om at borettslaget i henhold til Lov om burettslag (Burettslagslova) Kapittel IV Lagets vedlikehaldsplikt o.a., § 5-17 Vedlikehald o.a. frå laget, ledd (1), har ansvar for å holde bygninger og eiendommen i forsvarlig stand så lenge plikten ikke ligger på andelseierne.

Styrets vurdering

Styret mener at arbeidet med vedlikeholdsprosjektet må videreføres, både for å sikre nødvendig vedlikehold av våre bygninger, men også ut fra en økonomisk vurdering.

Nødvendige arbeidsoppgaver for å sikre at rehabilitering kunne gjennomføres som forutsatt, ble igangsatt umiddelbart etter at det ble fattet vedtak om rehabilitering den 29. mai 2024. Det er både planlagt og bestilt arbeider som er juridisk og økonomisk bindende for borettslaget.

En utsettelse av hele eller deler av prosjektet, vil gi økte kostnader på sikt. Det er påregnet en økning bare neste år på mellom 4-5 % i byggenæringen. Videre er det en fordel å gjøre flere tiltak samtidig for å unngå å betale to ganger for utgifter knyttet til rigg og drift.

Sist, men ikke minst, er det slik at en omgjøring/nedskalering av prosjektet etter at prosessen nå er igangsatt og kontrakter undertegnet, vil medføre krav om erstatning fra leverandørene og mot Unikring Borettslag. Det vil si at hver enkelt andelseier må betale en andel av det inntektstap leverandørene vil få ved en eventuell omgjøring, med andre ord en ekstra utgift for hver enkelt andelseier for arbeid som faktisk ikke blir gjort.

Det er et stort løft vi gjør ved gjennomføring av det planlagte vedlikeholdsprosjektet, men da vil også utgiftene til større vedlikeholdsoppgaver være kjent for andelseierne for mange år fremover. Det er tryggere enn å skyve vedlikeholdsoppgaver foran oss på ubestemt tid og der både omfang og utgifter må forventes å øke de nærmeste årene.

For nye andelseiere vil borettslaget fremstå som godt vedlikeholdt. Det vil være trygt å kjøpe bolig i Unikring Borettslag. Kjøpere vil være kjent med hvilket vedlikehold som er gjort, fellesgjeld pr andel og månedlige utgifter.

Det vil bli høy fellesgjeld, men utgiftene til vedlikehold er mer forutsigbare enn de vil være ved å utsette store vedlikeholdsoppgaver på ubestemt tid.

Forslag til vedtak: Vedtak av 29. mai 2024 om rehabilitering av Unikring Borettslag og opptak av lån på 53 mill. kroner for gjennomføring av rehabilitering, opprettholdes.

2.2 Etablering av IN-ordning på lån knyttet til vedlikeholdsprosjektet

Saksfremstilling
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) innebærer at hver andelseier får anledning til å innfri hele eller deler av borettslagets lån.

Dette forutsetter at banken, i vårt tilfelle (långiver) godkjenner en slik ordning. I tillegg er det en forutsetning at lånet har flytende rente for at man skal kunne gjøre ekstraordinære nedbetalinger.

Innføring av en IN-ordning krever generalforsamlingsvedtak med simpelt flertall.

IN-ordningen forutsetter avtale mellom borettslaget og Usbl, mellom borettslaget og långiver og mellom borettslaget og andelseieren.

Nedenfor følger litt informasjon om noen av disse forholdene:

· Långiver må akseptere og inngå avtale om sidestilt sikkerhet i forhold til de andelseierne som gjør ekstraordinære nedbetalinger.
· De månedlige giroene får egne beløp for renter IN og avdrag IN og borettslaget kan ikke gi fritak for disse beløpene til andelseierne. Beløpene justeres inntil hver måned iht. til renteendringer på lånet. Slike endringer blir ikke varslet.
· Borettslaget kan ikke gjøre ekstraordinære nedbetalinger på lån med IN-avtale. Lånet kan heller ikke refinansieres.
· Borettslaget må være sikret mot tap av felleskostnader.
· Hvis IN skal innføres på et nytt lån eller termindatoene på lånet må endres, må det gå minst to terminer før første mulighet for nedbetaling.
· Andelseierne har mulighet til å betale ekstraordinært på lånet to ganger pr. år: 15. mars og 15. september. Minimum innbetaling er p.t. kr 100 000 så lenge ikke all fellesgjeld skal innfris. Innbetaling skal skje til særskilt konto og forretningsfører må kontaktes senest 1 måned før terminforfall.

Prisinformasjon:
Kr 23 240 eks mva i etableringskostnad for IN, uavhengig av antall boliger.

Årlig oppfølging:
Kr 12 100 eks mva. for årlig oppfølging av borettslag med mellom 41 – 100 boliger.

Kostnad for eier pr nedbetaling: Kr 3 500

inkl. mva.

Prisene reguleres årlig iht. prisreguleringsmekanisme i Kundeavtalen mellom borettslaget og Usbl.

Det er viktig å merke seg at det knyttes usikkerhet til lønnsomheten for andelseier ved en ekstraordinær nedbetaling av egen fellesgjeld. Det er så langt ikke dokumentert at andelseieren ved salg av andelen oppnår en tilsvarende høyere totalpris ved salget. Total salgssum utgjør kjøpesum + andel av fellesgjeld. Kjøper må i enkelte tilfeller finansiere mer selv og noen ganger til høyere pris (rente) enn den borettslaget har oppnådd ved fellesfinansiering.

Styrets vurdering

Styret har ingen formelle innvendinger mot at det innføres en individuell nedbetaling (IN) av fellesgjeld for andelseierne.

Det er gjort avtale om opptak av av lån til vedlikehold av borettslaget gjeldende fra 1. september 2024. Beregnede kostnader for gjennomføring av fastsatt vedlikehold, inkluderer en avsetning til uforutsette utgifter med 3 mill. kroner. Dersom hele eller

deler av dette beløpet ikke blir benyttet til rehabilitering, ser styret det som hensiktsmessig at ubenyttet beløp blir betalt tilbake til långivende bank. Dette vil gi en reduksjon av låneopptak og dermed reduserte kostnader til avdrag og renter på lån.

Dersom generalforsamlingen vedtar å innføre individuell nedbetaling (IN) av gjeld, anbefaler styret at ordningen innføres etter at rehabilitering er avsluttet i september 2025. Styret anbefaler at dato for effektuering av IN settes til 01.01.2026.

Forslag til vedtak: Det åpnes for individuell nedbetaling av fellesgjeld for andelseierne. Styret får fullmakt til å inngå avtaler og avgi nødvendige fullmakter på vegne av borettslaget. IN-ordning medfører at nedbetalingstiden for de lån som omfattes av ordningen ikke kan endres og det kan ikke foretas opplåning på lån omfattet av IN-avtale.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld for andelseierne innføres fra 01.01.2026.

Til styret i Unikring borettslag

Oslo 02.juli 2024

Vi, som andelseiere i Unikring borettslag, ønsker herved å kreve en ny generalforsamling i henhold til borettslagets vedtekter.

Tema for generalforsamlingen er omgjøring av vedtaket om rehabilitering vedtatt 29.mai 2024

Bakgrunnen for dette kravet er at dette vedtaket får store og alvorlige økonomiske konsekvenser for mange. Det var en stor del av andelshavere som ikke var til stede, mange var bortreist da sakspapirene kom og mange forstod ikke de store konsekvensene av dette vedtaket.

Vi mener det er i alle andelseieres interesse å ta opp denne saken på nytt, slik at vi kan sikre en grundig vurdering av alle alternativer. Det er viktig at alle beboere får anledning til å delta i beslutningsprosessen, da dette har en betydelig innvirkning på borettslaget både økonomisk og praktisk.

I henhold til vedtektene må en viss andel av andelseierne støtte dette kravet. Dvs minst to andelseiere, med minst 10 % av stemmene. Vedlagt finner dere dokumentasjon på støtte fra nødvendig antall andelseiere.

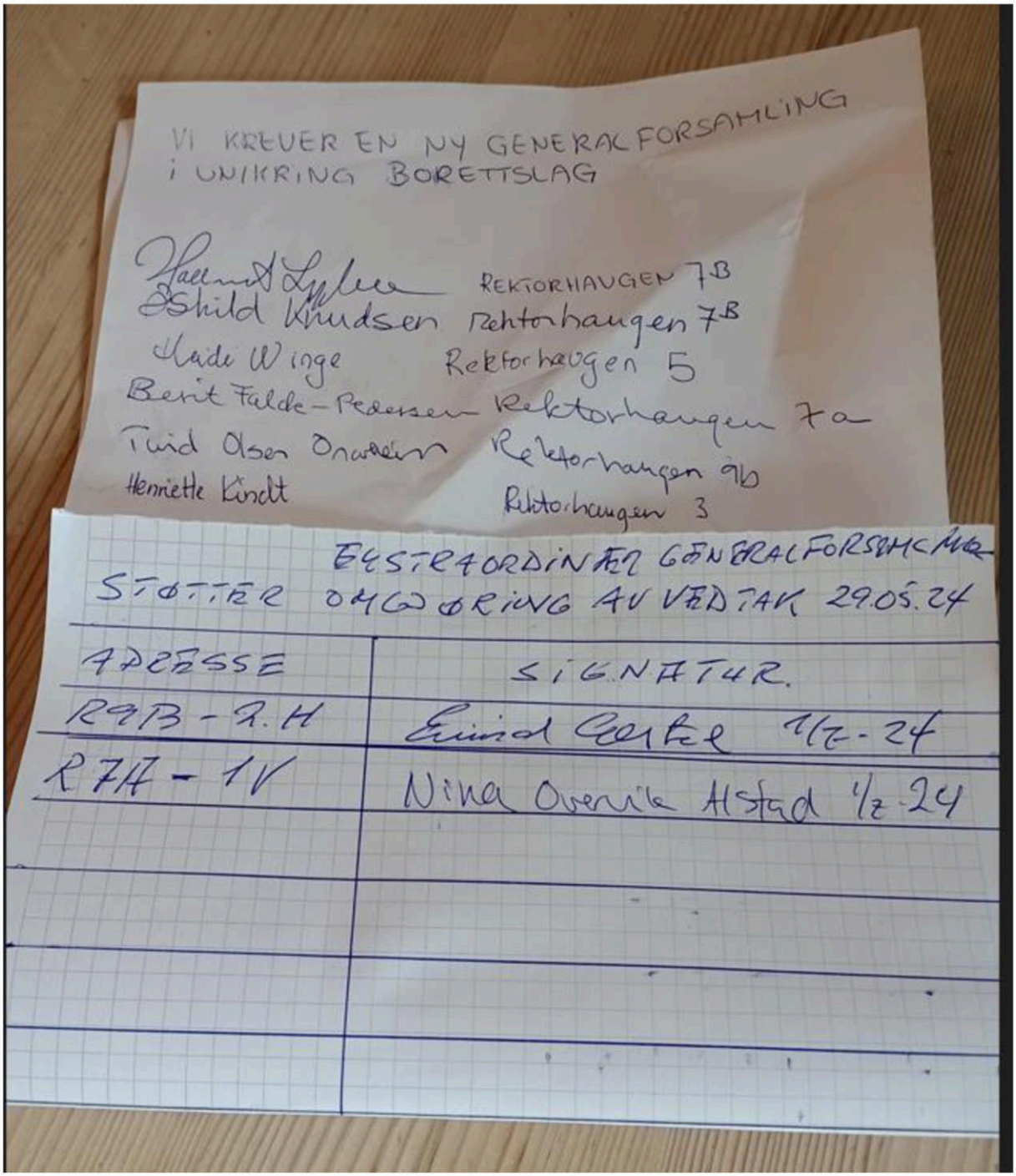
Det kan opplyses at flere enn dette deler dette ønsket, men av praktiske og tidsbesparende årsaker, innhentet vi bare de nødvendige underskrifter.

