NORDVIK

Rektorhaugen 25

2 soverom | 68 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Rektorhaugen 25

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
6	Om boligen
18	Nabolagsprofil
20	Tilstandsrapport
45	Egenerklæringsskjema
52	Andre vedlegg
231	Kontaktinfo
234	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
237	Forbrukerinformasjon om budgivning
238	Budskjema

Salgsoppgave produsert 27.05.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og lekker 3-roms + alkove | Vestvendt balkong m/ kveldssol | Fyring og vv ink | Gjennomgående

Prisantydning	**7 000 000,-**
Omkostninger	**8 859,-**
Totalpris	**7 275 144,-**
Fellesgjeld	**266 285,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 466,-**
BRA-i	**68 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1960**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Lys og attraktiv 3-roms leilighet beliggende fint til på Rektorhaugen. Boligen holder en pen standard med en fornuftig fordeling av areal på planløsningen. Stuen har god plass til både sofadel og spisegruppe, mens kjøkkenet er trukket inn i egen krok. Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong som bader i sol, og har et flott utsyn over grønne fellesområder og med Nordberg i bakgrunn.

2 boder på 3 kvm hver + skap i felles kjølerom
Sokner til Tåsen skole
Bad tatt av brl i 2006
Rolig og grønn beliggenhet
Kort vei til kollektivtransport og servicetilbud
Garasjeleie etter ansiennitet
Felleskostnader inkluderer fyring og varmtvann

Forbeholdt statsansatte ved første gangs utlysning iht. borettslagets vedtekter.

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0107/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Rektorhaugen 25, 0876 OSLO
Gnr 54, bnr 292 i Oslo kommune
Andelsnr 94 i Rektorhaugen Borettslag A/l, org.nr. 948468999

Selger
Liv Slungaard

Kjøpesum og omkostninger
7 000 000,- (Prisantydning)
266 285,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 266 285,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 769,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
8 859,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 359,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 275 144,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 284 644,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1960

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 68 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 74 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Entré, soverom, soverom 2, bad, kjøkken, stue, kontor
Total BRA: 68 kvm.
TBA: 6 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 6 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med Leica disto tm D5 som er en håndholdt laser og målt etter beste evne. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik. Dersom areal er avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før eventuell budgivning.
I tillegg til bodene er det også et eget skap i felles kjølerom som tilhører leiligheten.
Arealene er målt opp med vanlig avrundingsregler

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer:
Vurdering av avvik: Vinduene bærer preg av elde og noe værslitasje. Noe treghet i vrider/hengsler. Isolerglass har en begrenset levetid. Etter 30-60 år må man forvente at limingen til avstandslisten går opp og fuktig luft kommer inn mellom glassene. Ruten punkterer og blir etter hvert ugjennomsiktig.
Tiltak: Det må påregnes vedlikeholdsarbeider med vinduene, og en utskifting av vinduene kan ikke utelukkes på sikt. En utskifting vil ofte være en bedre løsning enn å f. eks. bare skifte ut glasset da utskifting av hele vinduet vil gi en bedre energieffektivitet som fører til mindre oppvarmingsbehov.
- Dører:
Vurdering av avvik: Døren fremstår med alders- og værbetinget slitasje. Det er registrert overflateslitasje og mindre sprekkdannelser i trevirket. Isolerglasset er av eldre type og har nådd en alder hvor redusert isolasjonsevne og økt risiko for punktering må påregnes.
Tiltak: Eldre dører med slitasje vil ha redusert levetid sammenlignet med nyere dører. Forholdet medfører økt behov for vedlikehold, herunder overflatebehandling og justering av beslag ved behov. Utskifting kan ikke utelukkes sikt. Dersom vedlikehold ikke gjennomføres kan slitasjen øke og føre til ytterligere svekkelse av funksjon og tetthet.
- Etasjeskille/gulv mot grunn:
Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Dette avviket ble målt i stue.
Tiltak: For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette er normalt ikke økonomisk hensiktsmessig som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Konsekvens av skjevheter kan f.eks merkes ved møblering og bruk, men forholdet påvirker normalt ikke bruken av boligen ellers.
- Overflater vegger og himling - Bad:
Vurdering av avvik: Det er registrert sprekker i fuger. Det er registrert bom i noen fliser.
Tiltak: Bom i fliser vil si at det er manglende heft mellom flis og underlag, dette betyr at flisene er mer utsatt ved mekaniske støt. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men fliser må skiftes for å lukke avviket. Sprekk i fuge som her er vurdert i hovedsak som kosmetisk, men utskiftning bør vurderes. Dette fordi det er såpass lokalt uten klare indikasjoner på andre problemer. Følg med på utvikling og foretat nærmere undersøkelser om det skulle utvikle seg. Sprekker i fuger ved badekar.
- Overflater Gulv - Bad:
Vurdering av avvik: Det er påvist avvik med fallforholdet mot sluk iht. forskriftskrav og høydeforskjellen mellom topp slukrist og laveste membranpunkt ved døren er lavere enn 25mm som er minimum høyde iht. forskriftskrav.
Tiltak: Kjøper må være oppmerksom på vannsøl på gulvet og sluket bør renses med jevne mellomrom. Ved oppussing må det være fokus på korrekt fallforhold og høydeforskjell. Noe vannansamlinger kan oppstå om det kommer vesentlig vann på gulvet på utsiden av badekaret. Videre bruk av badekar eller dusjkabinett forutsettes. Manglende fall og lav høydeforskjell gir økt risiko for at vann kan renne ut av våtrommet ved bruk, uavhengig av valgt innretning. Forholdet bør tas hensyn til ved bruk.
- Sluk, membran og tettesjikt:
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Membranen i gulvet er synlig ved sluket, men resten av membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes.
Tiltak: For å kunne vurdere skjulte konstruksjoner vil det være nødvendig med dokumentasjon som beskriver eller synliggjør utførselen og/eller materialbruk. Innhent dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjiktene/membranen badet om mulig. Det er ikke mulig å si når tettesjiktet må skiftes ut ettersom dette er en skjult konstruksjon som ikke kan inspiseres bak flisene. Merk at risikoen for lekkasjer øker i takt med alderen på membranen/tettesjiktet bak flisene. Overvåk tilstanden derfor jevnlig for å løpende vurdere videre tilstand og evt. tiltak dersom det oppdages forandringer. For å kunne vurdere skjulte konstruksjoner vil det være nødvendig med dokumentasjon som beskriver eller synliggjør utførselen og/eller materialbruk. Innhent dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjiktene/membranen badet om mulig.
- Sanitærutstyr og innredning:
Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Tiltak: Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring som er satt som et avvik under dette punktet. Årsaken til at det i dag er et krav til å synliggjøre lekkasjer fra innebygde sisterner er for å unngå fuktskader i konstruksjoner som følge av en lekkasje som ikke blir stoppet i tide. Om mulig bør det derfor etableres en inspeksjonsmulighet til baksiden av veggen slik at man kan inspisere dette hulrommet for lekkasjer med jevnlige mellomrom.
- Overflater og innredning - Kjøkken:
Vurdering av avvik: Kokeplaten er slitt i overflaten og det mangler en hylle i kjøleskap.
Tiltak: Innredningen fungerer med avviket.
- Vannledninger:
Vurdering av avvik: Det er ingen lekkasjesikring i himling og det mangler tettemuffe i enden på varerør (pex) på kjøkken. Vannrør er ikke merket. Stoppekran for brannslange er løs.
Tiltak: Tettemuffer på kjøkken bør monteres for å hindre at eventuelt lekkasje vann som oppstår i varerøret renner ut i kjøkkenbenk. Uten korrekt merking kan det være vanskelig å finne og vedlikeholde de riktige delene av rørsystemet. Dette kan føre til unødvendig tid og penger brukt på vedlikehold, samt risiko for at problemer ikke oppdages tidlig nok, noe som kan forverre skaden. I dag skal slike rørsystemer monteres i et tett koblingsskap med overløp. Denne løsningen var ikke unormal tidligere, men den øker risikoen for skader ved en lekkasje. Montering av waterguard bør monteres for å redusere

skadeomfanget ved en lekkasje. Denne er dog koblet over himling på bad og på den måten kommer eventuelt lekkasjevannet ut på bad, men kan skade unødvendig himlingen. Stoppekranen til brannslangen bør byttes eller vedlikeholdes, manglende effekt på denne kan føre til farlige situasjoner dersom en brann oppstår og man ikke får skrudd på vannet. Eller at man ikke får stengt den ved en lekkasje.
- Ventilasjon:
Vurdering av avvik: En ventil på soverom er malt igjen og lar seg ikke åpne.
Tiltak: Denne bør reåpnes for best mulig ventilasjon i leiligheten. Manglende ventilasjon fra rom kan lett føre til dårlig inneklima.
- Vannbåren varme:
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Overflater:
Gulv: En-stavs eikeparkettfra 2014 iflg tidligere takst.
Vegger: Malte flater. Himlinger/tak: Malte flater.
Romhøyde i stue er ca 2,48m. Overflater er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Det vil si at det ikke er satt noen tilstandsgrad på dette punktet. Det er ikke foretatt noen stikkontroller av overflater, slik som løse hjørner, bom m.m. Interessenter bes derfor om å gå nøye gjennom overflatene før budgivning. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig.
- Varmesentral:
Felles sentralanlegg for varme, plassert i fellesareal uten tilkomst på befaringsdagen. Eier er ikke kjent med alder eller tilstand på anlegget. Ansvaret for eventuell kontroll ligger på sameiet/borettslaget/aksjeselskapet og ikke hver enkelt eier. Det planlegges overgang til jordvarmeanlegg iflg eier.
- Varmtvannstank:
Det er felles varmt vann, installasjonen(e) er plassert i fellesareal uten tilkomst på befaringsdagen og derfor ikke vurdert. Selger har ingen informasjon om alder eller tilstand på anlegget. Kontakt styret for mer informasjon.
- Andre installasjoner:
Elektrisk oppvarming med varmekabler i gulv på bad. Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven. Det er eier som har opplyst hvilke rom som har gulvvarme

Ingen bygningsdeler har fått TG3.

Øvrig standard
INNVENDIG Gå til side
Gulv: En-stavs eikeparkettfra 2014 iflg tidligere takst.
Vegger: Malte flater.
Himlinger/tak: Malte flater.
Romhøyde i stue er ca 2,48m.
Etasjeskiller er av betongdekke.

VÅTROM
Bad: I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år. Badet er ble pusset opp i regi av borettslaget i 2006. Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes. Det opplyses dog om at det ikke var samme krav til dokumentasjon i 2006 som det er i dag.
Badet har: Flislagte vegger og gulv. Malte plater i himling. Dusj i badekar. Servantskap med ett-greps blandebatteri. Speil over servant. Innbygget, vegghengt toalett. Sluk plassert ved badekar. Avtrekk via ventil i vegg. Tilluft via luftespalte under dør.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter. Benkeplate av laminert spon. Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn fra ca 2018, platetopp og kjøl/frys. Ventilator over platetopp. Fliser over benkeplate. Stålkum med ett-greps blandebatteri (med uttrekk). På generelt grunnlag anbefales det komfyrvakt og waterguard for å øke sikkerheten, men dette var ikke et krav på tidspunktet kjøkkenet ble montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige synlige vannledninger er av plast og kobber på bad. Åpen fordelerstokk i himling. Stoppekraner er plassert i himling på bad for bad og egne på kjøkken for kjøkkenkran. Det er synlige avløpsrør av plast i boligen. Avløprørene ellers i bygget samt vertikale stammer gjennom leiligheten er sannsynligvis eldre rør. Disse fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Disse rørene er ikke vurdert under dette punktet da arbeider og/eller utskifting av disse vil være naturlig å utføre som en del av et fellesprosjekt i bygget, og ikke som et enkeltstående tiltak i denne leiligheten. Merk at leilighetens røropplegg kan bli påvirket den gang byggets felles rørføringer skal skiftes ut. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler. Boligen har mekanisk ventilasjon styrt fra felles vifte for bygget. Felles sentralanlegg for varme, plassert i fellesareal uten tilkomst på befaringsdagen. Ansvaret for eventuell kontroll ligger på borettslaget og ikke hver enkelt eier. Det planlegges overgang til jordvarmeanlegg iflg eier. Det er felles varmt vann, installasjonen(e) er plassert i fellesareal uten tilkomst på befaringsdagen og derfor ikke vurdert. Selger har ingen informasjon om alder eller tilstand på anlegget.
Kontakt styret for mer informasjon. Elektrisk oppvarming med varmekabler i gulv på bad. Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til

avhendingsloven. Det er eier som har opplyst hvilke rom som har gulvvarme Varme fra radiatorer, koblet på byggets anlegg. Eier er ikke kjent med feil ved termostater, lekkasje eller annet som ikke fungerer som det skal. Sikringsskap plassert i oppgang med automatsikringer. Hovedsikring på 40 amp.