Vi ber om at styret fastsetter en dato for den ekstraordinære generalforsamlingen så snart som mulig, i tråd med gjeldende vedtekter

Mvh Hallvard Lydvo

Rektorhaugen 7b

Eivind Alstad



VI KREVER EN NY GENERALFORSAMLING
i UNIKRING BORETTSLAG

Harald Lykke REKTORHAUGEN 7B
Ship Knudsen Rektorhaugen 7B
Hilde Winge Rektorhaugen 5
Berit Falde-Pedersen Rektorhaugen 7a
Turid Olsen Onarheim Rektorhaugen 9b
Henriette Kindt Rektorhaugen 3

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING
STØTTER OMGJØRING AV VEDTAK 29.05.24

ADRESSE	SIGNATUR
R9B - 2. H	Turid Olsen 1/7-24
R7A - 1V	Nina Overvik Alstad 1/7-24

Enhetsnr	Mnd avdrag lån 66060	Mnd renter lån 66060	Mnd renter nytt lån	Mnd felleskostnader	Røykvarslings-anlegg	Totale mnd utgifter. *)
1	683,00	332,00	3 713,00	4 156,00	79,00	8 963,00
2	678,00	330,00	3 645,00	4 081,00	79,00	8 813,00
3	702,00	341,00	3 973,00	4 448,00	79,00	9 543,00
4	673,00	327,00	3 578,00	4 005,00	79,00	8 662,00
5	667,00	324,00	3 493,00	3 909,00	79,00	8 472,00
6	692,00	336,00	3 836,00	4 294,00	79,00	9 237,00
7	763,00	371,00	4 796,00	5 368,00	79,00	11 377,00
8	729,00	354,00	4 342,00	4 861,00	79,00	10 365,00
9	711,00	346,00	4 097,00	4 586,00	79,00	9 819,00
10	655,00	318,00	3 325,00	3 723,00	79,00	8 100,00
11	725,00	352,00	4 272,00	4 783,00	79,00	10 211,00
12	661,00	321,00	3 418,00	3 826,00	79,00	8 305,00
13	703,00	342,00	3 991,00	4 467,00	79,00	9 582,00
14	630,00	306,00	2 986,00	3 343,00	79,00	7 344,00
15	673,00	327,00	3 584,00	4 013,00	79,00	8 676,00
16	673,00	327,00	3 578,00	4 005,00	79,00	8 662,00
17	649,00	316,00	3 255,00	3 644,00	79,00	7 943,00
18	729,00	354,00	4 342,00	4 861,00	79,00	10 365,00
19	661,00	321,00	3 418,00	3 826,00	79,00	8 305,00
20	649,00	316,00	3 249,00	3 637,00	79,00	7 930,00
21	778,00	378,00	5 004,00	5 601,00	79,00	11 840,00
22	716,00	348,00	4 168,00	4 666,00	79,00	9 977,00
23	729,00	354,00	4 342,00	4 861,00	79,00	10 365,00
24	673,00	327,00	3 578,00	4 005,00	79,00	8 662,00
25	747,00	363,00	4 588,00	5 135,00	79,00	10 912,00
26	661,00	321,00	3 418,00	3 826,00	79,00	8 305,00
27	702,00	341,00	3 973,00	4 448,00	79,00	9 543,00
28	640,00	311,00	3 126,00	3 499,00	79,00	7 655,00
29	711,00	346,00	4 097,00	4 586,00	79,00	9 819,00
30	652,00	317,00	3 917,00	3 678,00	79,00	8 643,00
31	698,00	339,00	3 917,00	4 385,00	79,00	9 418,00
32	620,00	301,00	2 851,00	3 191,00	79,00	7 042,00
33	685,00	333,00	3 746,00	4 193,00	79,00	9 036,00
34	631,00	307,00	2 993,00	3 350,00	79,00	7 360,00
35	716,00	348,00	4 168,00	4 666,00	79,00	9 977,00
36	711,00	346,00	4 097,00	4 586,00	79,00	9 819,00
37	698,00	339,00	3 917,00	4 385,00	79,00	9 418,00
38	702,00	341,00	3 973,00	4 448,00	79,00	9 543,00
39	686,00	334,00	3 758,00	4 206,00	79,00	9 063,00
40	698,00	339,00	3 917,00	4 385,00	79,00	9 418,00
41	725,00	352,00	4 272,00	4 783,00	79,00	10 211,00
42	685,00	333,00	3 729,00	4 174,00	79,00	9 000,00
43	649,00	316,00	3 255,00	3 644,00	79,00	7 943,00
44	640,00	311,00	3 125,00	3 497,00	79,00	7 652,00
45	685,00	333,00	3 729,00	4 174,00	79,00	9 000,00
46	642,00	312,00	3 145,00	3 520,00	79,00	7 698,00
47	673,00	327,00	3 584,00	4 013,00	79,00	8 676,00
48	741,00	360,00	4 499,00	5 037,00	79,00	10 716,00
49	716,00	348,00	4 168,00	4 666,00	79,00	9 977,00
50	758,00	369,00	4 735,00	5 300,00	79,00	11 241,00
51	773,00	376,00	4 948,00	5 538,00	79,00	11 714,00

Enhetsnr	Mnd avdrag lån 66060	Mnd renter lån 66060	Mnd renter nytt lån	Mnd felleskostnader	Røykvarslings-anlegg	Totale mnd utgifter. *)
57	698,00	339,00	3 917,00	4 385,00	79,00	9 418,00
58	729,00	354,00	4 342,00	4 861,00	79,00	10 365,00
59	675,00	328,00	3 598,00	4 027,00	79,00	8 707,00
60	640,00	311,00	3 126,00	3 499,00	79,00	7 655,00
61	631,00	307,00	3 000,00	3 359,00	79,00	7 376,00
62	631,00	307,00	3 000,00	3 359,00	79,00	7 376,00
63	711,00	346,00	4 097,00	4 586,00	79,00	9 819,00
64	661,00	321,00	3 407,00	3 814,00	79,00	8 282,00
65	698,00	339,00	3 917,00	4 385,00	79,00	9 418,00
66	716,00	348,00	4 168,00	4 666,00	79,00	9 977,00
67	671,00	326,00	3 549,00	3 971,00	79,00	8 596,00
68	661,00	321,00	3 407,00	3 814,00	79,00	8 282,00
69	696,00	338,00	3 884,00	4 347,00	79,00	9 344,00
70	725,00	352,00	4 272,00	4 783,00	79,00	10 211,00
71	678,00	330,00	3 645,00	4 081,00	79,00	8 813,00
72	640,00	311,00	3 125,00	3 497,00	79,00	7 652,00
73	0,00	0,00	1 196,00	1 339,00	79,00	2 614,00
74	0,00	0,00	1 250,00	1 399,00	79,00	2 728,00
75	0,00	0,00	1 305,00	1 460,00	79,00	2 844,00
76	631,00	307,00	3 000,00	3 359,00	79,00	7 376,00
52	631,00	307,00	3 000,00	3 359,00	79,00	7 376,00
53	702,00	341,00	3 973,00	4 448,00	79,00	9 543,00
54	621,00	302,00	2 856,00	3 196,00	79,00	7 054,00
55	725,00	352,00	4 272,00	4 783,00	79,00	10 211,00
56	649,00	316,00	3 249,00	3 637,00	79,00	7 930,00

*) LEIE AV GARASJE KOMMER I TILLEGG

SAKSFREMSTILLING

VEDLIKEHOLD AV UNIKRING BORETTSLAG 2024/2025 - FULLMAKT TIL STYRET TIL OPPTAK AV NYTT BANKLÅN FOR GJENNOMFØRING AV BESTEMTE VEDLIKEHOLDSOPPGAVER

Innledning

Styret i Unikring Borettslag iverksatte høsten 2023 en kartlegging av mulighet for energiøkonomisering samt bl.a. kartlegging av mulige råteskader. I tillegg ble det foretatt en tilstandsvurdering av gamle balkonger i Rektorhaugen 1, 3 og 5. Vurdering av mulige tiltak for energiøkonomisering samt øvrige tilstandsvurderinger ble gjennomført av Selvaag Prosjekt. Vi ble innvilget tilskudd fra Enova til inndekning av deler av kostnadene.

Det ble påvist følgende:

- Behov for utbedring av råteskader i tak
- Behov for utskifting av råteskadede/dårlige vinduer
- Behov for utbedring av ventilasjon i den enkelte leilighet
- Behov for utbedring/oppgradering av utvendige skader på puss-/isolasjon
- Behov for reparasjon av de gamle balkongene

Selvaag prosjekt utarbeidet to rapporter, en for mulige tiltak for energiøkonomisering og en med tilstandsvurdering av ulike tiltak, sistnevnte rapport med priskalkyler for de enkelte tiltakene. Resultatet av tilstandsvurderingen med foreløpige priskalkyler, ble presentert i beboermøte den 06.12.2023. Det er også sendt ut en skriftlig redegjørelse til andelseierne om resultatet.

Styret har i etterkant av tilstandsvurderingen, inngått avtale med Selvaag Prosjekt om bistand til innhenting av pristilbud på utbedring/rehabilitering av de mangler som er påvist.

Syv (7) tilbydere ble invitert til å inngi tilbud i konkurransen. Seks (6) har sendt inn tilbud på de oppgaver som ble beskrevet i tilbudsinnbydelsen.

Tilbudsinnbydelse-/materiell ble sendt ulike tilbydere den 21.03.20 med tilbudsfrist 17.04.2024.

Saksfremstilling

<u>Innkomne tilbud og arbeid med disse</u>

Tilbudene som ble mottatt medio april 2024, er i etterkant gjennomgått og vurdert av Selvaag Prosjekt. Vurderingene innebærer en kontroll på at alle tilbud svarer på de forutsetningene som ligger i tilbudsgrunnlaget, eventuelle prisforskjeller og årsak til disse. Kravet til kvalitet på arbeidet som skal utføres er også kontrollert så langt mulig.

I etterkant av Selvaag Prosjekts gjennomgang av innkomne tilbud, har resultatet blitt presentert for styret. Styret har gitt Selvaag Prosjekt tillatelse til å starte forhandlinger med leverandørene for avklaring av tilbudene og eventuelle prisforskjeller og mulighet for prisreduksjoner.

Styret har også drøftet med Selvaag Prosjekt hvilke arbeider som bør gis høyest prioritet og om det er tiltak som kan utsettes, og i så fall konsekvensen av utsettelse.

Tak og gamle balkonger

Det er anbefalt at taket og de gamle balkongene prioriteres. Takskadene vil ellers eskalere og bli mer kostnadskrevende å utbedre på et senere tidspunkt. De gamle balkongene har skader i betongen som gir fare for at større biter kan løsne og falle ned. Det er en sikkerhetsrisiko styret og borettslaget ikke kan ta ansvar for.

Arbeidet med utbedring av tak vil innebære at det blir montert nye lysarmaturer på loftene som blir sensorstyrt som i oppgangene.

I tillegg til de gamle balkongene i R1-3-5, må det utbedres skader på balkongene i Lersolveien 2 som aldri har fungert tilfredsstillende og som medfører skader på pussisolasjonen.

Fasade

Kategorien rehabilitering benevnt som utbedring av fasade, inneholder både ny utvendig puss på alle blokker og maling av blokkene og utbedring av ventilasjonen i den enkelte leilighet.

Ny utvendig puss medfører at vi legger en tykkere puss enn den som er i dag for å sikre bedre varighet på utvendige vegger.

Utbedring av ventilasjonen i leilighetene medfører gjenåpning av ventiler som er tettet igjen, enten innenfra eller utenfra samt etablering av nye ventiler. Målsetting er at alle rom skal ha minst en ventil. Det vil bli montert lydventil i støyutsatte soner.

Både rehabilitering av blokkene utvendig og utbedring av ventilasjonen (bedre luftkvalitet i hver enkelt leilighet) er arbeider som kan utsettes. Konsekvensen av utsettelse er at skadene på våre vegger utvendig må forventes å øke, samtidig som vi kan få utfordringer med at vann trenger inn gjennom skader/sprekker i isolasjonen. På sikt kan dette gi oss enda større kostnader ved at vi må etterisolere alle blokkene på nytt.

Manglende utbedring av ventilasjonen i leilighetene, har som konsekvens at inneklimaet i den enkelte leilighet ikke blir bedre enn i dag. Videre blir alle andelseiere/beboere helt avhengig av aktiv lufting via eksisterende vinduer og veggventiler og spalteventiler i vinduer der det finnes slike.

Vinduer og balkongdører

Når det gjelder utskifting av vinduer og balkongdører, kan dette utsettes i noen få år, muligens inntil 5 år. Det vil imidlertid ha uheldige konsekvenser for de andelseierne som i

dag har enten råteskadede vinduer og eller vinduer som lekker mye varme/gir mye trekk. Totalt sett er det om lag 40 % av borettslagets vinduer som er i denne kategorien.

Erfaringsmessig er det ikke hensiktsmessig å starte utskifting av enkelte vinduer da manglende utskifting av sålebenkbeslag og bare vindu, kan gi fuktinntrenging i nytt vindu. Videre vil utskifting av enkelte vinduer, gi en utfordring på sikt med oppfølging av vedlikehold i borettslaget.

Dersom noen av arbeidene utsettes til senere, vil borettslaget måtte påregne å betale noe mer for enkelte av tiltakene enn det som ligger i pristilbudene over. Dette fordi rigg og drift av byggeplass totalt sett har lavere kostnad ved at flere oppgaver utføres samtidig. Selvaag Prosjekt har informert styret om at man erfaringsmessig bør forvente 3 % - 7% økning i byggekostnadene årlig.

På bakgrunn av de vurderinger som er gjort med hensyn til hva som kan utsettes av rehabilitering og ikke, har vi delt arbeidene opp i tre (3) alternativer med tanke på gjennomføring av nødvendig vedlikehold.

Kostnadene for de ulike alternativene er som følger:

Alt I Total rehabilitering som inkluderer rehabilitering av tak, reparasjon av gamle balkonger, utbedring av fasade og utskifting av vinduer/balkongdører i alle leiligheter. Utbedring av fasaden inkluderer etablering av ventiler i alle rom samt nytt puss-system. **Pris: 53 mill. kroner**

Alt II Rehabilitering av tak, reparasjon av gamle balkonger og utbedring av fasade. Utbedring av fasaden inkluderer etablering av ventiler i alle rom samt nytt puss-system.

Pris: 43 mill. kroner

Alt III Rehabilitering av tak og gamle balkonger.

Pris: 26 mill. kroner

Vi gjør oppmerksom på at sum pr alternativ baserer seg på estimater av hva som skal gjøres. Dersom det viser seg at noen av arbeidene ikke er så omfattende som antatt, kan prisene bli redusert. Tilsvarende kan økte mengder av noen av arbeidene, gi en økning av kostnader.

I alle alternativene over er det lagt inn en buffer på 10% av prosjektsummen for å ta opp uforutsette kostnader og så langt mulig unngå overskridelse av de estimerte kostnadene.

Økonomiske konsekvenser

Unikring Borettslag har i dag to (2) løpende lån.

Det ene lånet ble tatt opp i forbindelse med utbedring av alle baderom inkludert utskifting av soilrør. Det gjenstår 5,4 mill. kroner på dette lånet pr mai 2024. Lånet skal ifølge nedbetalingsplan være innfridd i 2031.

Det andre lånet er opprinnelig et lån knyttet til utbedring av vinduer i 2008, men senere refinansiert bl.a. i forbindelse med drenering av Rektorhaugen 9 og utbedring av arealet foran Rektorhaugen 9 og 11, samt etablering av sykkelskur og rehabilitering av plassen foran vaskeriet. Det gjenstår 8,3 mill. kroner på dette lånet pr mai 2024 og lånet skal være nedbetalt i 2046.

Opptak av nytt lån vil gi til dels store økonomiske konsekvenser for den enkelte andelseier.

Styret har fått bistand fra USBL ved vår forvaltningskonsulent til beregning av husleieøkning basert på de ulike alternativene som er skissert over og benevnt som Alt I, Alt II og Alt III.

Beregningene som viser forventet husleieøkning pr andel, ligger som vedlegg til saken.

Vi gjør oppmerksom på at beregningene baserer seg på modell for renteberegning som benyttes av USBL. Det er ikke fremforhandlet lånebetingelser for nytt lån. Det er rimelig å anta at det kan være mulig å oppnå noe bedre faktisk rente ved en senere låneforhandling.

Styrets konklusjon

Styret i Unikring Borettslag har et ansvar for å ivareta vedlikeholdet i borettslaget og fellesskapets verdier i samarbeid med alle andelseierne. Styret har vurdert at konsekvensene av å utsette nødvendig vedlikehold kan bli mer kostnadskrevende på sikt og dermed gi større økonomiske utfordringer innen få år.

Styret legger også til grunn for våre vurderinger at baderomslånet vil være nedbetalt senest i 2031. Dette vil på sikt lette situasjonen noe med hensyn til høye husleier.

Styret legger ikke skjul på at Unikring Borettslag står foran store utfordringer med hensyn til stram økonomisk styring i årene fremover. Det må prioriteres strengt hva som skal gjennomføres av tiltak og alle tiltak må gjennomføres innenfor oppsatte rammer og etter grundige vurderinger av hva som tjener borettslaget best. Vi er avhengig av hva som skjer både når det gjelder prisøkning i markedet, men ikke minst lånerenten.

Styret er av den oppfatning av Unikring Borettslag vil være best tjent med å gjennomføre en totalrehabilitering som beskrevet i Alt. I. Det sikrer borettslaget mot eskalering av skader som allerede er avdekket og gir borettslaget størst mulig økonomisk sikkerhet i forhold til kostnadene ved rehabilitering av skadene.

Forslag til vedtak:

1. Styret i Unikring Borettslag gis fullmakt til å ta opp et lån for gjennomføring av rehabilitering i borettslaget på 53 mill. kroner (Alt I).

Rehabilitering omfatter utbedring av råteskader på tak, utbedring av gamle balkonger i betong i Rektorhaugen 1, 3 og 5 samt balkonger i Lersolveien 2. Rehabilitering av utvendige pusskader og skader på isolasjon. Det innebærer også etablering av ny og tykkere puss og reetablering av gamle ventiler og innsetting av nye. Utskifting av alle

vinduer og balkongdører i alle leiligheter til samme type og modell og basert på de opprinnelige vinduene i borettslaget.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Unikring borettslag mandag 05.05.2025 kl. 18:00 - Felleshuset i Sogn hagekoloni, Kolonihagestien 108, 0865 Oslo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ane Bergseth

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ane Bergseth

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Hans Aas

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 33

Antall fremlagte fullmakter: 15

Totalt: 48

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Honorar for styreperioden er budsjettert med kr. 134 000.Honorarer er da justert med en konsumprisindeks på 2,6 %.