Elektrisk anlegg:
- 4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det foreligger på de fleste arbeider som eier kjenner til, med unntak av baderomsoppussingen fra 2006 og bytte av lampe på bad.
- 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 Det blafrer noe i lamper, sannsynligvis feil pærer eller dimmere. Da 2 stk spotter på bad er utført av noen som ikke er autorisert elektriker anbefales det en utvidet kontroll av anlegget.

Parkering
Det medfølger ikke garasje- eller biloppstillingsplass. Selger opplyser om at det er mulig å leie garasjeplass i borettslaget, avhengig av ledighet og ansiennitet. Andelseiere setter seg på venteliste. Oppdatert oversikt på Vibbo. Ellers: gateparkering rett utenfor blokkene. Pleier ikke å være vanskelig å finne plass.

Selger opplyser og om Øverst i Rektorhaugen er det åtte ladeplasser, fordelt på fire stasjoner, med tilgang fra parkering kommunal vei. Disse kan benyttes av alle våre beboere som tegner et abonnement hos Aneo Mobility. Brukerne faktureres av Aneo Mobility for strømforbruk, uten påslag. Aneo Mobility tjeneste koster kr 99,- per måned (1.1.25) for alle aktive brukere av anlegget. I tillegg kommer betaling til borettslaget: - Engangsavgift for tilgang til rotasjonsplassene kr. 3000,- (rotasjonsbruker vil ved senere leie av garasje med ladepunkt, ikke avkreves engangsavgift). Engangsavgiften kan deles opp og betales i flere omganger, ta kontakt med styret for en avtale vedr. dette. - Brukerne av ladepunkt i garasje eller rotasjonsplass faktureres over felleskostnadene med kr 100,- per måned. Aneo Mobility sender ladebrikke i posten ved tegning av abonnement, eller du kan få brikke utlevert av styret. Prisene er de samme hvis du skal ha en ladeboks i garasjen du leier. Har du spørsmål: Kontakt Aneo Mobility +47 464 26 000?

Modernisering og påkostninger
Etablering av nye balkonger (Thorendahl AS)
2021

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VATEK Varme- og energiteknikk AS. Byttet badekarbatteri. 09.03.2023. Badene i borettslaget er blitt pusset opp i regi av borettslaget før min botid.

- 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Vil tro at styret sitter på dokumentasjon. Jeg har ingen dokumentasjon på arbeidet som er gjort før min botid.

- 2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utskifting av balkong (større balkonger) i regi av borettslaget i 2021. Thorendahl AS. Dokumentasjon kan framskaffes.

- 8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Vet ikke navn på firmaet, men arbeid utført av faglært. Rengjøring av ventilasjonsanlegget i alle leilighetene i 2025 i regi av borettslaget. Dokumentasjon kan framskaffes.

- 9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Enviro. Utbedring av inngangspartiene i borettslaget. Påfyll av masse og asfaltering.

- 14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Tettelistene i gummi i enkelte vinduer begynner å bli slitt og kan med fordel skiftes ut.

- 16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Det er enkelte sprekker i mur i alle etasjer i blokken. Dette har vært slik uendret siden jeg flyttet inn i 2015. Er ikke kjent med setningsskader eller liknende.

- 19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv: Har opplevd at radiatorene har mistet varme ved et par anledninger siste vinter, da ble styret kontaktet og VATEK Varme og Energi sørget for at varmen kom tilbake for fullt.

- 22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Går ut fra at det eksisterer en tilstandsrapport fra året jeg kjøpte leiligheten (2016), men jeg sitter dessverre ikke på den tilstandsrapporten lenger.

- 23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens størrelse var oppgitt i salgsoppgaven da jeg kjøpte leiligheten i april 2016.

- 25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Det har vært søkt om byggetillatelse for bolig i Tåsenkrysset (adresse Nordbergveien). Denne boligen vil få utkjøring/innkjøring fra Rektorhaugen. Foreløpig er byggeplanene ikke godkjent, tror det blant annet skyldes at Tåsentunnelen gjør det utfordrende å få godkjent mye graving i området slik som f.eks. en parkeringskjeller?

- 30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Styret har snakket om å bytte varmepumper og mulig boring av egne energibrønner. Borettslaget har ikke tatt stilling til dette ennå.

Bygningssakkyndig
Anders Roestad

Byggemåte
Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1987. Leiligheten har malt ytterdør med brann og lydklassifisering og malt balkongdør i tre med isolerglass fra 1987. Balkong med utgang fra stue på ca 6m2. Rekkverk av stål og plater. Støpt gulv/dekke. Utskiftning av balkonger ble utført i regi av borettslaget i 2020/21. Det er markise, veggmontert lampe og dobbelt strømuttak på balkongen (ikke vurdert og ikke en del av forskriften til avhendingsloven)

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

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

Energi og oppvarming

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

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

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

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren varme; radiatorer

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2858 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 466,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- Fyring
- Varmtvann
- Grunnpakke kabel TV/internett
- Nedbetaling av andel fellesgjeld
- Vaktmester
- Trappevask
- Kommunale avgifter
- Felles forsikring
- Forretningsførsel

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Informasjon fra selger: Se protokoll til ekstraordinært årsmøte mars 2026 om potensiell økning i felleskostnadene. Det som ble vedtatt var følgende: Styret engasjerer VATEK til å bytte ut dagens varmepumper med samme type anlegg og samtidig oppgradere anlegget med brønnboring for å være mer selvforsynt i fremtiden.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 652 707,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 610 828,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet kabel-tv og bredbånd fra Telia, og kostnaden er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 100 andelsleiligheter.
Rektorhaugen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948 468 999, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresse: Rektorhaugen 21-51.
Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Rektorhaugen Borettslag har ingen ansatte.
Styret har i perioden 1. mai 2022 til 1. juni 2023 avholdt i alt 13 styremøter og en generalforsamling. Utover styremøtene har styret dialog på e-post, telefon og WhatsApp. I tillegg har styret løpende dialog med vaktmester, beboere, leverandører, eiendomsmeglere og forretningsfører. Varamedlemmene har deltatt på styremøter og bidratt i arbeidet med resten av styret. Arbeidet og samarbeidet i styret har fungert godt.
Selskapet fester tomt av Norges Statsbaner for en avtaleperiode på 75 år fra 01.08.1958.

Gjennomført vedlikehold i borettslaget:
1988: Nye vinduer og balkongdører
1990: Installasjon av varmepumper
1994: Nytt ventilasjonsanlegg
1994: Nye tak (trekonstruksjon, tekket med takstein) og takisolasjon
1997: Nytt fyringsanlegg
1999: Nye entrèdører
2000: Ny oljetank
2000: Oppussing av fasader, vinduer, balkonger
2000: Oppgradering av el-anlegget, automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang med automatsikringer. 40 ampere hovedsikring. Det er installert jordfeilbryter på anlegget.
2000: Oppussing av oppganger
2000: Fornyelse av varmtvannssystemet
2006: Våtromsprosjekt, bad og wc, avløpsrør
2010: Internkontroll og utbed. av elektrisk anlegg
2012: Overgang til fjernvarme
2013: Filtreringsutstyr for radiatorkretsen
2014: Tilstandsvurdering bygningsmassen
2015: Enøk-analyse
2015: Drenering rundt bygningene
2017: Oppgradering av lekeplasser
2017: Ny hovedsirkulasjonspumpe
2017: Ny beplantning
2018: 3 nye sirkulasjonspumper
2019: Slukkeutstyr fellesarealer, røykvarslere leiligheter
2020: Fasade på balkongsiden ble sist pusset opp i 2020, nye balkonger

Informasjon fra styret:
det er planlagt et større prosjekt med bytte av varmepumper og borring etter jordbåren varme. Videre er det planlagt vedlikehold av vinduer. I denne sammenheng vil borettslaglaget ta opp et lån på 6500 000,- Dette vil i løpet av kort tid (sommer) gjøre at vi må øke felleskostnadene. Eksakt tidspunkt og størrelse har jeg ikke pr nå.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget. Borettslaget har vedtektsfestet fortrinnsrett for statsansatte. Ved første gangs utlysing er eiendommen forbeholdt statsansatte. Ved andre gangs og alle senere utlysninger gjelder forkjøpsrett for statsansatte. Salg til ikke-statsansatt kan tidligst skje etter tredje gangs utlysning. Etter at budet fra en ikke-statsansatt budgiver er blitt akseptert, må en eventuell statsansatt gjøre sin forkjøpsrett gjeldende innen 24 timer.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 266 285,-pr. 27.04.2026

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 83987192294
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,05%
Restsaldo 26 301 435,00
Innfrielsesdato: 01.05.2040
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 11 507,- pr. 21.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr. 1 302 461,-

Budsjettet for år 2025 legger til grunn et overskudd på kr. 540 000,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad to ganger i året må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er ikke tillatt, men lov om borettslag gir rett til å holde dyr hvis det finnes gode grunner og det ikke er til ulempe for andre beboere.
Fra Husordensreglene: "Hvis du har dyr i leiligheten din skal de ikke være til sjenanse for naboene. Hunder og katter skal ikke luftes på plenen, og til enhver tid være i bånd på fellesområdene. Regler om sjenerende støy i punkt 3 gjelder også for husdyr."
Les vedlagte husordensregler for nærmere informasjon.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 92242419

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 16 993 kvm (Festetomt)
Tomten er opparbeidet med grøntarealer, prydbusker, gangveier, lekeplass og sittegrupper. Det er tilhørende garasjeanlegg, kontakt styret for muligheten av kjøp/leie av plass. Ellers parkering i gate etter gjeldene bestemmelser.
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Informasjon om festetomt
Festekontrakt datert: 14.04.1959
Festetid: Festetiden settes til 75 år fra 1.8.56

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Meget barnevennlig beliggenhet i blindvei uten gjennomgangstrafikk på Tåsen. Kort spasertur til Damefallet med akebakke og skøytebane om vinteren og til friområdet i Havnabakken. Her er det er mulighet til gå eller sykle til Nordmarka -Sognsvann med flotte

lysløype/ tur- fiske - og bademuligheter.
Når det er mye snø kan man ta på seg skiene å gå rett opp fra Månejordet. For turentusiaster 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 med buss) og kan tilby ulike fotballbaner, sandvolleyballbaner, lekeapparater og andre aktiviteter. Bakkehaugen friområde er den lokale løkka med fotballbane om sommeren og ishockeybane om vinteren.

Kun få minutters gange fra leiligheten finner du Tåsen Senteret med et godt utvalg av forretninger og servicetilbud. Det er også kort vei til Ullevål Stadion (15 min gange) og Storo Storsenter (13 min med buss) som har et bredt utvalg av forretninger og servicetilbud.

Gang/sykkelavstand til Storo, Sagene (5 min med buss), Nydalen (15 min gange), Rikshospitalet, Ullevål Sykehus, Forskningsparken, UiO, Idrettshøyskolen, nye BI.

I tillegg er det kort vei gjennom Bergskogen til Ullevål Hageby med Damplassen og Åpent bakeri. Nydalen og Sagene har et godt utvalg av restauranter, butikker og kaféer. Nydalen er også et godt utgangspunkt for en tur langs Akerselven både til Maridalen og til Operaen

Offentlig kommunikasjon
Buss fra Berg (linje FB3, 23 og 24) – 3 min gange / 0,2 km
T-bane fra Berg (linje 5) – 4 min gange / 0,3 km
Tog fra Nydalen stasjon (linje RE30, R31) – 19 min gange / 1,6 km
Trikk fra John Colletts plass (linje 17 og 18) – 21 min gange / 1,8 km
Oslo S – 13 min med bil, med totalt 24 ulike linjer tilgjengelig

Skoler og barnehager
Nærmeste barnehager er Tåsen Skoles barnehage, Rektorhaugen Kansvas-barnehage og Bergtunet barnehage med gangavstand på 5-8 minutter.
Boligen sogner til Tåsen skole, med en gangavstand på 5 minutter. Nærmeste ungdomsskole er Voldsløkka skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 02-03-1964.