I tillegg er det budsjettert med et tilleggshonorar til styret på kr 50 000 for merarbeid i tilknytning til det pågående vedlikeholdsprosjektet.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 184 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Ekstern styreleder

Innsendt sak av andelseiere i sin helhet følger vedlagt bak i innkallingen, (etter årsmeldingen).

På vegne av Henriette Kindt,Rektorhaugen3,Åshild Knudsen Rektorhaugen og meg selv melder jeg inn følgende sak. Den er allerede sendt styret, før den fristen som stod på nyhetsbrev,24mars. Her inne er fristen 31mars. Hvorfor to ulike frister?

Og så til saken.

Nå som det skal velges ny styreleder, foreslår vi å engasjere en ekstern person. Det vil på mange måter være en fordel for borettslaget. Vi vil få en profesjonell og objektiv styreleder, som ser saker utenfra, men med støtte fra et internt styre. Det vil bli lettere å si sin mening og stille kritiske spørsmål. Av erfaring vet vi at mange ikke tørr det av frykt for å ødelegge et godt naboskap.

Vi har ennå ikke fått sjekket kostnadene ved dette , det vil nok medføre noe høyere kostnader enn dagens ordning. Men vi tror vi vil være bedre tjent med dette på sikt.

Kostnadene vil vi få lagt fram så snart som råd er.

Men det viktigste nå er å få meldt inn saken innen fristen.

Vedtak:
Ikke vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Styreleder: Torun Jonsdatter Sundland ble valgt for 2 år i fjor, men vedtektene sier at styreleder kan gjenvalges for ett år av gangen. Torun Jonsdatter Sundland er derfor på valg og stiller til gjenvalg.

Vedtak:
Valgt ble: Torun Jonsdatter Sundland for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Magnhild Fjeldvær har takket nei til gjenvalg for to (2) nye år.

Styremedlem Karl Fredrik Hartz Moe er ikke på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Magnus Heskestad Waage for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Torgeir Monen Berge har takket nei til gjenvalg for ett (1) nytt år.

Varamedlem Morten Salomonsen står på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Morten Salamonsen for 1 år.

Valgt ble: Nora Thorsteinsen for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Evy Szasz Nergård og Arne Langan for 1 år.

/s/Ane Bergseth /s/Hans Aas

---------- ----------
Møteleder Protokollvitne

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Unikring borettslag torsdag 25.04.2024 kl. 18:00 - Felleshuset i Sogn hagekoloni, Kolonihagestien 108, 0865 Oslo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ane Bergseth

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ane Bergseth

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Magnus H. Waage

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 20
Antall fremlagte fullmakter: 1
Totalt: 21

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 130 000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder.

Vedtak:
Valgt ble: Torun Jonsdatter Sundland for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges ett styremedlem.

Vedtak:
Valgt ble:Karl Fredrik Hartz Moe for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges to varamedlemmer.

Vedtak:
Valgt ble: Morten Salomonsen for 1 år.

Valgt ble: Torgeir Monen Berge for 1 år.

5.4 Valg av valgkomite

Det skal velges to medlemmer til valgkomiteen.

Vedtak:
Valgt ble: Evy Szasz Nergård og Herborg Seland for 1 år.

/s/Ane Bergseth /s/Magnus H. Waage

Møteleder Protokollvitne

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Unikring borettslag torsdag 15.08.2024 kl. 18:00 - Felleshuset i Sogn hagekoloni, Kolonihagestien 108, 0865 Oslo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Aleksander Wærenskjold

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Aleksander Wærenskjold

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Magnus Heskestad Waage

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 46
Antall fremlagte fullmakter: 16
Totalt: 62

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Saker til behandling

2.1

Omgjøring av vedtak knyttet til vedlikeholdsprosjekt vedtatt på ex.ord. GF 29.5.2024

Vedtak:

Vedtak av 29. mai 2024 om rehabilitering av Unikring Borettslag og opptak av lån på 53 mill. kroner for gjennomføring av rehabilitering, ble vedtatt opprettholdt.

Avgitte stemmer:
For: 51
Mot: 9
Blank: 3

2.2 Etablering av IN-ordning på lån knyttet til vedlikeholdsprosjektet

Vedtak:

Det åpnes for individuell nedbetaling av fellesgjeld for andelseierne. Styret får fullmakt til å inngå avtaler og avgi nødvendige fullmakter på vegne av borettslaget. IN-ordning medfører at nedbetalingstiden for de lån som omfattes av ordningen ikke kan endres og det kan ikke foretas opplåning på lån omfattet av IN-avtale.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld for andelseierne innføres fra 01.01.2026 på lånet knyttet til vedlikeholdsprosjektet.

Avgitte stemmer:
For: 51
Mot: 5
Blank: 3

Protokoll ekstraordinært møte for Unikring borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Aleksander Wærenskjold (sign.)	19.08.2024
Sekretær	Aleksander Wærenskjold (sign.)	19.08.2024
Protokollvitne	Magnus Heskestad Waage (sign.)	17.08.2024

Vedtekter
For
Unikring Borettslag org nr 953 314 525

Vedtektene ble vedtatt på borettslagets generalforsamling 27. april 2005, endret ved ordinær generalforsamling 19. mai 2011 og sist endret på ordinær generalforsamling 27.05.20

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Unikring borettslag er et borettslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 200.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli andelshaver.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 3-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, 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.

(4) 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.

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

3 Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) 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.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, 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 husstandsfellesskapslovens § 3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

4 Vedlikehold

4-1 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 vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik 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 innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(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 utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt 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) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5 Pålegg om salg og fravikelse

5-1 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.

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

5-3 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.

6 Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales 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.

6-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7 Styret og dets vedtak

7-1 Styret

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

(2) Funksjonstiden for styreleder ved første gangs valg og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder kan deretter gjenvelges for ett år av gangen. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges for henholdsvis to og ett år.

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

7-2 Styrets oppgaver

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

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

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

7-3 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 laget 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,
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 laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8 Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av mai.

(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, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 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 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(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 krav om det etter vedtektenes pkt 8-3 (1).

(4)Varsel om og innkalling til generalforsamling
Innkallingen til ordinær så vel som ekstraordinær generalforsamling kan skje ved skriftlig varsel per epost, til andelseiere med varsel på minst åtte, høyst 20 dager. Det er den enkelte andelshaver sitt ansvar at styret til enhver tid har riktig epostadresse til andelshaver. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel hvis nødvendig innkalles med kortere frist, som dog skal være minst tre dager. Innkallingen skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.

8-4 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.

8-5 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.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt 8-4 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) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

9-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

9-3 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 andre andelseiere eller laget.

10 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer

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

10-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 606.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

2. *Vedtektene trer i kraft på samme tid som LOV 2003-06-06 nr 39: Lov om burettslag (burettslagslova) blir gjort gjeldende.*

UNIKRING BORETTSLAG

ORDENSREGLER

§ 1

Alminnelige ordensregler

Det er beboernes felles ansvar å holde trappeoppgangene ryddige, rene og pene. Private ting skal ikke plasseres i oppgangene. Barnevogner og lignende som daglig er i bruk, kan settes i trappeoppgangen nederst i kjelleren når det plasseres på en slik måte at det ikke hindrer adkomst til kjellerrommene.

Risting av tøy i trappegangene er ikke tillatt. Heller ikke å riste, banke og lufte matter, tepper og sengetøy fra balkong og vinduer.

§ 2

Sikkerhet

Utgangsdøren skal normalt være lukket og låst.
Kjeller og loft skal være låst og lyset slukket når rommene forlates. Fyrstikker og bart lys skal ikke brukes i kjeller og på loft

Det er ikke tillatt med bruk av kulegrill på balkong eller platting. Elektrisk grill og gassgrill kan benyttes, men forutsetter korrekt lagring av gassflaske, jevnlig inspeksjon av ventiler og slange og generell aktsomhet. Det skal etterstrebes at grillingen ikke er til vesentlig sjenanse for naboer.

§ 3

Søppel

Søppel skal pakkes godt inn før det kastes i søppelskuret. Kun vanlig husholdningssøppel kan legges i søppelbeholderne. Det skal ikke inneholde lett antennelige ting eller skarpe eller spisse gjenstander.

Pappemballasje (for eksempel melkekartonger, esker og bokser) klemmes sammen før det kastes i papirbeholderen.

Selv om beholderne er fulle, må søppel ikke settes utenfor søppelskuret.

§ 4

Vannkraner og -ledninger

Dersom det er behov for å stenge hovedkranen (for eksempel ved skifting av pakninger i kraner), må alle berørte i oppgangen på forhånd informeres.

§ 5

Regler om ro i leilighetene

I tiden mellom kl 23.00 og kl 06.00 skal det være mest mulig ro i leilighetene. Musikkinstrumenter skal ikke benyttes mellom kl 22.00 og kl. 08.00 hverdager og kl 22.00 og kl. 09.00 søn- og helligdager. Det skal vises hensyn i forbindelse med vedlikeholdsarbeid som snekring og lignende. Dette skal ikke forekomme etter kl 21.00.

§ 6

Anlegget

Det er beboernes felles ansvar å verne om hageanlegget og fellesarealene og bidra til å holde dette i ordentlig stand. De borettshavere som har overtatt eget hagestykke, plikter spesielt å holde dette ved like. Fotballsparking og sykling i hageanleggene er ikke tillatt.

Bilkjøring rundt Unikrings område må foregå med den største forsiktighet. Kjøring og parkering på gangveien foran Rektorhaugen 1 – 7 skal kun foregå i forbindelse med nødvendig transport til og fra leilighetene. Parkering av biler må ellers foregå på en slik måte at det ikke er til hinder for andre kjørende eller gående.