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

Byggetegningen har ikke definerte rom på alle leiligheter i hver etasje, noe som var normalt før i tiden. Da leilighetene er like
er detvurdert som at samme løsning er godkjent i hver leilighet.
Da er det kun mindre endringer som er utført som: Lukket mellom kjøkken og spiseplass samt slått sammen wc og bad.
Slike endringer fører ikke til krav om bruksendring.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Pågående plan- og byggesaker saker i området:
- Gjennomfaret 2 - endring av innvendig bærekonstruksjon og fasadeendringer. Saksnummer: 202507086. Siste bevegelse 01.12.2025.
- Nils Bays vei 10 og 12 - oppføring av garasje- Saksnummer. 202509320
- Rektorhaugen 1, 3, 5, 7 A-B, 9 A-B, 11 A-B og Lersolveien 2, 4 og 6 - utskifting av tak, vinduer og balkongdører. Saksnummer: 202515361. Siste bevegelse: 02.12.2025
- Lersolveien 10 C - ombygging og oppdeling av enebolig til tomannsbolig. Saksnummer: 202519395. Siste bevegelse: 03.11.2025

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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

301/54/292:
12.06.1959 - Dokumentnr: 6908 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 75 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,976
HUSBANKENS STANDARDKLAUSUL VEDTATT
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

12.06.1959 - Dokumentnr: 6908 - Urådighet
Gjelder feste
FESTERETTEN KAN IKKE OVERDRAS UTEN GRUNNEIERS SAMTYKKE

27.11.1958 - Dokumentnr: 14102 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

27.01.1959 - Dokumentnr: 923 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn

12.06.1959 - Dokumentnr: 6908 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 75 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,976
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

06.09.1961 - Dokumentnr: 11062 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

06.09.1961 - Dokumentnr: 11063 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

03.08.1970 - Dokumentnr: 13056 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

04.02.1958 - Dokumentnr: 1366 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:54 Bnr:44

05.09.1958 - Dokumentnr: 921041 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 48 BNR 239

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale

rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 65 396,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr 3900 per stk. kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 125,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 153 646,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 27. mai 2026

Ansvarlig megler
Frode Bergheim Koppergård, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99488822

Megler
Bettina Løvås Fredriksen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 41251669

Meglerforetaket
Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917427925

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Rektorhaugen 25

Nabolaget Tåsen - vurdert av 91 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Tåsen skole (1-7 kl.)	644 elever, 28 klasser	5 min 0.4 km
Berg skole (1-7 kl.)	401 elever, 19 klasser	6 min 0.5 km
Ullevål skole (1-7 kl.)	335 elever, 17 klasser	17 min 1.5 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	570 elever, 36 klasser	16 min 1.4 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.)	31 elever, 28 klasser	18 min 1.6 km
Blindern videregående skole	810 elever, 24 klasser	13 min 1.2 km
Nydalen videregående skole	960 elever	14 min 1.2 km

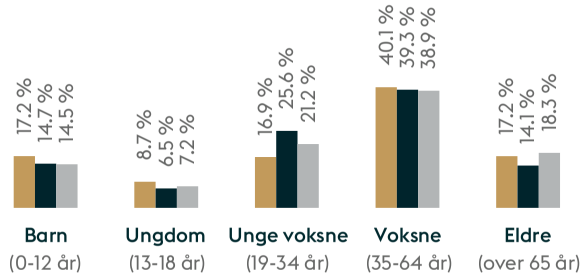
Offentlig transport

Berg	Linje FB3, 23, 24	3 min 0.2 km
Berg	Linje 5	4 min 0.3 km
Nydalen stasjon	Linje RE30, R31	19 min 1.6 km
John Colletts plass i Niels He...	Linje 17, 18	21 min 1.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	13 min 5.2 km

Barnehager

Tåsen Skoles barnehage (1-5 år...	27 barn	5 min 0.4 km
Rektorhaugen Kanvas-barnehage ...	96 barn	6 min 0.5 km
Bergtunet barnehage (0-5 år)	111 barn	8 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tåsen	1 016	471
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Sykkel

Sport

Tåsen skole	5 min
Månejordet balløkke	5 min
Ullevål og Tåsen Fysioterapi o...	4 min
SATS Ullevaal Stadion	8 min

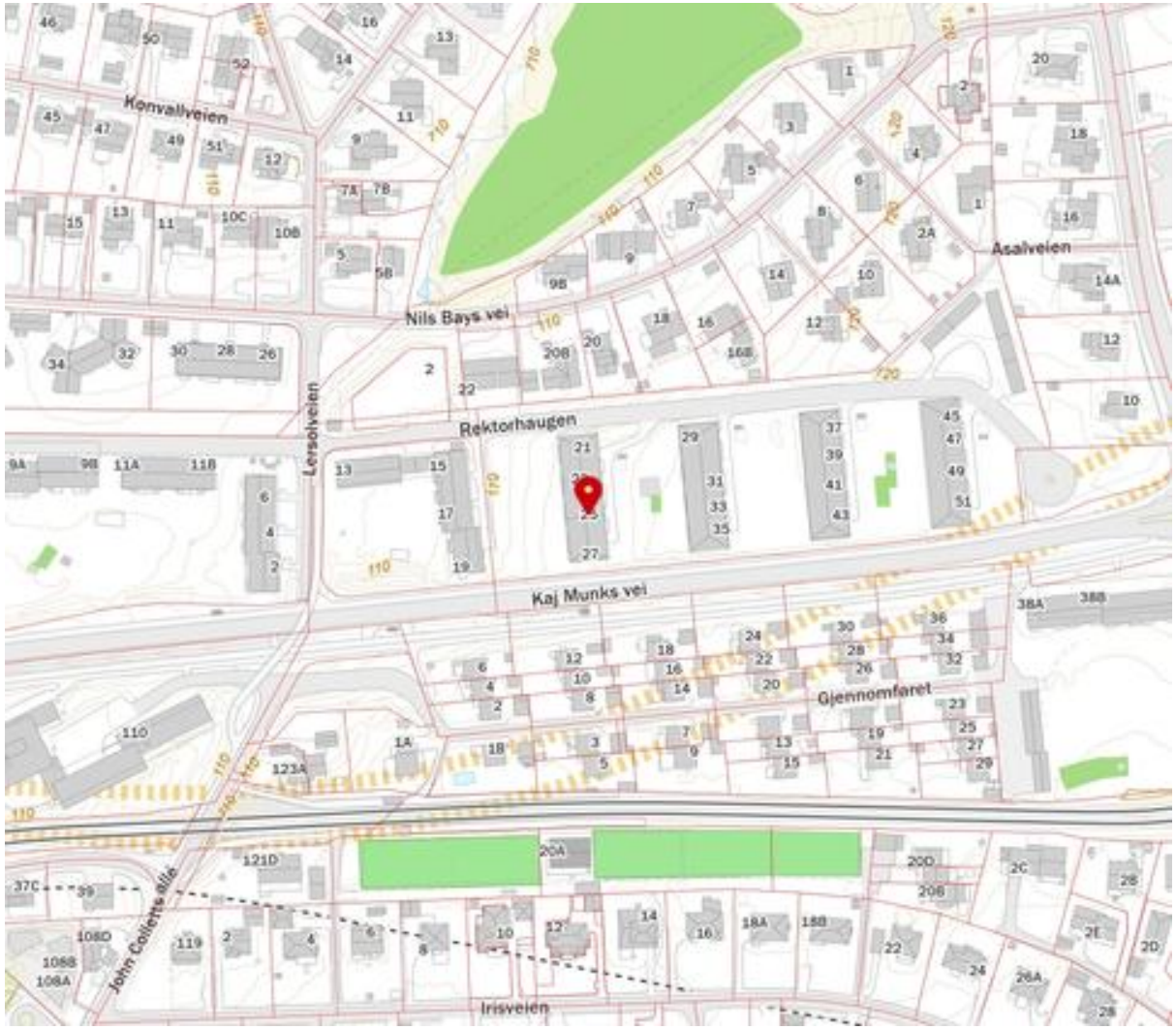
«Mange hyggelige mennesker»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Rektorhaugen 25, 0876 OSLO

OSLO kommune

gnr. 54, bnr. 292

Andelsnummer 94

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 13.05.2026 **Rapportdato:** 26.05.2026 **Oppdragsnr.:** 14119-1632 **Eiendomsverdi ref nr:** LJ1454

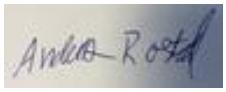
Foretak: Boa Takst AS

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.

TAKSTSENTERET AS
Takstsenteret er et kontorfellesskap bestående av 12 takstingeniører med lang erfaring innen taksering av boliger og næringseiendommer samt utarbeidelse av tilstandsrapporter.
Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggtekniske forhold.
Kontoret vårt ligger i Bærum og du finner mer informasjon på www.takstsenteret.no
Vårt nærområde er Oslo, Akershus og Buskerud, men vi kan også utføre taksering over hele landet.
Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling. Takstsenteret har drevet sin virksomhet siden 1989.



Rapportansvarlig



Anders Roestad
Uavhengig Takstingeniør
post@boatakst.no
958 15 795

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 2 etasje oppført i 1960.
Leiligheten har utgang til en ca 6m2 balkong fra stuen.
Generelt har leiligheten normal standard, det nærmer seg tid for oppussing av badet ut i fra alder.
Flere av de påpekte feilene skyldes avvik fra forskrift/standard og alder, og ikke nødvendigvis svikt i konstruksjonen.
Det medfølger 2 boder og et avlåst skap i felles kjølerom.

Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført.
Det henvises ellers til kontrollpunktene i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1987.
Leiligheten har malt ytterdør med brann og lydklassifisering og malt balkongdør i tre med isolerglass fra 1987.

Balkong med utgang fra stue på ca 6m2.
Rekkverk av stål og plater.
Støpt gulv/dekke.

Utskiftning av balkonger ble utført i regi av borettslaget i 2020/21.
Det er markise, veggmontert lampe og dobbelt strømuttak på balkongen (ikke vurdert og ikke en del av forskriften til avhendingsloven)

INNVENDIG Gå til side

Gulv: En-stavs eikeparkettfra 2014 iflg tidligere takst.

Vegger: Malte flater.

Himlinger/tak: Malte flater.

Romhøyde i stue er ca 2,48m.

Etasjeskiller er av betongdekke.

VÅTROM Gå til side

Bad:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er ble pusset opp i regi av borettslaget i 2006.
Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes. Det opplyses dog om at det ikke var samme krav til dokumentasjon i 2006 som det er i dag.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusj i badekar.

Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert ved badekar.

Avtrekk via ventil i vegg.
Tilluft via luftespalte under dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter.

Benkeplate av laminert spon.

Lys under overskap.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn fra ca 2018, platetopp og kjøl/frys.

Ventilator over platetopp.

Fliser over benkeplate.

Stålkum med ett-greps blandebatteri (med uttrekk)

På generelt grunnlag anbefales det komfyrvakt og waterguard for å øke sikkerheten, men dette var ikke et krav på tidspunktet kjøkkenet ble montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige synlige vannledninger er av plast og kobber på bad.
Åpen fordelerstokk i himling.
Stoppekraner er plassert i himling på bad for bad og egne på kjøkken for kjøkkenkran.
Det er synlige avløpsrør av plast i boligen.

Avløprørene ellers i bygget samt vertikale stammer gjennom leiligheten er sannsynligvis eldre rør. Disse fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Disse rørene er ikke vurdert under dette punktet da arbeider og/eller utskifting av disse vil være naturlig å utføre som en del av et fellesprosjekt i bygget, og ikke som et enkeltstående tiltak i denne leiligheten.
Merk at leilighetens røropplegg kan bli påvirket den gang byggets felles rørføringer skal skiftes ut. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler.

Boligen har mekanisk ventilasjon styrt fra felles vifte for bygget.
Felles sentralanlegg for varme, plassert i fellesareal uten tilkomst på befaringsdagen.
Ansvaret for eventuell kontroll ligger på sameiet/borettslaget/aksjeselskapet og ikke hver enkelt eier.
Det planlegges overgang til jordvarmeanlegg iflg eier.

Det er felles varmt vann, installasjonen(e) er plassert i fellesareal uten tilkomst på befaringsdagen og derfor ikke vurdert.

Beskrivelse av eiendommen

Selger har ingen informasjon om alder eller tilstand på anlegget.
Kontakt styret for mer informasjon.

Elektrisk oppvarming med varmekabler i gulv på bad.
Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.
Det er eier som har opplyst hvilke rom som har gulvvarme

Varme fra radiatorer, koblet på byggets anlegg.
Eier er ikke kjent med feil ved termostater, lekkasje eller annet som ikke fungerer som det skal.

Sikringsskap plassert i oppgang med automatsikringer.
Hovedsikring på 40 amp.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

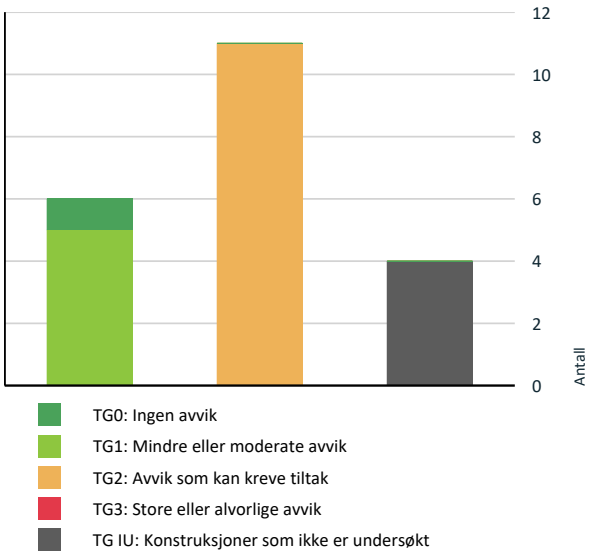
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er oversendt tegninger fra megler stemplet 17.sep 57 av Oslo bygningskontroll.
Denne tegningen har ikke definerte rom på alle leiligheter i hver etasje, noe som var normalt før i tiden. Da leilighetene er like er detvurdert som at samme løsning er godkjent i hver leilighet.
Da er det kun mindre endringer som er utført som: Lukket mellom kjøkken og spiseplass samt slått sammen wc og bad.
Slike endringer fører ikke til krav om bruksendring.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
	Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

	Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.	Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

	Innvendig > Overflater	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Utvendig > Vinduer	Gå til side
	Utvendig > Dører	Gå til side
	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1960

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har ukjent veggkonstruksjon.
Fasade har pussede murfasader.
Byggeåret er referansenivået.

Det er kun vurdert flatene ved balkongen da disse er særlig nærliggende til leiligheten.
Det betyr at det kan være forhold andre steder som ikke har vært mulig å oppdage.
Kontakt styret for full oversikt over yttervegger.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1987.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Vinduene er kontrollert ut i fra stikkontroller, ikke alle vinduene er funksjonstestet.
Det ble ikke registrert punkterte vinduer eller kondensering på befaringstidspunktet.
Takstingeniøren anmerker at det kan være vanskelig å registrere slike forhold, da dette er avhengig av temperatur og luftfuktighet og kan være synlig kun sporadisk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene bærer preg av elde og noe værslitasje.
Noe treghet i vrider/hengsler.
Isolerglass har en begrenset levetid. Etter 30-60 år må man forvente at limingen til avstandslisten går opp og fuktig luft kommer inn mellom glassene.
Ruten punkterer og blir etter hvert ugjennomsiktig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikeholdsarbeider med vinduene, og en utskifting av vinduene kan ikke utelukkes på sikt. En utskifting vil ofte være en bedre løsning enn å f. eks. bare skifte ut glasset da utskifting av hele vinduet vil gi en bedre energieffektivitet som fører til mindre oppvarmingsbehov.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har malt ytterdør med brann og lydklassifisering og malt balkongdør i tre med isolerglass fra 1987.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren fremstår med alders- og værbetinget slitasje. Det er registrert overflateslitasje og mindre sprekkdannelser i trevirket.
Isolerglasset er av eldre type og har nådd en alder hvor redusert isolasjonsevne og økt risiko for punktering må påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre dører med slitasje vil ha redusert levetid sammenlignet med nyere dører. Forholdet medfører økt behov for vedlikehold, herunder overflatebehandling og justering av beslag ved behov.
Utskifting kan ikke utelukkes sikt. Dersom vedlikehold ikke gjennomføres kan slitasjen øke og føre til ytterligere svekkelse av funksjon og tetthet.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med utgang fra stue på ca 6m2.
Rekkverk av stål og plater.
Støpt gulv/dekke.

Utskiftning av balkonger ble utført i regi av borettslaget i 2020/21.

Det er markise, veggmontert lampe og dobbelt strømuttak på balkongen (ikke vurdert og ikke en del av forskriften til avhendingsloven)

INNVENDIG

TG IU Overflater

Beskrivelse

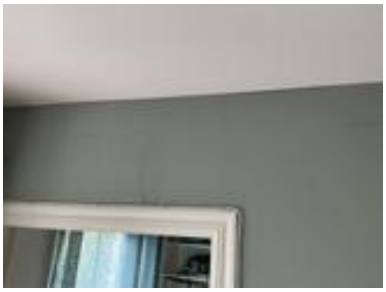
Gulv: En-stavs eikeparkettfra 2014 iflg tidligere takst.

Vegger: Malte flater.

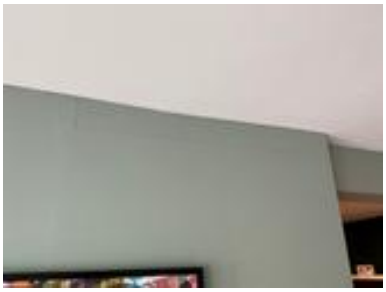
Himlinger/tak: Malte flater.

Romhøyde i stue er ca 2,48m.

Overflater er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven.
Det vil si at det ikke er satt noen tilstandsgrad på dette punktet.
Det er ikke foretatt noen stikkontroller av overflater, slik som løse hjørner, bom m.m.
Interessenter bes derfor om å gå nøye gjennom overflatene før budgivning.
Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig.



Eksempel på riss/sprekker i overflaten



Eksempel på riss/sprekker i overflaten



Eksempel på skadet skjøt i parkett

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Målinger er foretatt som stikkmålinger på tilfeldige steder, noe skjevheter på 10mm eller mindre innenfor 2m, samt totalavvik på mindre en 15mm gjennom hele rom er å forvente og blir ikke vurdert som avvik.
Stikkmålinger på andre steder kan gi andre avvik og vurderingen er derfor basert på et generelt inntrykk av planhet og ikke en garanti for at det ikke kan eksisterer enkelte større avvik.

Det er foretatt stikkmålinger med 5 pkt i hvert av følgende rom:
Stue og soverom til høyre.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Dette avviket ble målt i stue.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette er normalt ikke økonomisk hensiktsmessig som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen.
Konsekvens av skjevheter kan f.eks merkes ved møblering og bruk, men forholdet påvirker normalt ikke bruken av boligen ellers.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er ble pusset opp i regi av borettslaget i 2006.
Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes. Det opplyses dog om at det ikke var samme krav til dokumentasjon i 2006 som det er i dag.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusj i badekar.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert ved badekar.

Avtrekk via ventil i vegg.
Tilluft via luftespalte under dør.

Tilstandsrapport





2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert sprekker i fuger.
Det er registrert bom i noen fliser.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Bom i fliser vil si at det er manglende heft mellom flis og underlag, dette betyr at flisene er mer utsatt ved mekaniske støt. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men fliser må skiftes for å lukke avviket.

Sprekk i fuge som her er vurdert i hovedsak som kosmetisk, men utskiftning bør vurderes.
Dette fordi det er såpass lokalt uten klare indikasjoner på andre problemer.
Følg med på utvikling og foretat nærmere undersøkelser om det skulle utvikle seg.



Sprekker i fuger ved badekar.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er målt til ca 11mm.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er påvist avvik med fallforholdet mot sluk iht. forskriftskrav og høydeforskjellen mellom topp slukrist og laveste membranpunkt ved døren er lavere enn 25mm som er minimum høyde iht. forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøper må være oppmerksom på vannsøl på gulvet og sluket bør renses med jevne mellomrom.
Ved oppussing må det være fokus på korrekt fallforhold og høydeforskjell.
Noe vannansamlinger kan oppstå om det kommer vesentlig vann på gulvet på utsiden av badekaret.
Videre bruk av badekar eller dusjkabinett forutsettes.
Manglende fall og lav høydeforskjell gir økt risiko for at vann kan renne ut av våtrommet ved bruk, uavhengig av valgt innretning. Forholdet bør tas hensyn til ved bruk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

Veggmembran er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Membranen i gulvet er synlig ved sluket, men resten av membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å kunne vurdere skjulte konstruksjoner vil det være nødvendig med dokumentasjon som beskriver eller synliggjør utførselen og/eller materialbruk. Innhent dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjiktene/membranen badet om mulig.

Det er ikke mulig å si når tettesjiktet må skiftes ut ettersom dette er en skjult konstruksjon som ikke kan inspiseres bak flisene. Merk at risikoen for lekkasjer øker i takt med alderen på membranen/tettesjiktet bak flisene. Overvåk tilstanden derfor jevnlig for å løpende vurdere videre tilstand og evt. tiltak dersom det oppdages forandringer. For å kunne vurdere skjulte konstruksjoner vil det være nødvendig med dokumentasjon som beskriver eller synliggjør utførselen og/eller materialbruk. Innhent dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjiktene/membranen badet om mulig.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring som er satt som et avvik under dette punktet. Årsaken til at det i dag er et krav til å synliggjøre lekkasjer fra innebygde sisterner er for å unngå fuktskader i konstruksjoner som følge av en lekkasje som ikke blir stoppet i tide. Om mulig bør det derfor etableres en inspeksjonsmulighet til baksiden av veggen slik at man kan inspisere dette hulrommet for lekkasjer med jevnlige mellomrom.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.
Tilluft under dør.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Omkringliggende vegger er i murkonstruksjoner.

Det ble da i stedet benyttet fuktsøk med surveymaster fuktindikator og det ble ikke påvist unormale verdier.

Dette er ikke en fuktmåling og det er ingen garantier på tettheten.
Et indikasjonsinstrument fungerer på den måten at man låser en verdi der man mener det er tørt og ser utslagene mot et område man anser som utsatt.
Man for da en indikasjon på om det er tørrere eller fuktigere en referansepunktet.

Det er likevel slik at det kan være forhold i konstruksjonen som lager forstyrrelser i instrumentet slik som, armering, elektriske komponenter m.m.

En slik undersøkelses må derfor utelukkende sees på som en indikasjon.









KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter.

Benkeplate av laminert spon.

Lys under overskap.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn fra ca 2018, platetopp og kjøl/frys.

Ventilator over platetopp.

Fliser over benkeplate.

Stålkum med ett-greps blandebatteri (med uttrekk)

På generelt grunnlag anbefales det komfyrvakt og waterguard for å øke sikkerheten, men dette var ikke et krav på tidspunktet kjøkkenet ble montert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kokeplaten er slitt i overflaten og det mangler en hylle i kjøleskap.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innredningen fungerer med avviket.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Ventil i vegg tilkoblet byggets anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige synlige vannledninger er av plast og kobber på bad.
Åpen fordelerstokk i himling.

Stoppekraner er plassert i himling på bad for bad og egne på kjøkken for kjøkkenkran.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ingen lekkasjesikring i himling og det mangler tettemuffe i enden
på varerør (pex) på kjøkken.
Vannrør er ikke merket.

Stoppekran for brannslange er løs.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tettemuffer på kjøkken bør monteres for å hindre at eventuelt lekkasje vann som oppstår i varerøret renner ut i kjøkkenbenk.