§ 7

Husdyrhold

Husdyr kan ikke holdes i leilighetene uten styrets samtykke.

§ 8

Brannvernutstyr

Borettshaver er ansvarlig for at godkjent brannvernutstyr (røykvarsler, brannslukningsapparat eller brannslange) finnes i leiligheten, og at det er forskriftsmessig montert.

§ 9

Generelt

Den enkelte borettshave er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglementet blir fulgt. På den måten unngås det at det oppstår ubehageligheter for andre, og hver enkelt borettshaver sikres orden, ro og hygge.

Ordensreglene ble vedtatt av generalforsamlingen i Unikring Borettslag den 28. april 2004 og sist endret 24. april 2013

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-4442

NILS BAYS VEI/REKTORHAUGEN. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 50 bnr.276, del av gnr.50 bnr.249 og gnr.52 bnr.15.

Vedtaksdato: 13.05.2009
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200605635
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200605635

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NILS BAYS VEI
Gnr. 50, bnr. 276, del av gnr 50 bnr 249 og gnr 52 bnr 15

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP1B-200605635, datert 13.06.2008 og revidert 05.01.2009.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
byggeområde for: - offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage)
friområde: - park
spesialområde: - naturvernområde

§ 3. Byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage)
3.1 Utnyttelse
Tillatt prosent bebygd areal skal ikke overstige %BYA=30%.

3.2 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankartet, og nærmere bestemt som en støyskjerm for uteareralene i forhold til Ring 3.
Boder på inntil 15m2 kan oppføres utenfor byggegrensen.

Ved saltak
Tillatt gesimshøyde maksimum kote 106.
Tillatt mønehøyde maksimum kote 108.

Ved pulttak:
Tillatt nedre gesims maksimum kote 106.
Tillatt øvre gesims maksimum kote 108.

3.3. Utforming
Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer integreres i den arkitektoniske utformingen.
Bebyggelsen skal ta hensyn til landskapets grønne karakter og særpreg i tilliggende bebyggelse.
I formspråk skal bebyggelsen framstå som moderne og gis en lett karakter som er tilpasset det åpne landskapsrommet.
Fargebruk skal være dempet.
Det tillates ikke satt opp fysiske stengsler som hindrer ferdsel på turvei B6 i å krysse planområdet.

§ 4. Avkjørsel
Planområdet skal ha avkjørsel som vist med piler på plankartet.

§ 5. Parkering
Parkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm.

§ 6. Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise oppholdsarealer, lekearealer, gangveier, sykkel- og bilparkering og ny og eksisterende vegetasjon.
Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng.
Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 7. Bevaring av trær
Trær som skal bevares er avmerket på plankartet.

§ 8. Overvannshåndtering
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

§ 9. Støy

Anbefalte støygrenser for utendørs oppholdsarealer i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 tabell 2, eller senere retningslinjer som erstatter denne, skal overholdes ved gjennomføring av tiltaket. En støyfaglig utredning skal ligge ved søknad om rammetillatelse.

§ 10. Spesialområde – naturvernområde

Oppføring av bygninger og plassering av varige, midlertidige eller transportable konstruksjoner eller anlegg er ikke tillatt. Alle inngrep i marken som grøfting, graving, tilføring av masser, etablering av kabeltraseer, turveier og liknende er ikke tillatt. Skjøtsel av vegetasjon skal søke å ivareta områdets naturkvalitet og skal skje etter avtale med Friluftsetaten.

Oslo

S-1074

Reguleringsplan for : 1. Stenging av sideveienes tilslutning til Store Ringvei på strekningen Sognsveien - Nordbergveien m.v. 2.Gangbru over Store Ringvei ved kryss John Colletts Alle-Lersol- vn. 3.Busslommer på Store Ringvei kryss John Colletts Alle

S-1074 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 01.08.1963
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196301359
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V040768

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

Oslo

10849

Regulering og bebyggelsesplan for gnr.54 bnr.44, Sletta, V.Aker.

10849 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 15.02.1949
Vedtatt av: Reguleringsrådet
Vedtaksdokumenter: 194902517
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

9366

Utvidelse av Rektorhaugen til 8 m. bredde fra Lersolveien og ca. 175m vestover,samt regulering av 7 parkeringsplasser i turvei- arealet.

9366 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 23.02.1966
Vedtatt av: Bygningsrådet
Vedtaksdokumenter: 196603381
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: se vedtaket ang. nettstasjon for Lysverkene.
Knytning(er) mot andre planer:

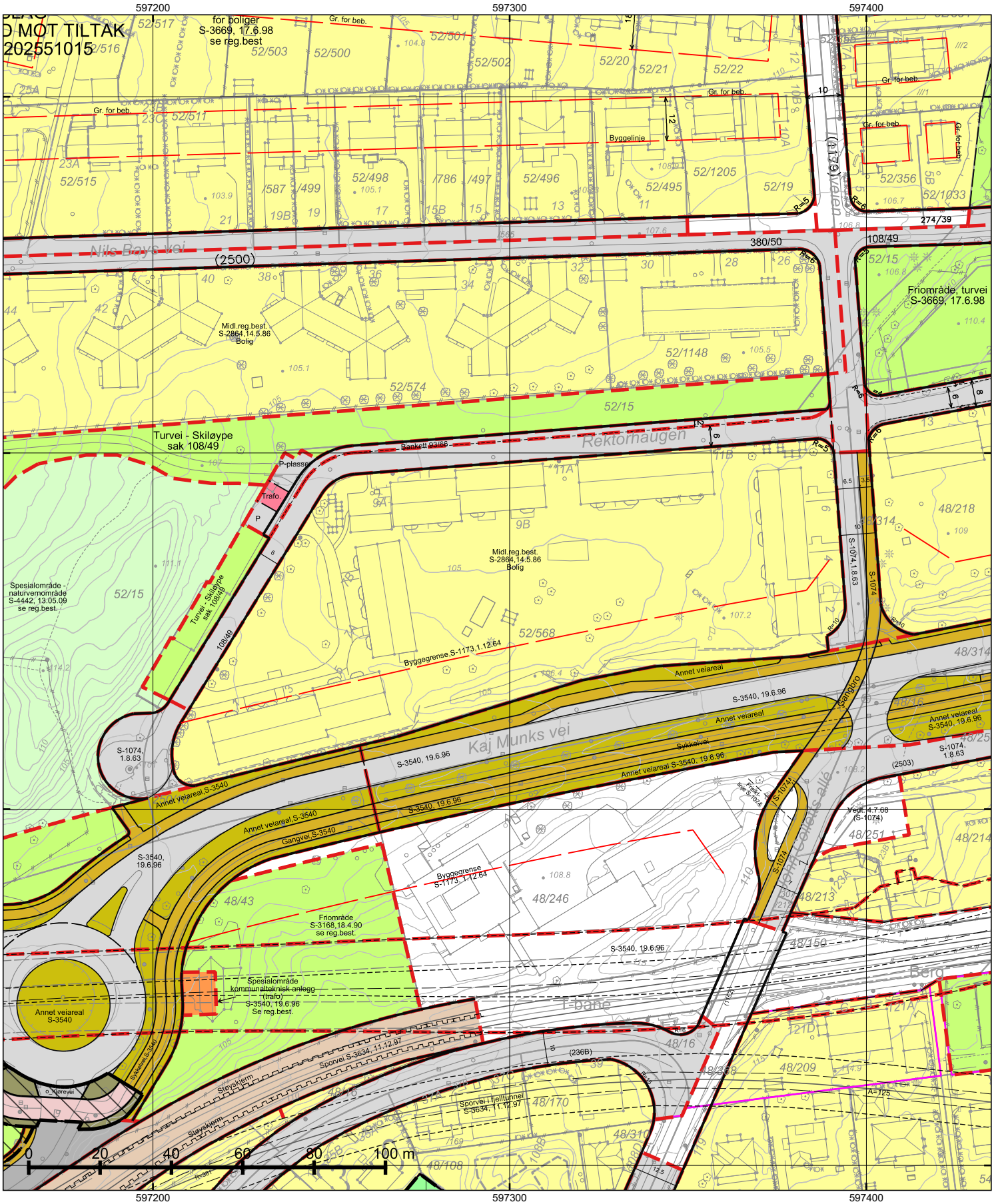
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

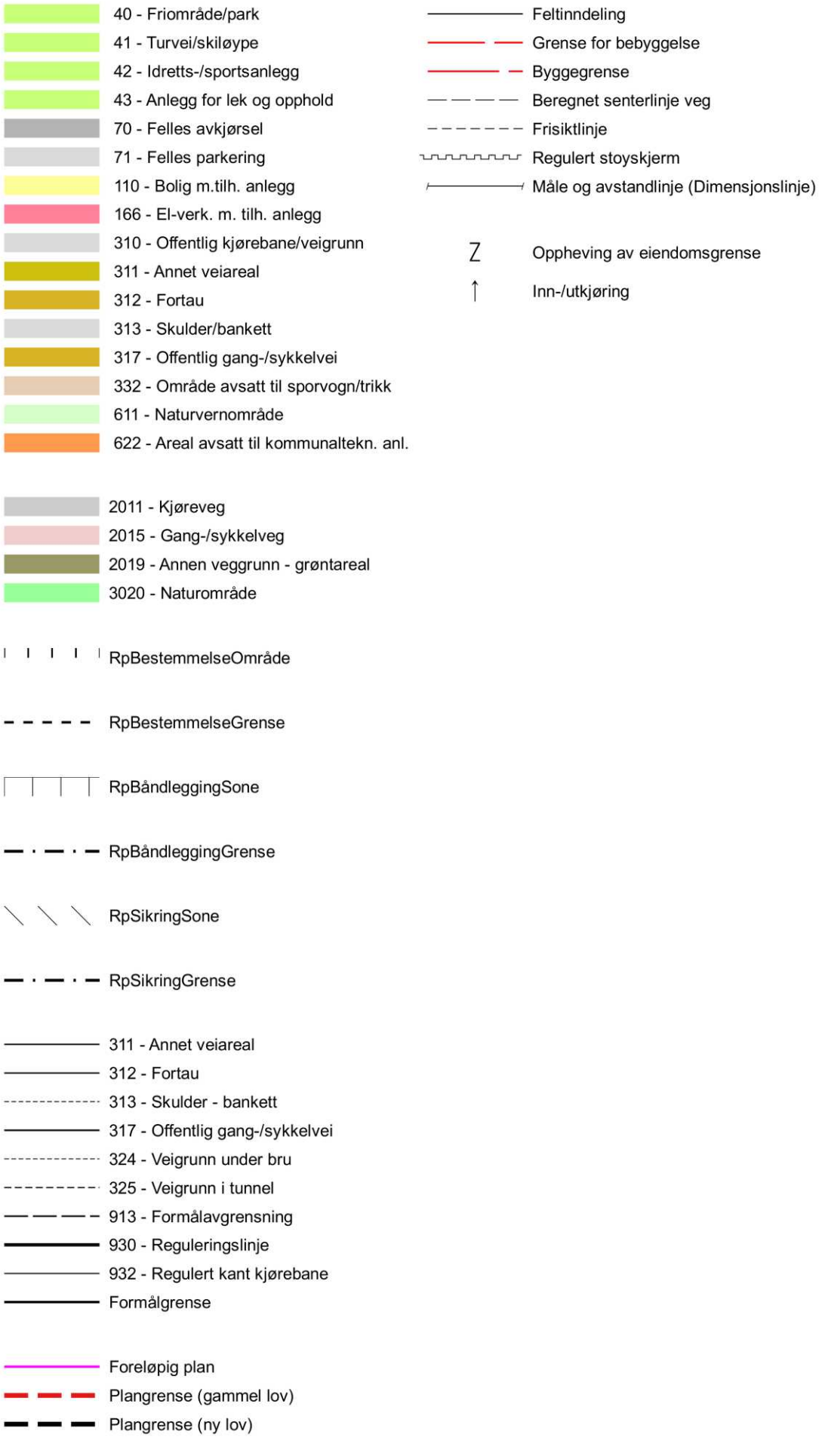
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