Uten korrekt merking kan det være vanskelig å finne og vedlikeholde de riktige delene av rørsystemet. Dette kan føre til unødvendig tid og penger brukt på vedlikehold, samt risiko for at problemer ikke oppdages tidlig nok, noe som kan forverre skaden.

I dag skal slike rørsystemer monteres i et tett koblingsskap med overløp.
Denne løsningen var ikke unormal tidligere, men den øker risikoen for skader ved en lekkasje.
Montering av waterguard bør monteres for å redusere skadeomfanget ved en lekkasje.
Denne er dog koblet over himling på bad og på den måten kommer eventuelt lekkasjevannet ut på bad, men kan skade unødvendig himlingen.

Stoppekranen til brannslangen bør byttes eller vedlikeholdes, manglende effekt på denne kan føre til farlige situasjoner dersom en brann oppstår og man ikke får skrudd på vannet. Eller at man ikke får stengt den ved en lekkasje.



Luke på bad



Koblinger under kjøkkenbenk

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast i boligen.

Avløprørene ellers i bygget samt vertikale stammer gjennom leiligheten er sannsynligvis eldre rør. Disse fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Disse rørene er ikke vurdert under dette punktet da arbeider og/eller utskifting av disse vil være naturlig å utføre som en del av et fellesprosjekt i bygget, og ikke som et enkeltstående tiltak i denne leiligheten. Merk at leilighetens røropplegg kan bli påvirket den gang byggets felles rørføringer skal skiftes ut. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon styrt fra felles vifte for bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

En ventil på soverom er malt igjen og lar seg ikke åpne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Denne bør reåpnes for best mulig ventilasjon i leiligheten.
Manglende ventilasjon fra rom kan lett føre til dårlig inneklima.

Tilstandsrapport

Varmesentral

Beskrivelse

Felles sentralanlegg for varme, plassert i fellesareal uten tilkomst på befaringsdagen.
Eier er ikke kjent med alder eller tilstand på anlegget.

Ansvaret for eventuell kontroll ligger på sameiet/borettslaget/aksjeselskapet og ikke hver enkelt eier.

Det planlegges overgang til jordvarmeanlegg iflg eier.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er felles varmt vann, installasjonen(e) er plassert i fellesareal uten tilkomst på befaringsdagen og derfor ikke vurdert.
Selger har ingen informasjon om alder eller tilstand på anlegget. Kontakt styret for mer informasjon.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med varmekabler i gulv på bad.
Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.
Det er eier som har opplyst hvilke rom som har gulvvarme

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Varme fra radiatorer, koblet på byggets anlegg.
Eier er ikke kjent med feil ved termostater, lekkasje eller annet som ikke fungerer som det skal.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i oppgang med automatsikringer.
Hovedsikring 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

Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.
Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Det ble utført bytte av lampe på bad av håndverker, men ikke elektriker.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Det foreligger på de fleste arbeider som eier kjenner til, med unntak av baderomsoppussingen fra 2006 og bytte av lampe på bad.

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 Det blafrer noe i lamper, sannsynligvis feil pærer eller dimmere.
Da 2 stk spotter på bad er utført av noen som ikke er autorisert elektriker anbefales det en utvidet kontroll av anlegget.

Generell kommentar

Basert på en enkel visuell besiktigelse er det ikke registrert graverende feil, kjøper må likevel ikke forveksle disse opplysningene som en full vurderingen av anlegget.
Takstingeniøren har ikke kompetanse eller autorisasjon for vurdering av el-anlegg.

Det elektriske anlegget er besiktiget av takstingeniøren ut fra stikkprøver/kontroller (ikke alle kontakter, brytere eller koblinger er inspisert).

Tilstandsrapport





FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

1) Det er avvik med branncelleinndelingen.

2) Det er avvik med rømningsveier.

3) Det er ikke foretatt radonmåling.

4) Løs kran for brannslange.

Konsekvens/tiltak
• Det er behov for tiltak

1) For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegger lov om brann og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget.
Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler.
Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfyller kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført.
Det foreligger ingen dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brannsikkerhet i dette bygget tilfredsstiller byggeforskrift 1985. Dette er borettslagets ansvar.

2) Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrifter som gjaldt etter 1985, oppfyller i utgangspunktet dagens sikkerhetsnivå for brann, også for rømningsveier. Ettersom dette bygget er oppført før 1985 og det ikke er gjort nærmere undersøkelser på byggets brannprosjektering inkl. rømningsveier, kan det derfor ikke bekreftes at rømningsveiene til boligen er ihht. dagens krav. Dette er borettslagets ansvar.

3) Eiendommen ligger i et området med aktsomhetsgrad: Moderat til lav
Det bør gjennomføres radonmålinger. Les mer om radon og hvorfor det bør utføres radonmålinger i boligen på www.dsa.no/radon.

4) Løs stoppekran til brannslange gir risiko for manglende funksjon ved bruk, noe som kan få betydning for sikkerhet ved brann eller ved behov for å stenge vann. Forholdet bør utbedres ved sikring eller utskifting av stoppekran.

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

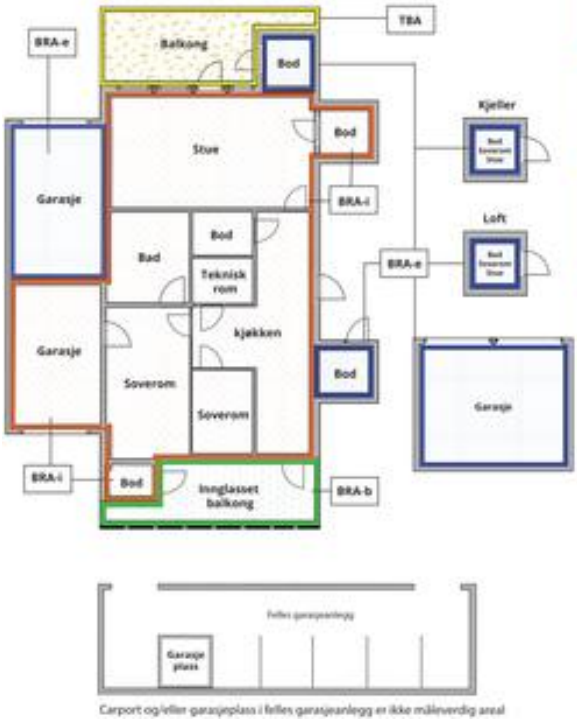
Hva er måleverdig areal?

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)**
2. Etasje	68			68	6
Underetasje		3		3	
Kjeller		3		3	
SUM	**68**	**6**			**6**
SUM BRA	**74**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré, soverom, soverom 2, bad, kjøkken, stue, kontor		
Underetasje		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med Leica disto tm D5 som er en håndholdt laser og målt etter beste evne. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik. Dersom areal er avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før eventuell budgivning.

I tillegg til bodene er det også et eget skap i felles kjølerom som tilhører leiligheten.

Arealene er målt opp med vanlig avrundingsregler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er oversendt tegninger fra megler stemplet 17.sep 57 av Oslo bygningskontroll.
Denne tegningen har ikke definerte rom på alle leiligheter i hver etasje, noe som var normalt før i tiden. Da leilighetene er like er detvurdert som at samme løsning er godkjent i hver leilighet.
Da er det kun mindre endringer som er utført som: Lukket mellom kjøkken og spiseplass samt slått sammen wc og bad.
Slike endringer fører ikke til krav om bruksendring.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Anders Roestad	Takstingeniør
	Liv Slungaard	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Rektorhaugen 25

Hjemmelshaver
Bane Nor Eiendom AS
Fester: Al Rektorhaugen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/AL REKTORHAUGEN BORETTSLAG	948468999		OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS	Slungaard Liv

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
94

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Tomten er opparbeidet med grøntarealer, prydbusker, gangveier, lekeplass og sittegrupper.

Det er tilhørende garasjeanlegg, kontakt styret for muligheten av kjøp/leie av plass.
Ellers parkering i gate etter gjeldene bestemmelser.

Tinglyste/andre forhold

Opplysninger om vedlikehold (ikke vurdert)

Gjennomført vedlikehold i borettslaget:
1988: Nye vinduer og balkongdører
1990: Installasjon av varmepumper
1994: Nytt ventilasjonsanlegg
1994: Nye tak (trekonstruksjon, tekket med takstein) og takisolasjon
1997: Nytt fyringsanlegg
1999: Nye entrèdører
2000: Ny oljetank
2000: Oppussing av fasader, noen vinduer, balkonger
2000: Oppgradering av el-anlegget, automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang med automatsikringer. 40 ampere hovedsikring.
Det er installert jordfeilbryter på anlegget.
2000: Oppussing av oppganger
2000: Fornyelse av varmtvannssystemet
2006: Våtromsprosjekt, bad og wc, avløpsrør
2010: Internkontroll og utbedring av deler av elektrisk anlegg
2012: Overgang til fjernvarme
2013: Filtreringsutstyr for radiatorkretsen
2014: Tilstandsvurdering bygningsmassen
2015: Enøk-analyse
2015: Drenering rundt bygningene
2020: Etablert el-billading
2020: Igangsetting balkongprosjekt/nye balkonger
2021: Ferdigstilling nye balkonger
2022: Nye utebenker m/bord 4 stk. Utvidelse av to sosialsoner m/heller på gressplen, og oppmurt to utegriller i stein. Borettslaget søkte og fikk tilskudd på kr 50 000 fra grønt miljøfond i OBOS. Rens av takrenner på alle fire blokker, og asfaltering av huller på plassen foran garasjene.
2023: Tilstandsvurdering og utkast til vedlikeholdsplan fra OBOS Prosjekt

Bygningen generelt (kun beskrevet og ikke vurdert)

Leiligheten ligger i 2. etasje i et bygg på 3 etasjer pluss underetasje og kjeller.

Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner i betong/mur.

Antatt fundamentert på komprimerte / faste masser.

Dreneringen til bygget er ukjent for takstmann.

Yttervegger er forblendet med fasadeplater og malt mur.

Frittbærende dekker / etasjeskiller i armert betong.

Saltakkonstruksjon tekket med takstein.

Trapper og repo i oppgang i betong.

Felles sykkelparkering.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema fylt ut av eier. Ingen vesentlige komentarer mot egne observasjoner.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger gitt av eier på eller før/etterkant av befaringen. Som for eks. årstall på utførte arbeider, kjente feil og mangler.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap		Takstmann ber kjøper gjøre seg kjent med sameiet/borettslaget regnskap, årsberetning og vedtekter.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

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, brannceller 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:

•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.

Forutsetninger

•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.

•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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

LIV SLUNGAARD	9578-5995-4-922504	2026-04-30 22:01:11

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
30. apr. 2026

Oppdragsnummer
23-0107/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rektorhaugen 25, 0876 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Liv Slungaard

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. april 2016

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 92242419
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VATEK Varme- og energiteknikk AS. Byttet badekarbatteri. 09.03.2023. Badene i borettslaget er blitt pusset opp i regi av borettslaget før min botid.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: Vil tro at styret sitter på dokumentasjon. Jeg har ingen dokumentasjon på arbeidet som er gjort før min botid.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utskifting av balkong (større balkonger) i regi av borettslaget i 2021. Thorendahl AS. Dokumentasjon kan framskaffes.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Vet ikke navn på firmaet, men arbeid utført av faglært. Rengjøring av ventilasjonsanlegget i alle leilighetene i 2025 i regi av borettslaget. Dokumentasjon kan framskaffes.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Enviro. Utbedring av inngangspartiene i borettslaget. Påfyll av masse og asfaltering.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Tettelistene i gummi i enkelte vinduer begynner å bli slitt og kan med fordel skiftes ut.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er enkelte sprekker i mur i alle etasjer i blokken. Dette har vært slik uendret siden jeg flyttet inn i 2015. Er ikke kjent med setningsskader eller liknende.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Har opplevd at radiatorene har mistet varme ved et par anledninger siste vinter, da ble styret kontaktet og VATEK Varme og Energi sørget for at varmen kom tilbake for fullt.

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Går ut fra at det eksisterer en tilstandsrapport fra året jeg kjøpte leiligheten (2016), men jeg sitter dessverre ikke på den tilstandsrapporten lenger.

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens størrelse var oppgitt i salgsoppgaven da jeg kjøpte leiligheten i april 2016.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det har vært søkt om byggetillatelse for bolig i Tåsenkrysset (adresse Nordbergveien). Denne boligen vil få utkjøring /innkjøring fra Rektorhaugen. Foreløpig er byggeplanene ikke godkjent, tror det blant annet skyldes at Tåsentunnelen gjør det utfordrende å få godkjent mye graving i området slik som f.eks. en parkeringskjeller?

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Styret har snakket om å bytte varmepumper og mulig boring av egne energibrønner. Borettslaget har ikke tatt stilling til dette ennå.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 23-0107/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
LIV SLUNGAARD	**2026-04-30**

Identifikasjon

LIV SLUNGAARD

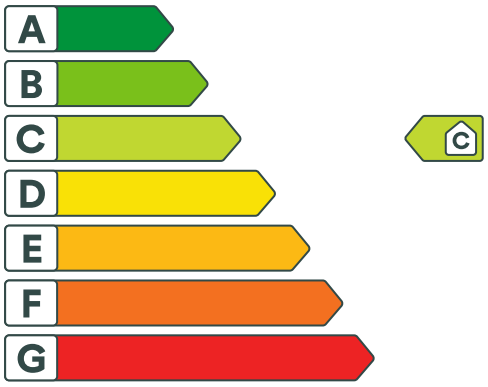
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Rektorhaugen 25, 0876 OSLO	
Dato for energimerking **19.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-297919**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80156197**
Gårdsnummer **54**	Bruksnummer **292**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1960**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **68,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **68,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
146,30 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
146,30 kWh/m²	**18 360 kWh**

BVB Eiendomsmegling AS
Nordvik Ullevål v/Bettina Løvås Fredriksen
Sognsveien 70B, 0855 OSLO
E-post: b.fredriksen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 23-0107/26 . Vår ref.: 0209-1-206 Dato: 27.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Rektorhaugen Borettslag
Organisasjonsnr:	948468999
Andelseier:	Slungaard, Liv
Medeier:	
Leilighetsnummer:	206
Adresse:	Rektorhaugen 25, 0876 OSLO
Andelsnummer:	94
Gnr.	54
Bnr.	292
Borettsinnskudd:	Kr. 15 100,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 92242419.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987192294
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,05%
Restsaldo	26 301 435,00
Innfrielsesdato:	01.05.2040
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 466,19,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	6 466,19	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 244,-
Fradragsberettigede kostnader:	15 190,-
Annen formue:	11 507,-
Gjeld:	271 724,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987192294
Restsaldo:	266 285,13
Kapitalkostnader:	2 214,50
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 266 285,13,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rådgivningsteamet 7712 pr. e-post: smb@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Karen Margrethe Fikse Klemetzen, e-post:rektorhaugen@styrerommet.no

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

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Vedtekter for Rektorhaugen Borettslag
Org. nr. 948468999

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

[1] Gjelder også registrert partner etter partnerskapsloven

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 til 6 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

8-5 Elektronisk kommunikasjon

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

12. Garasje

Styret tildeler garasje etter ansiennitet.

Til: OBOS Forvaltning
Fra: Styret i Rektorhaugen borettslag. 16 februar 2005.

NOTAT VEDRØRENDE "STATSANSATT-KLAUSULEN"
VED SALG AV LEILIGHETER I REKTORHAUGEN BORETTSLAG.

Ifølge borettslagets vedtekter § 4 kan andeler i borettslaget – og følgelig leiligheter – bare selges til "personer ansatt i staten". Den historiske bakgrunnen for denne klausulen er at borettslaget i sin tid ble dannet av ansatte ved Norges Statsbaner, og at laget festet tomt som var (og er) eid av NSB (nå NSB Eiendom). Fra tomteeierens side ble nevnte klausul stilt som et vilkår i tomtefesteavtalen, som fremdeles er gjeldende avtale.

Etter hvert dukket det opp tvil omkring tilfeller der det ikke forelå noen tilfredsstillende bud etter første gangs utlysing av leiligheter. Tomteeieren og borettslaget kom derfor fram til en prosedyre som i korthet kan beskrives slik:

1) Ved første utlysing skal leiligheten lyses ut med vilkåret "forbeholdt statsansatte".

2) Hvis ingen statsansatte da gir bud som selgeren er fornøyd med, kan leiligheten utlyses på nytt, nå med vilkåret "forkjøpsrett for statsansatte". Det betyr rimeligvis at også andre enn statsansatte kan komme med bud, men at en statsansatt kan tre inn det høyeste budet og således gå foran. Det er en forutsetning av vedkommende statsansatte har gitt bud på leiligheten. Hvis mer enn én statsansatt ønsker å gjøre forkjøpsrett gjeldende, må det arrangeres en lukket, tidsbegrenset budrunde for disse på toppen av den allerede oppnådde prisen.

3) Hvis ingen statsansatt melder sin interesse ved annen gangs utlysing, eller selgeren ikke finner høyeste bud godt nok, kan leiligheten utlyses en tredje gang, denne gangen med høyeste bud fra annen omgang som prisantydning. Fortsatt skal vilkåret "forkjøpsrett for statsansatte" stå i utlysingen og gjelde som under punkt 2. Hvis høyeste bud nå kommer fra en ikke-statsansatt, og det ikke er noen statsansatt som vil gjøre forkjøpsrett gjeldende, skal høystbydende kunne få tilslaget.

Det sier seg selv at dersom man gjennomfører et salg i henhold til denne prosedyren, må alle forutsetninger dokumenteres overfor borettslaget.

Det er unødvendig å legge til at en selger som ikke er fornøyd med budene, kan avbryte salgsforsøket allerede etter første utlysing eller senere, men intensjonen har vært at de tre utlysingene skal ses som en sammenhengende prosess. Det vil for eksempel ikke være anledning til å avbryte etter første utlysing, vente noen måneder og så hevde at man nå setter prosessen i gang igjen med utlysing nummer to.

Til: Ann-Tove Sundby, Obos Eiendomsforvaltning
Fra: Odd Raaum, p.v.a. Rektorhaugen borettslag, 10.02.2010.

Teksttillegg vedrørende statsansattklausulen i Obos' standardbrev til meglere.

Med utgangspunkt i spørsmål fra en eiendomsmegler har styret i Rektorhaugen borettslag 8.2. i år vedtatt en presisering i teksten i det standardbrevet som eiendomsmeglere får fra Obos. Det gjelder de avsnittene som nå lyder slik:

Særskilte begrensninger/klausuler: Statsansatte har fortrinnsrett som kjøpere, men det kan gjøres unntak forutsatt at følgende prosedyre for utlysinger (annonserunder) er fulgt:
Ved første gangs utlysing skal det i annonseteksten stå "Forbeholdt statsansatte". Ved andre gangs og alle senere utlysinger skal det i stedet stå "Forkjøpsrett for statsansatte".
Salg til ikke-statsansatt kan tidligst skje etter tredje gangs utlysing.
Ved salg til statsansatt må det foreligge skriftlig bekreftelse fra arbeidsgiver av vedkommendes ansettelsesforhold.
Ved salg til ikke-statsansatt må megleren dokumentere at utlysingsprosedyren er fulgt.
Styret i borettslaget kan gi nærmere opplysninger (rektorhaugen@borettslag.net).

I det avsnittet som ender med "Salg til ikke-statsansatt kan tidligst skje etter tredje gangs utlysing" gjøres følgende tilføyelse (uten nytt avsnitt):
Etter at budet fra en ikke-statsansatt budgiver er blitt akseptert, må en eventuell statsansatt gjøre sin forkjøpsrett gjeldende innen 24 timer.

****

HUSORDENSREGLER

for Rektorhaugen borettslag

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

1. Generelt

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

2. Låsing

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

3. Sjenerende støy

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

4. Søppel og skrot

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

5. Trapper og inngangspartier

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

6. Utearealer og balkonger

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

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

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

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

9. Avfallskverner
Avfallskverner er ikke tillatt.

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

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

12. Motorkjøretøyer

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

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

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 209
AL REKTORHAUGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i AL REKTORHAUGEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 15. mars kl. 00:00 og lukker 18. mars kl. 00:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/209

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Ikke-digitale beboere

I morgen deles det ut papirversjon til de beboerne som har avtale om dette. Der vil det ligge stemmesedler som kan leveres innen torsdag 19.mars. i styrets postkasse på kjellerdøren på blokk 3. Styret kan hente stemmesedler hjemme hos beboere som ikke kommer seg ut. Ring 45 61 52 75 for å avtale dette.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Nytt punkt til husordensreglene, under punkt 7
5. Nytt punkt til husordensreglene, vedlikehold av vinduer og balkongdør
6. Vinduer og balkongdører
7. Bytte av varmepumpeanlegg, og boring av energibrønner
8. Økonomi og nytt låneopptak

Med vennlig hilsen,
Styret i AL REKTORHAUGEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Karen Margrethe Fikse Klemetzen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Sophie Elisa Poppe og Tone Bay er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Nytt punkt til husordensreglene, under punkt 7

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble funnet elektriske avtrekksvifter på noen bad og kjøkken i forbindelse med rens av ventilasjonsrørene. Dette fører til at det blåser fukt og lukt inn i andre leiligheter. Vårt ventilasjonsanlegg er ikke konstruert for elektriske vifter på bad eller i andre rom. Elektriker- og ventilasjonsfirmaene vi benyttet til rens har begge bekreftet at elektriske vifter går ut over ventilasjonsanleggets funksjon, og anbefaler å forby elektriske vifter i alle rom.

Husordensreglene ligger på Vibbo, og er i tillegg vedlagt saken her.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer for ny husordensregel.

Forslag til vedtak

Følgende tekst legges til som bokstav d til husordenregel nr. 7: Det er ikke tillatt å montere elektriske avtrekksvifter til ventilasjonen, i noen rom.

Vedlegg

1. 0209 Reviderte husordensregler 2025.pdf

Sak 5

Nytt punkt til husordensreglene, vedlikehold av vinduer og balkongdør

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi mangler et punkt i husordensreglene om jevnlig vedlikehold av vinduer og balkongdører. I forbindelse med de siste undersøkelsene har vi blitt gjort oppmerksomme på at mer jevnlig vedlikehold med smøring og bytte av tetningslister også vil være med på å forlenge levetiden til vinduer, i tillegg til utvendig maling. Det er derfor ønskelig med en tydeliggjøring av hver enkelt andelseiers ansvar vedrørende dette.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer for ny husordensregel.

Forslag til vedtak

Nytt punkt nr.16 legges til husordensreglene "Vedlikehold av vinduer og balkongdører": Hver enkelt andel er ansvarlig for jevnlig vedlikehold av vinduer og balkongdør på innsiden, inkludert tetningslister og låse / åpne-mekanisme.

Sak 6

Vinduer og balkongdører

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Litt bakgrunn / historikk:

I april 2025 ble det avholdt et beboermøte hvor det blant annet ble informert om et mulig prosjekt for å bytte vinduer og balkongdører. De fleste vinduene ble byttet mellom 1986 og 1988.

Daværende styre engasjerte OBOS Prosjekt (OP) til å vurdere vinduer og balkongdører for så å komme med en anbefaling.

OP anbefalte en total utskiftning av vinduer / balkongdører, med bakgrunn i at det var funnet vinduer med råte og punktering. OP påpekte at de fleste vinduene uansett må skrapes og males. OP mente også at en total utskifting vil gi en god og ryddig oversikt for fremtidig oppfølging.

Borettslaget fikk i denne prosessen innvilget et tilskudd fra Oslo kommune på opp til 1,9 millioner kroner, gitt at vi bruker 10 millioner+ på en total utskiftning. Tilskuddet er på 20 % av godkjente kostnader til utskiftning av vinduer og balkongdører med U-verdi tilsvarende 0,8W/m²K eller lavere.

Da vi avholdt generalforsamling i juni 2025 var ikke medlemmene i daværende styre enige seg imellom om hvorvidt OPs anbefaling var et bærekraftig valg. Halvparten av styret mente vi burde undersøke nærmere hvor mange vinduer / balkongdører som faktisk må skiftes ut. De mente at generalforsamlingen må få anledning til å vite mer nøyaktig hvor mange vinduer som faktisk må byttes nå, og antatt levetid på resterende vinduer.