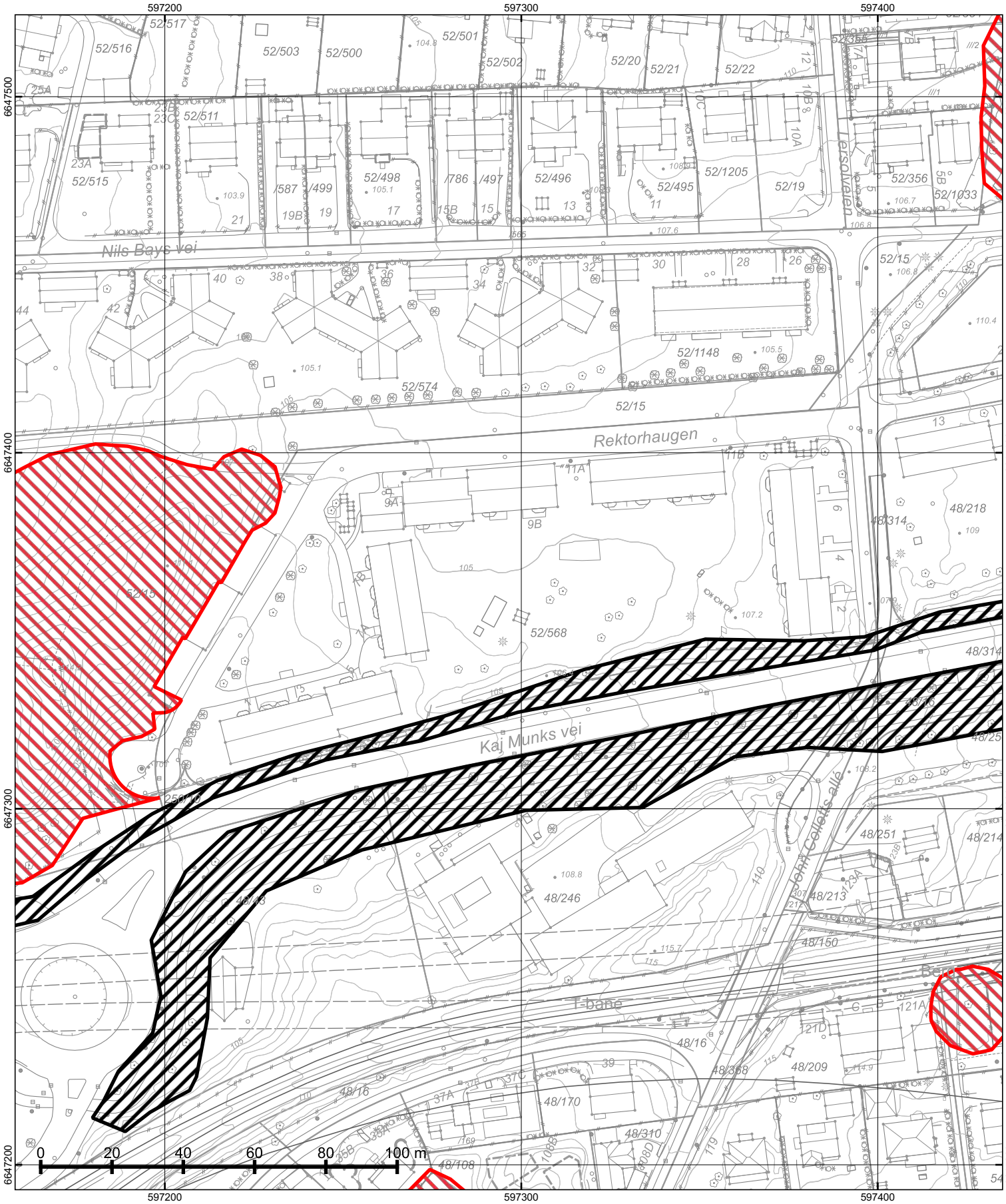
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

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


597200
597300
597400
6647500
6647400
6647300
6647200
D MOT TILTAK
202551015
for boliger
S-3669, 17.6.98
se reg.best
Gr. for beb.
Nils Bays vei
(2500)
Midl.reg.best.
S-2864,14.5.86
Bolig
Turvei - Skiløype
sak 108/49
Bankett 03/66
P-plass
Trafo.
Rektorhaugen
Byggelinje
Friområde, turvei
S-3669, 17.6.98
Spesialområde -
naturvernområde
S-4442, 13.05.09
se reg.best.
Byggegrense,S-1173,1.12.64
Annet veiareal
S-3540, 19.6.96
Kaj Munks vei
Gangbro
Sykkelvei
Annet veiareal,S-3540
Gangvei,S-3540
S-3540,
19.6.96
Friområde
S-3168,18.4.90
se reg.best.
Spesialområde
kommunalteknisk anlegg
(trafo)
S-3540, 19.6.96
Se reg.best.
Annet veiareal
S-3540
Sykkelvei,S-3540
Støyskjerm
Sporvei S-3634, 11.12.97
Sporvei i fjelltunnel
S-3634, 11.12.97
T-bane
Bergkrysset
Vedt. 4.7.68
(S-1074)
S-1074,
1.8.63
Kjørefelt
S-1074
Kjørefelt
S-1074
Kjørefelt
S-1074

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

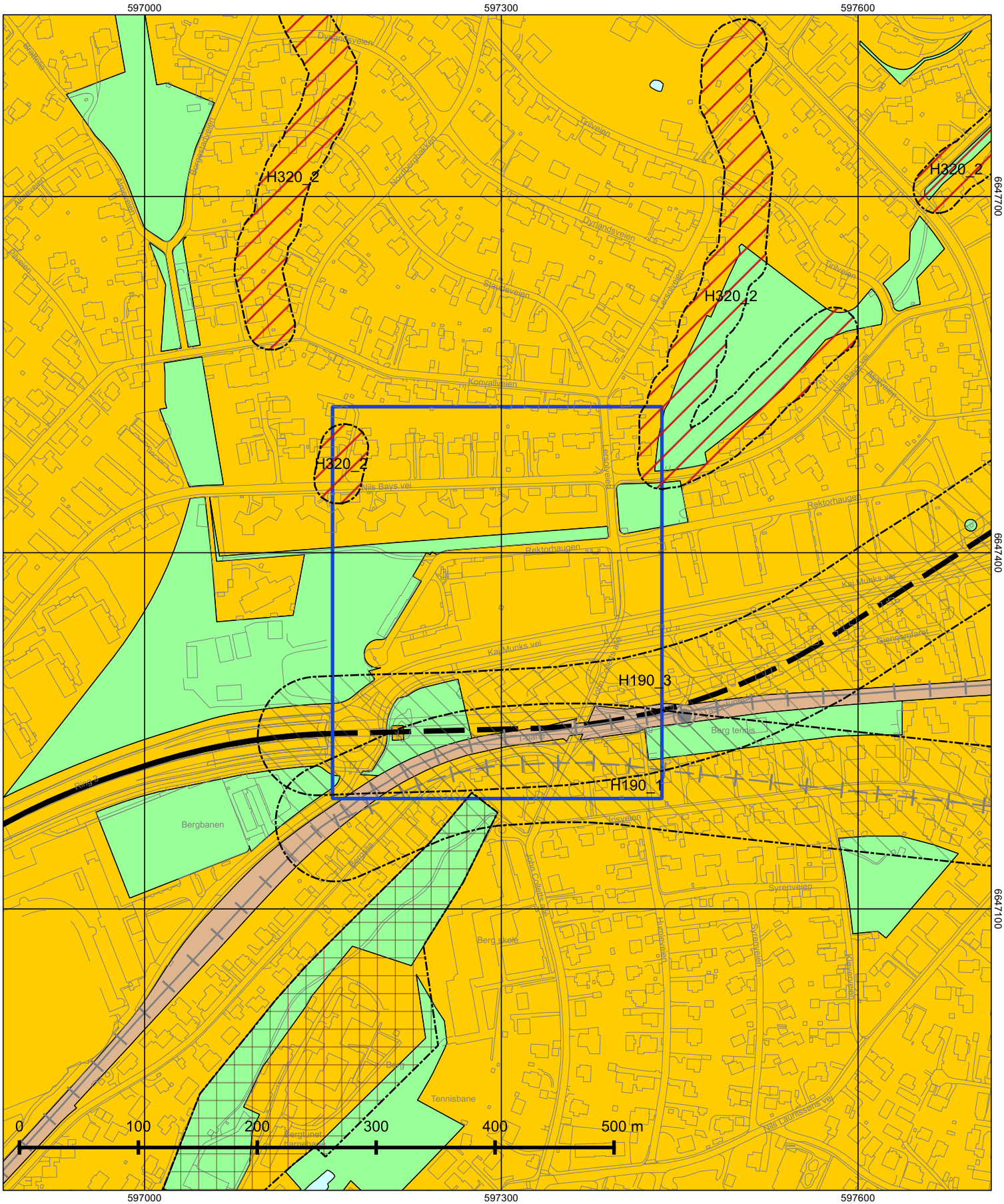
Dato: 15.08.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 330012/ 86517069
Adresse: LERSOLVEIEN 2
Gnr/Bnr: 52/568
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: 15.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 330012/86517069
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 kommune
Plan- og bygningsetaten

Sandra Kjellsen

Dato: 15.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86517069
41239/ WM120_52_3005271

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Storegjerde, Lars Kjetil

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.52 BNR. 568

Vi viser til bestilling av 20250814 for LERSOLVEIEN 2.