Det ble derfor lagt opp til to valgmuligheter; for OPs anbefaling eller at styret skulle gå videre med en nærmere undersøkelse. Flertallet stemte for å gjennomføre en nærmere undersøkelse slik at avgjørelsen kunne tas på et mer informert grunnlag.

Du kan lese om vindussaken i innkallingen og protokollen til årsmøtet. Du finner disse på Vibbo, og de er også vedlagt her.

Nye undersøkelser:

Etter sommeren er det gjort flere ting i anledning oppdraget fra generalforsamlingen i juni 2025.

- Først gjorde vi en undersøkelse hvor beboere selv rapporterte om de har vinduer og /eller balkongdører som har råte, er punkterte eller av annen årsak ikke fungerer slik de skal.
- Så engasjerte vi et firma (Byggmester Jens Frøne AS) som gikk igjennom alle de leilighetene hvor det var rapportert inn skader, eller mistanke om skader.
- Det ble også engasjert et låsesmedfirma (Karl Jensen AS) som gikk over vinduer og dører med feil i lukkemekanismen, og vurderte om det er mulig og vil lønne seg å reparere disse, eller om vi må bytte hele vinduet / døren.

Oppsummert:

- Det ble meldt om skader på totalt 20 balkongdører og 25 vinduer. Det dreier seg i hovedsak om feil på lukkemekanismer og dørvridere. Kun 10 vinduer på sørveggen (mot støyskjermen) har råte eller lignende som tilsier at de *må* byttes ut.
- De fleste leilighetene må bytte tetningslister rundt karmene, de er stort sett fullstendig råtne.
- Vinduene på endevegger og inngangssiden må skrapes og males.
- Frøne AS har etter avtale først og fremst sjekket de vinduene som er meldt inn i forbindelse med beboernes egenrapportering høsten 2025, men firmaet har også sett på flere av de fungerende vinduene når de først har vært inne i leilighetene. Dette for å kunne oppnå et så helhetlig bilde som mulig.
- I sin rapport fra tilstandsvurderingen er Byggmester Frønes klare anbefaling at man bør gå for å vedlikeholde vinduene ved å smøre og justere samtlige vinduer og balkong-dørenes åpne / lukkemekanismer. Videre at man utvendig maler samtlige vinduer på kortveggene og inngangspartiene. De anbefaler også at man reparerer vinduer (ca. 15 stk.) og balkongdører (ca. 20 stk.) der mekanismen er ødelagt, samt at man bytter vinduene der

det er avdekket råte og punktering (ca. 10 stk.).
I følge byggmester Frøne er det mulig å vedlikeholde nåværende vinduer slik at de kan holde i minst 20 år til.

Viktige variabler:

Styret har gjennomgått vedtektene til borettslaget og sett på de siste års praksis med tanke på hvem som er ansvarlige for hva med tanke på vedlikehold. Det er borettslagets ansvar å vedlikeholde dører og vinduer *utvendig,* men *innvendig* er det andelseier selv som skal sørge for vedlikehold. Det innebærer i praksis at det er kun ved utvendig maling eller fullt bytte at borettslaget tar kostnaden. Når det er feil på mekanismer, tetningslister og dørvridere så er dette å regne for innvendig vedlikehold. Styret vet det har vært noe ulik praksis på å etterleve dette, og flere beboere har blitt henvist til selv å stå for kostnader og reparasjon av ulik art. Det er viktig at vi nå har tydelige rammer for hva borettslaget skal bekoste av reparasjoner, og hva beboere selv står ansvarlige for.

Skulle valget falle på at kun enkelte vinduer byttes ut vil beboere som selv ønsker å bekoste bytte av ett eller flere vinduer og / eller balkongdør få mulighet til det.

Veien videre

Det dere stemmer over nå er:

1. Styret benytter firmaet som fikk anbudet i fjor og bytter ut alle vinduer og balkongdører.
   eller
   Styret engasjerer et firma som kun bytter de 10 nevnte vinduene med behov (NB! det kan dukke opp noen flere i forbindelse med med maling og derfor etter innmelding). Borettslaget besørger kostnaden.
   - Vinduer, som ikke byttes, skrapes og males av eksternt firma. Det gjelder da vinduer på kortsidene og langsiden med inngangspartiene. Borettslaget besørger kostnaden.
   - Styret bestiller en overhaling av samtlige vinduers mekanismer med smøring og bytte av råtne tetningslister. Borettslaget besørger kostnaden.
   - Beboere må selv betale for bytte av ødelagte mekanismer der hvor ikke hele vinduet må byttes. De vil få tilbud
2. på dette fra firmaet som besørger overhalingen, og det vil kunne gjøres i sammenheng med denne.

Økonomi

Vi må, uansett hvilken beslutning som blir valgt, ta opp mer lån for å gjennomføre vedlikehold av vinduer. Vi har tæret på sparekontoen med rens av ventilasjonskanaler og bytte av porttelefonene, så det skal i tillegg legges på en ny buffer her. Under sak nr. 8 vil de ulike valgene vises med utregning av hvordan de vil slå ut for hver enkelt beboer med økning av fellesgjeld.

Tilskuddet vi mottar vil som nevnt slå ulikt ut med tanke på hva vi velger å gjennomføre. Hvis vi bytter ca. 10 vinduer, vil vi for eksempel få ca. 50 000 kr i tilskudd.

Prisene vi mottok i forbindelse med anbudsrunden i fjor, på total utskiftning, gikk ut for aksept i juli 2025. Vi må derfor påregne en ny runde med innhenting av priser og ta høyde for at de har steget med opp mot én million kroner.

Styrets innstilling

Styrets flertall anbefaler generalforsamlingen å stemme på forslag 2.

Forslag til vedtak 1

Alle vinduer og balkongdører byttes ut i et felles prosjekt.

Forslag til vedtak 2

Det byttes kun ut vinduer og dører med påvist råte og / eller punkterte glass i regi av borettslaget. Vinduer på kortvegger og inngangssiden skrapes og males, tetningslister skiftes og samtlige vinduers mekanisme justeres og smøres. Beboere må selv bekoste reparasjon av innvendige ødelagte mekanismer.

Vedlegg

2. 0209 rektorhaugen-innkalling årsmøte 2025.pdf

3. 0209 Protokoll årsmøte 03.06.2025.pdf

4. 0209 Rektorhaugen Borettslag, vedtekter.pdf

Sak 7

Bytte av varmepumpeanlegg, og boring av energibrønner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vårt pumpeanlegg er utdatert og må byttes. I blokk nr. 3 har vi i siden i høst hatt nødløsninger med manuell styring, det er lite bærekraftig og dyrt. Denne saken handler ikke bare om vi skal bytte ut maskinene våre, for det må vi uansett gjøre.

I dag henter vi noe energi til oppvarming fra ventilasjonsaggregatene på loftene.. Det meste av energi kjøpes imidlertid fra et fjernvarmeanlegg på Oppsal. Styret har i lengre tid gjort undersøkelser rundt bytte av anlegg, hatt dialog med OBOS Prosjekt og sammenlignet tilbud fra to aktører. Det ene tilbudet fremstod som det beste, og kom fra nåværende leverandør, VATEK, som vi nå har avklart at tar denne jobben for oss. Det er fint med et firma som kjenner borettslaget, det gamle anlegget, og som vi har god erfaring med over flere år. I tillegg til å bytte ut varmepumpene våre er vi anbefalt å bore energibrønner og koble disse til anlegget. Det vil selvfølgelig koste en del mer, det dobbelte av kun å bytte varmepumpene, men vi vil bli nesten selvforsynt med energi - opp til 92 %. Det innebærer at vi kan kutte kostnadene på fjernvarme fra Oppsal betraktelig!

Hvordan fungerer energibrønner? Det bores små hull flere hundre meter ned i bakken. En kollektorslange installeres i borehullet og fylles med en væske som sirkulerer. Væsken tar opp varme fra fjellet rundt borehullet og transporterer den til en varmepumpe. Varmepumpen hever temperaturen til et nivå som kan brukes i varmesystemet i bygningen. Energibrønner utnytter geotermisk energi som allerede er lagret i grunnen. Når systemet først er på plass, kan det levere varme med minimalt behov for tilført strøm, kun litt energi til drift av varmepumpen og sirkulasjonspumper. Dette gjør løsningen både økonomisk og miljøvennlig.

Vedlagt kan dere se de tekniske spesifikasjonene og pristilbudet fra VATEK på de to variantene vi kan gjennomføre.
Under sak nr. 8 vil de ulike valgene vises med hvordan de vil slå ut for hver enkelt beboer med økning av fellesgjeld.

Les mer om varmepumpesystemer og energibrønner her:
https://www.novap.no https://www.varmepumpeinfo.no/energikilder-for-varmepumper/energibronn

https://www.thermia.no/
https://www.thermia.no/varmepumper/fastighetsvarmepumpar/mega-varmepumpe-for-stoerre-bygg/

Styrets innstilling

Styrets flertall anbefaler generalforsamlingen å stemme på forslag 2.

Forslag til vedtak 1

Styret engasjerer VATEK til å bytte ut dagens varmepumper mot samme type anlegg, med nyere maskiner.

Forslag til vedtak 2

Styret engasjerer VATEK til å bytte ut dagens varmepumper med samme type anlegg og samtidig oppgradere anlegget med brønnboring for å være mer selvforsynt i fremtiden.

Vedlegg

5. Tekniske beskrivelser fra Vatek.pdf

Sak 8

Økonomi og nytt låneopptak

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er fire alternative lånekostnader vi må se for oss:

Samtlige lånealternativer er økt med en million kroner, 1 000 000,- , for reetablere en god buffer på sparekonto. Prosjekter med rens av ventilasjon, brannsikring av gamle sjakter og bytte av porttelefoner ble gjort med midler fra denne kontoen. Sum for buffer er satt etter anbefaling fra forretningsfører basert på deres erfaringer med samme type borettslag som oss.

Vi tar opp lån for å finansiere nye varmepumper, uten brønnboring (2 100 000,-) og vi bytter kun enkelte vinduer og balkongdører og maler resten (1 000 000,-) . Dette vil innebære et totalt låneopptak på fire millioner ett hundre tusen kroner,

1. **4 100 000,- (inkl. buffer).**

   Vi tar opp lån for å finansiere nye varmepumper, med brønnboring (4 500 000,-) og vi bytter kun enkelte vinduer og balkongdører og maler resten (1 000 000,-). Dette vil innebære et totalt låneopptak på seks millioner fem
2. hundre tusen kroner, **6 500 000,- (inkl. buffer).**

   Vi tar opp lån for å finansiere nye varmepumper, uten brønnboring (2 100 000,-) og vi bytter alle vinduer og balkongdører (9 000 000,-). Dette vil innebære et totalt låneopptak på tolv millioner ett hundre tusen kroner,
3. **12 100 000,- (inkl. buffer).**

   Vi tar opp lån for å finansiere nye varmepumper, med brønnboring (4 500 000,-) og vi bytter alle vinduer og balkongdører (9 000 000,-) . Dette vil innebære et totalt låneopptak på fjorten millioner fem hundre tusen
4. kroner, **14 500 000,- (inkl. buffer).**

Hva skjer med felleskostnadene:

Alternativ 1: Låne 4 100 000,- vil resultere i en økning på ca. 4,10 %

Alternativ 2: Låne 6 500 000,- vil resultere i en økning på ca. 6,65 %

Alternativ 3: Låne 12 100 000,- vil resultere i en økning på ca. 12,35 %

Alternativ 4: Låne 14 500 000,- vil resultere i en økning på ca. 14,80 %

Dagens rente på 5,05 % er lagt til grunn for analysen, og en nedbetalingstid på 20 år.

Konkrete eksempler på økning:

Husleie p.t	Alt. 1 (4,1%)	Alt. 2 (6,65%)	Alt. 3 (12,35 %)	Alt. 4 (14,8%)
5676	5916	6054	6377	6516
6060	6315	6463	6809	6957
6466	6739	6896	7265	7423
6943	7235	7405	7801	7971
7254	7559	7737	8150	8328

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer for låneopptak i tråd med avstemningen under sak 6 og 7.