GNR. 52 BNR. 568

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.03.1949.

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

14207 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

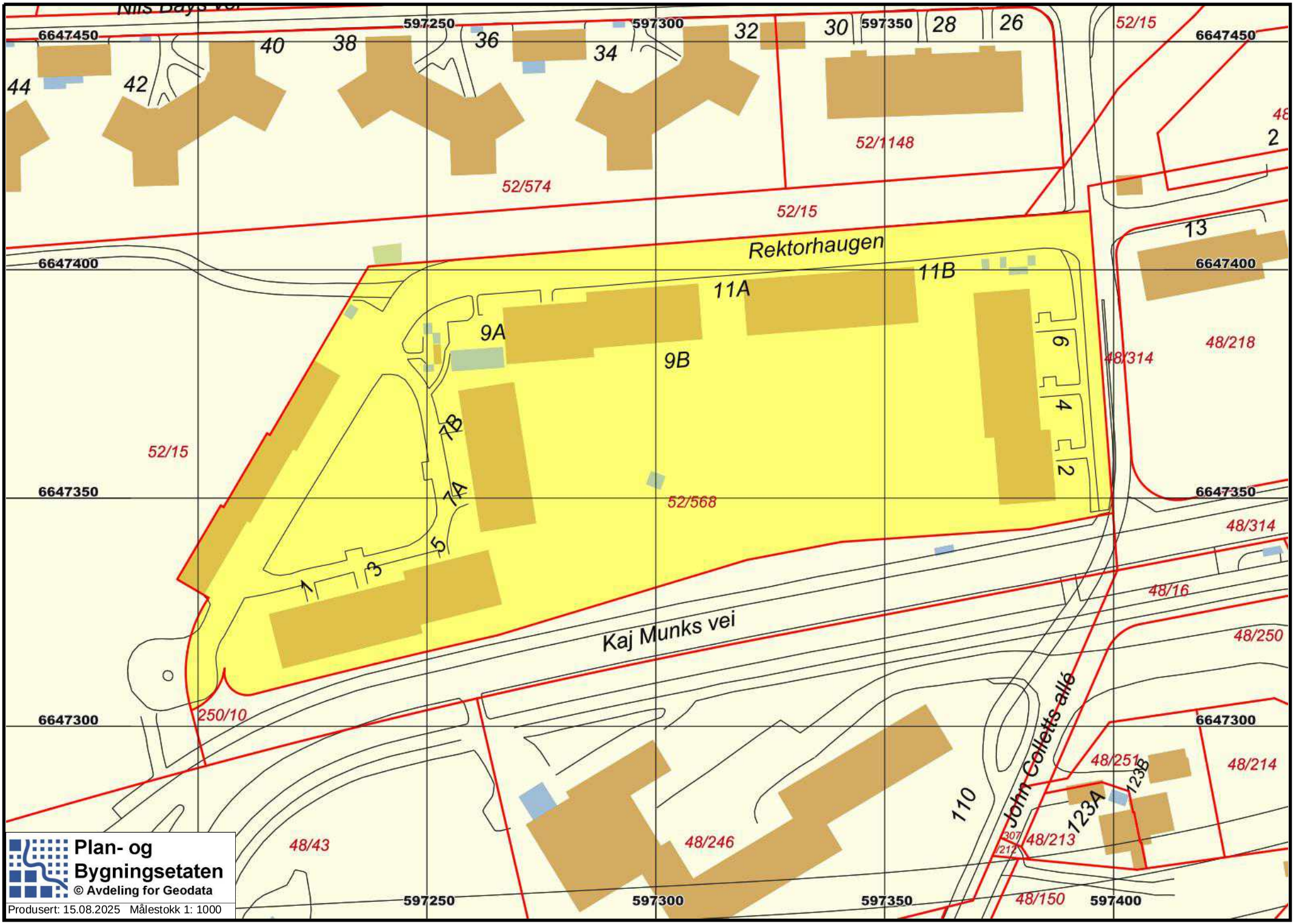
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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


Rektorhaugen
Kaj Munks vei
John Colletts allé
6647450
6647400
6647350
6647300
597250
597300
597350
597400
52/15
52/574
52/1148
52/568
48/218
48/314
48/16
48/250
48/214
48/251
48/213
48/246
48/43
48/150
250/10
9A
9B
11A
11B
7A
7B
123A
123B
110
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 15.08.2025 Målestokk 1: 1000

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår **Nabovarsel** på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/969/105
Attesteringstidspunkt 2025-11-18 14:08

Hengsm. kr. ~~kr.~~ 1080 — —
merk. kassert
22/1 53 av Byfogd.

DAGB. NR. 969/1953
AKER

Dagbokført
22 JAN 1953

Festekontrakt.

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

.....Borettslaget Unikring.....

en del av eiendommen ...gnr. 48, bnr. 16 og gnr. 52, bnr. 15.....

Denne har fått ..gnr. 52, bnr. 568.....

og er .17536.... m² stor. Målebrev, datert ..18/1.1949...., tinglyst .10/12.1949 er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være .....90... år og regnes fra ..1/8.1950.... Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. ...4.208,64..... beregnet etter ....3... pst. av grunnprisen kr. ..8,-..... pr. m² tillagt utgifter til gateopparbeidelse m.v. etter kommunens nærmere bestemmelse, som blir krevd med en gang det nå foretas bygging på tomten.

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver .1/2. og 1/8 og første gang ..1/2.1951.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som fines rimelig etter vanlig retenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven re-

Bl. 16. 4-50. 400. R. A.

parterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften 1ste prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.

Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etterat endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet inen ..... måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.

Hagen.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplantning som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har dessuten rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. x) Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

x) Tillegg til § 7, se vedheftet bilag.

§ 8.

Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til

snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panterklæring fra selskapet.

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annenmanns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder for bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.

Misligholdelse.

Betales ikke festeavigften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeide ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsing av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.

Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.

Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 15.

Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnåes ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.

Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går i mot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Oslo den 21. januar 1953.

Som fester:

BOLIGLAGET
UNIKRING

S. Seland

Odd Granlund

For Oslo kommune:

BOLIGRÅDMANNEN

Sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utlöpe selvom kortere festetid er avtalt.

2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.

3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets löpetid.

4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjöpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjöpsretten gjelde sålenge Husbanken blir holdt skadeslös og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostningsoverslag.

Tillegg til § 7.

"Etter annen setning (3. linje) skytes inn:

"Denne bestemmelse gjelder også avkjörslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredömme over veigrunn med snöplass.
Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område förövrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avlöp fra veiens område."

BORETTSLAGET UNIKRING

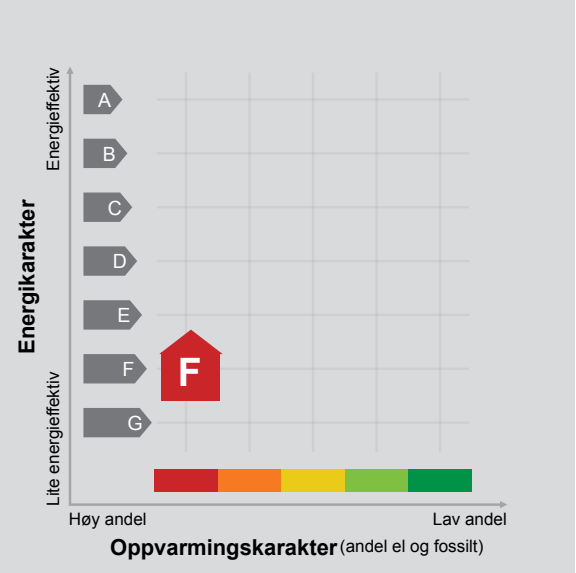
S. Seland

Odd Granlund

BOLIGRÅDMANNEN

ENERGIATTEST

Adresse	Lersolveien 4
Postnummer	0876
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	52
Bruksnummer	568
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80145462
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-236157
Dato	15.12.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Bruk varmtvann fornuftig
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Redusér innetemperaturen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1951
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	59
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Söderberg & Partners | Eiendom

Tryg

Boligkjøperforsikring

Med boligkjøperforsikring får du juridisk bistand dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Det kan være både frustrerende, tidkrevende og kostbart dersom boligen du har kjøpt viser seg å ha feil og mangler.

Med boligkjøperforsikring får du tilgang til hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp hvis uhellet skulle være ute. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen og dekker i tillegg til bistand med en eventuell reklamasjon, egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven.

Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. En saksbehandler vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.



Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle reklamasjonsrapporter. Forsikringen dekker disse kostnadene enten du taper eller vinner.

Ubegrenset forsikringssum

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har en dekningsgrense på rundt kr 100 000 og en prosentvis egenandel, trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høye kostnadene blir.

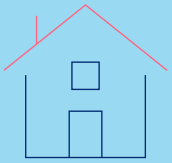
Ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til PrivatMegleren (kr 5 693 for borettslagseiendom, kr 6 973 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 125 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for borettslagseiendom, kr 1 032 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Tryg og er formidlet gjennom Söderberg & Partners. Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Sedgwick Norway er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Ved kjøp av forsikringen samtykkes det til at informasjon om forsikringen kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners.

Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert.

Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring
Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser.

Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Tryg, som er omfattet av denne garantiordningen.

Klage
Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:

Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet,
Sekretariatet v/Finanstilsynet,
Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen
Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav
Sedgwick Norway AS
Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo
Tlf: 45 72 44 40
Skader meldes digitalt.

Meld skade her

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

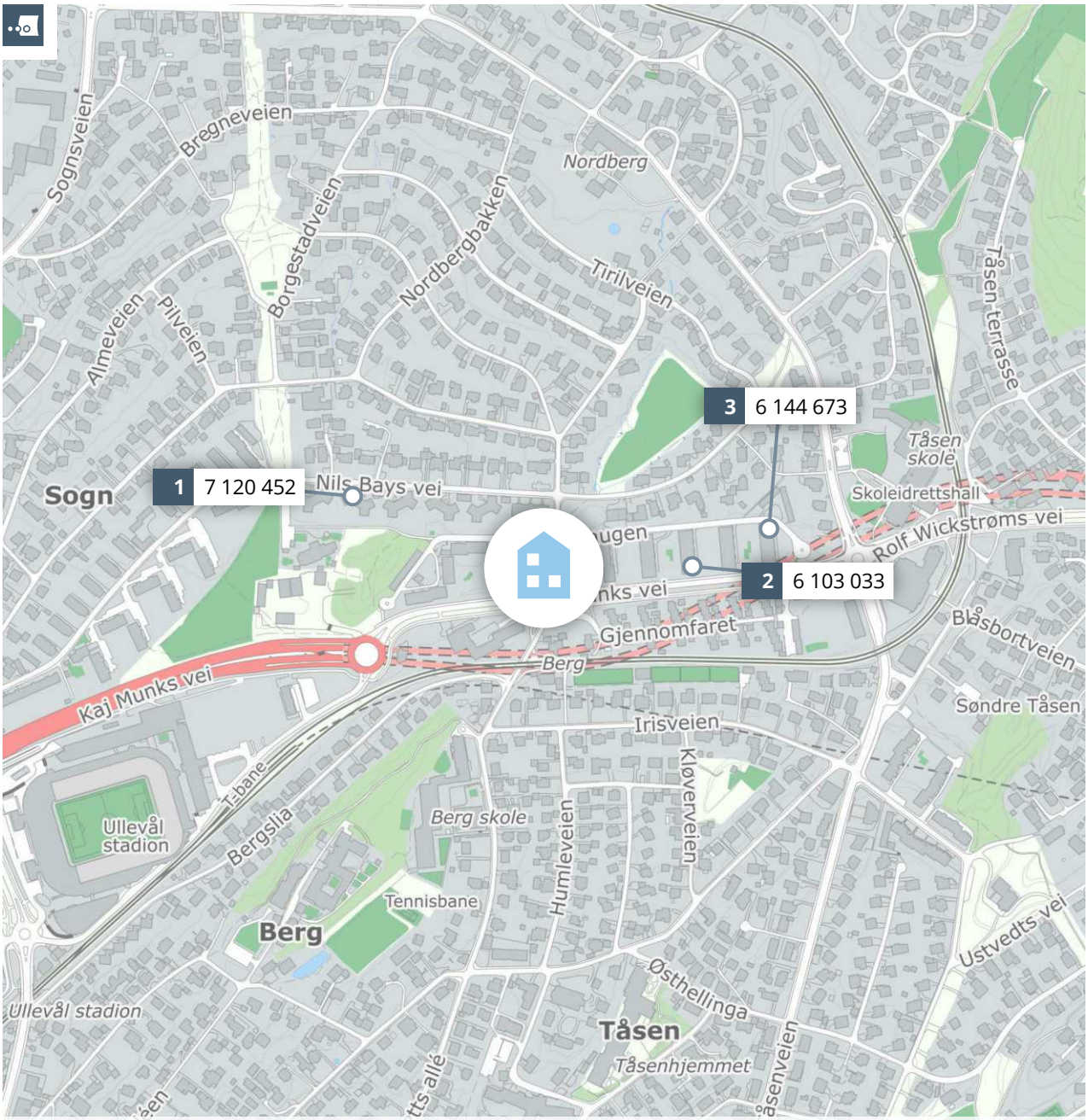
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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



Meglers verdivurdering

LERSOLVEIEN 4

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 05.01.2026

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

Lersolveien 4, 0876 OSLO

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1951

GNR 52 BNR 568 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ULLEVÅL STADION

Verdivurdert til

5 500 000

719 115	6 219 115	105 424
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	59 m²	14 m²	- m²	7 m²	- m²	- m²
Byggeår						1951

Fellesutgifter	7 139
Formue	0
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nils Bays vei 46 64 m²	1953	2. etg	2 sov	12.08.2025	6 500 000	**6 950 000**	170 452	7 120 452	**111 257**
2	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**
3	Rektorhaugen 45 58 m²	1960	2. etg	2 sov	01.10.2025	5 900 000	**5 900 000**	244 673	6 144 673	**105 943**

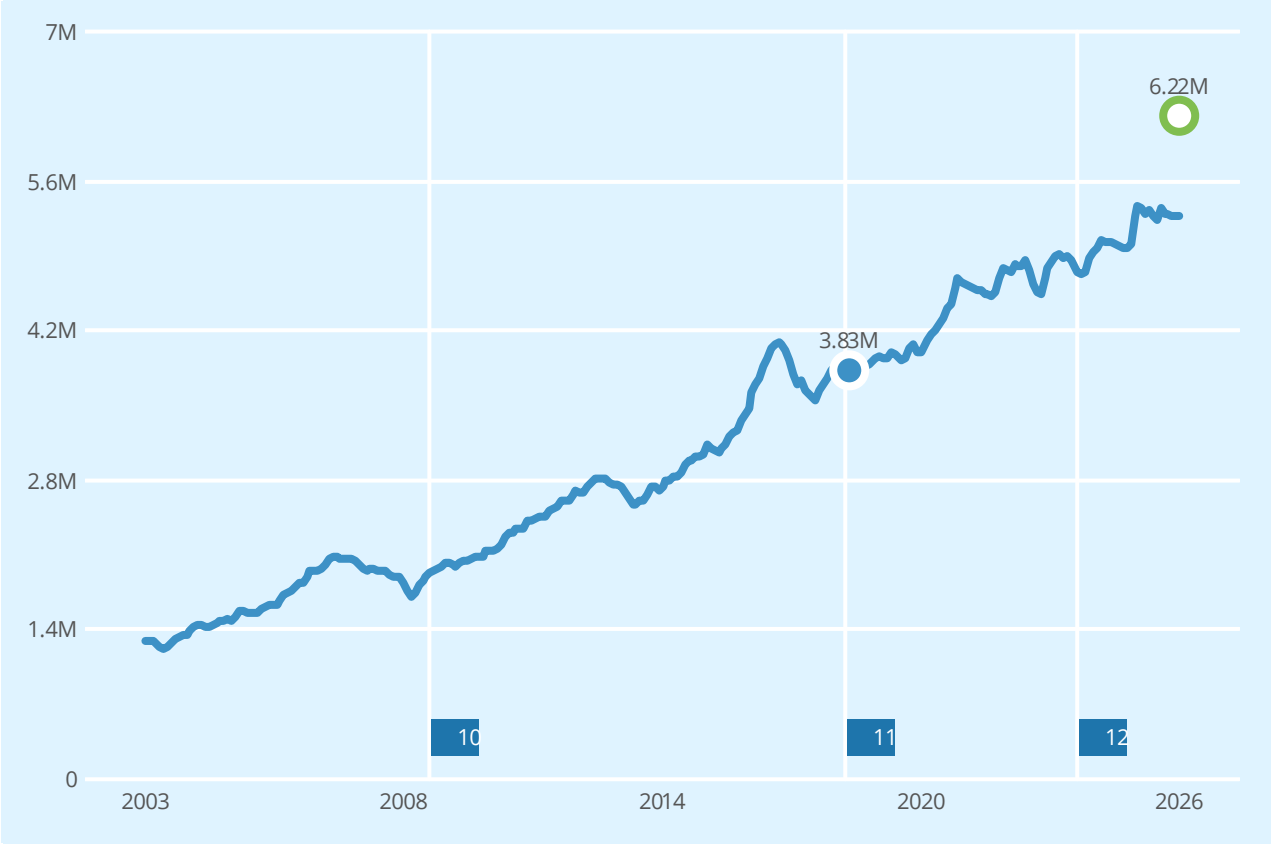
En lys og romslig 2-roms med solrik balkong på ca 7 kvm.
Boligen ligger i byggets 2.etasje og består av entré, kjøkken, stue med peis, soverom og bad.
Det er god bodplass i fellesarealene, i tillegg til egne boder er det også fellesvaskeri og sykkelparkering.
Borettslaget er renovert utvendig i 2025.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.09.2018	18.09.2018	14.11.2018	3 700 000	3 650 000	182 049	3 832 049	13
15.02.2018	15.02.2018	15.02.2018	-	1 600 000	-	1 600 000	14

13 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Borettslaget er renovert utvendig. Dette medfører en fellesgjeld og en verdiøkning på boligen. Andre salg i nabolaget tyder på at indeksert verdi er for lav.

14 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i ULLEVÅL STADION grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

6.3M
6.1M
5 965 000 Prisantydning i snitt
5.7M
5.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
76
dager

Leiligheter solgt i ULLEVÅL STADION grunnkrets siste 9 mnd

14
leiligheter solgt

5.6M
5.5M
5 420 000 Prisantydning i snitt
5 339 000 Salgspris i snitt
5.2M

Solgt i snitt i løpet av
40
dager

for 1.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

107 190 Nordre Aker bydel i snitt siste 9 mnd

105 424 Lersolveien 4 Totalpris 6 220 000

100 555 ULLEVÅL STADION grunnkrets i snitt siste 9 mnd

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Lersolveien 4, 0876 Oslo
Gnr. 52, Bnr. 568, andelsnr. 62 i UNIKRING BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186251015

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Melinda Vora

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 474 86 020

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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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