Forslag til vedtak

Styret kan ta opp nytt felles lån til borettslaget pålydende sum for å gjennomføre etter flertall i sak 6 og 7.

Husordensregler

Siste endringer vedtatt på generalforsamling 3.6.2025

1. Generelt

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

2. Dører

Alle dører inn til fellesarealer skal holdes lukket, og være låst. Hvis det er nødvendig å holde en dør åpen, skal det være under oppsyn.

3. Sjenerende støy

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

4. Søppel

a) Søppelposer skal ikke oppbevares i fellesarealer
b) Beboere skal følge kommunens regler for sortering av avfall i de enkelte avfallsbeholderne
c) Søppel og gjenstander som skal kastes skal ikke plasseres, verken inne eller ute, i fellesområdene. Det skal heller ikke plasseres ved søppelhusene.

5. Inngangspartier og trapper

Ingen gjenstander skal plasseres slik at det er til hinder for forbipasserende, vask av trappeoppgangene, eller at det skaper et rotete inntrykk og er til sjenanse for naboene. Rommet under trappene i kjelleren skal ikke benyttes til lagring. Dette er en viktig regel med tanke på brannsikkerhet og evakuering, både for fri ferdsel, men også for eventuell røykutvikling hvis gjenstander i trappeoppgangene tar fyr.

6. Utearealer og balkonger

a) Beboerne har et felles ansvar for å holde utearealene pene og ryddige. Det er viktig at fotballer og andre små og store leker ikke blir liggende på plenene med tanke på gressklipping.
b) Nye markiseduker skal velges slik at de harmonerer med de store markisene på balkongene (lys grå).
c) Private parabolantenner er ikke tillatt.

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

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

8. Rensing av sluk på badet
Slukene i baderomsgulvet må renses jevnlig for å unngå tilstopping, minst to ganger i året.

9. Avfallskverner
Avfallskverner er ikke tillatt.

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

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

12. Motorkjøretøyer
a) Kjøring og parkering i stikkveiene skal i hovedsak unngås, med mindre det er strengt nødvendig
b) Bilvask, hjulskift, parkering av tilhengere o.l. er ikke tillatt i stikkveiene.

c) Motorkjøretøyer kan ikke tas inn i boligblokkene.

13. Vask og lufting av tøy
a) Maskiner i felles vaskerom må brukes i samsvar med bruksanvisningene og regler for bruk av vaskerom skal følges
b) Bruk av vaskeriene og tørkebåsene er kun for eiere av andeler og deres medbeboere, eller beboere med leieforhold ut over 30 dager.

14. Brannberedskap
Hver andelseier plikter å ha brannvarsler i sin leilighet, og er ansvarlig for at leiligheten er utstyret med brannslange/ brannslukkingsapparat. Gassbeholdere til grill, primus eller kjøkkenkomfyr skal ikke lagres i kjeller/boder.
Varslingsutstyr på fellesarealer skal ikke fjernes uten initiativ fra styret

15. Vedlikehold og rengjøring
Styret sørger for tjenester til fellesarealer, ute og inne.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 209
AL REKTORHAUGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i AL REKTORHAUGEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

3. juni 2025 kl. 18:00, Tåsen skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport, budsjett og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Endring i husordensreglene
9. Utskifting av vinduer og balkongdører
10. Låneopptak

Med vennlig hilsen,
Styret i AL REKTORHAUGEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Tor Kjetil Dedekam er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport, budsjett og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Inntekter

Sum driftsinntekter var kr 7 399 753.

Kostnader

Stort sett er kostnadsposter som forventet/budsjettert.

Vesentlig avvik

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

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes renteøkninger.

Resultat

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

Disponible midler

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

Kommentarer til budsjett 2025

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

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

Felleskostnader = borettslagets inntekter

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

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

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

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Tiltak fra styret for reduksjon av faste driftskostnader:

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

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. Revisors beretning.pdf

2. 0209 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Rektorhaugen borettslag – innstilling fra valgkomiteen 2025

Kort om valgkomiteens arbeid:

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

- Julian Cosmes Cuesta
- Kari Børsum
- Lina Varkøy

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

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

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

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

Valgkomiteens innstilling 2025:

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

På vegne av valgkomiteen 2025,

Lina Varkøy

Roller og kandidater

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

- Karen Klemetzen

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

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

- Torgeir Gutvik

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

- Tone Bay

Sak 8

Endring i husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

3. Forslag til endringer i husordensreglene .pdf

Sak 9

Utskifting av vinduer og balkongdører

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Oppsummering:

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak 1

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

Forslag til vedtak 2

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

Vedlegg

4. Presentasjon fra beboermøte 2.4.25.pdf

Sak 10

Låneopptak

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

5. Likviditetsanalyse.pdf

6. Tiltaksplanen 25-26..pdf

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

---

Styrets årsrapport

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret:

Leder, Tor Kjetil Dedekam Pederssen, 2024 – 2025

Nestleder, Karen Klemetzen, 2024 – 2026

Styremedlem, Eirik Bruholdt Årbogen, 2024 – 2026

Styremedlem, Torgeir Gutvik, 2024 – 2025

Styremedlem, Mari Owren, 2024 – 2026

Varamedlemmer Tone Bay og John Vidar Munkejord, 2024 – 2025

Valgkomiteen:

Lina Varkøy, Kari Børsum og Julian Cosmes Cuesta

Vibbo

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslagets revisor er PWC.

STYRETS ARBEID

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

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

Noen av de løpende arbeidsoppgaver mellom styremøtene er

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

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

ØKONOMISTYRING

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

DUGNADER

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

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

GARASJENE

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

EIERSKIFTE – OVERDRAGELSER AV ANDELSBOLIGER

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

VEDLIKEHOLDSPLAN

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

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

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

Viktige prioriteringer i 2024 har vært:

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

Planlagte vedlikeholdsprosjekter i 2025:

- Rens av ventilasjonskanaler
- Brannforebyggende arbeid (del 2)

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

Til generalforsamlingen i Al Rektorhaugen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 15. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**3 043 937**	**2 291 044**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 302 461	1 903 343
Tilbakeføring av avskrivning	16	8 063	22 928
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	-181 250	0
Økning annen langsiktig gjeld		28 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 003 672	-1 169 809
Red. annen langs. gjeld		-28 000	0
Innsk. øremerk. bankkto		-4 900	-3 569
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**120 702**	**752 893**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 164 639**	**3 043 937**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

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

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

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

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

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
VASKERI

INNTEKTER VASKERI

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

NOTE: 11
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 15
BYGNINGER

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

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

NOTE: 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-8 063**

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

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

NOTE: 18

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

NOTE: 19

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

NOTE: 20

ANNEN LANGSIKTIG GJELD	
Garasjeinnskudd	-246 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-246 000**

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

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

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

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

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

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

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

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

Utskifting av vinduer og balkongdører i Rektorhaugen Borettslag

Informasjonsmøte 02.04.25

** Bilde: Fra Google Streetview*

Vedlegg 8



Agenda

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

OBOS Prosjekt AS

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



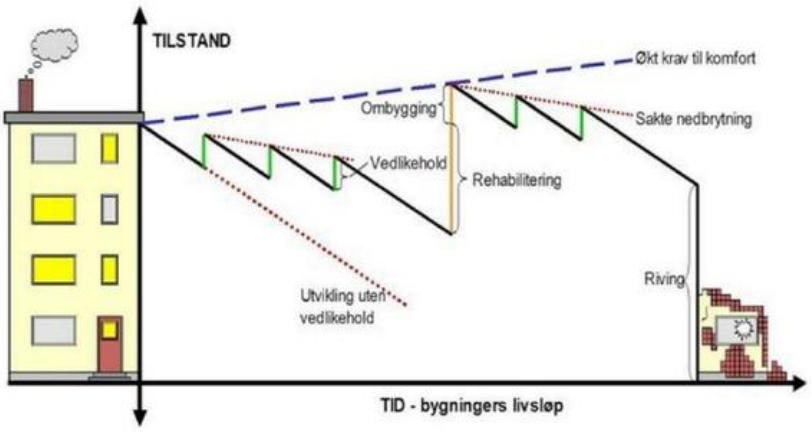
BESKYTTET

Hvem har ansvaret for vedlikeholdet?

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

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

Hvorfor vedlikeholde?



BESKYTTET

Prosess

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

BESKYTTET

Tilstand

Tilstand:

- Omtalt i vedlikeholdsrapport fra 2023
- Viser vedlikeholdsbehov i rapport

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

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


Vippe- og svingfunksjon


Glass produsert i 1987


Vinduer med defekt mekanisme



Teakdører fra byggeåret

Vedlegg: *Bildeutklipp: fra Vedlikeholdsrapport 24.08.23*

BESKYTTET

Tilstand

Tilstand:

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



Bilde: Fra tilbudsbefaring 25.02.25

Tilstand

Tilstand:

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



Bilde: Fra tilbudsbefaring 25.02.25

Tilstand

Tilstand:

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



Bilde: Fra tilbudsbefaring 25.02.25

Videre prosess og budsjett

Videre prosess:

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

Budsjett:

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

Hvordan påvirkes beboerne i byggetiden i evt. prosjekt?

Oppfølging i byggetiden og hvordan beboerne påvirkes før og under gjennomføring

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



Spørsmål?




V
LEV
L

Likviditetsanalyse Rektorhaugen Borettslag

v/Styreleder
Oslo, 15.05.2025

Likviditetsanalyse

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

Alternativ 1 – Utskifting av vindus- og balkongdører

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

Nytt lån forutsettes utbetalt januar 2026

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

Lån Handelsbanken tilbys overført til OBOS-banken.

Alternativ 2 – Utskifting av vindus- og balkongdører:

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

Nytt lån forutsettes utbetalt januar 2026

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

Lån Handelsbanken tilbys overført til OBOS-banken.

Alternativ 3 – Utskifting av vindus- og balkongdører:

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

Nytt lån forutsettes utbetalt januar 2026.

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

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

Lån Handelsbanken tilbys overført til OBOS-banken.

Alternativ 4 – Oppdatert vedlikeholdsplan 14.05.2025.

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

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

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

Lån Handelsbanken tilbys overført til OBOS-banken.

Alternativ 5 – Oppdatert vedlikeholdsplan 14.05.2025 med opsjon på fjernvarmeanlegg.

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

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

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

Lån Handelsbanken tilbys overført til OBOS-banken.

Tabellen nedenfor oppsummerer analysen:

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

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

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

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

Følgende forutsetninger er lagt til grunn:

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

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

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

Med vennlig hilsen

Martin Malmstedt

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

Vedlegg: Likviditetsanalyse Alt. 1 – 5.

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

Eksempel på økte kostnader per andel, ved nye låneopptak

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

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

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

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for AL REKTORHAUGEN BORETTSLAG

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Tor Kjetil Dedekam er valgt.

✓ **Vedtatt. Ved akklamasjon**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:
Deltakere i møtet er registrert i en fremmøteliste og ev. fullmakter er registrert, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede. 36 andeler er representert for avstemning, inkludert seks andeler ved fullmakt.

✓ **Vedtatt. Andel 80 har gitt stemmefullmakt til andel 36 i sak 9 og 10.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Karen Klemetzen foreslått. Som protokollvitne ble Karine Justad foreslått.

✓ **Vedtatt. Ved akklamasjon**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt. Ved akklamasjon**

Transaksjon 09222115557548579894 Signert TKPD, KMFK, KJ

5. Årsrapport, budsjett og årsregnskap

Inntekter

Sum driftsinntekter var kr 7 399 753.

Kostnader

Stort sett er kostnadsposter som forventet/budsjettert.

Vesentlig avvik

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

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes renteøkninger.

Resultat

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

Disponible midler

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

Kommentarer til budsjett 2025

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Transaksjon 09222115557548579894 Signert TKPD, KMFK, KJ

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

Lån

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

Felleskostnader = borettslagets inntekter

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

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

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

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Tiltak fra styret for reduksjon av faste driftskostnader:

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

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

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

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

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

6. Fastsettelse av honorarer

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

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

7. Valg av tillitsvalgte

Rektorhaugen borettslag – innstilling fra valgkomiteen 2025

Transaksjon 09222115557548579894 Signert TKPD, KMFK, KJ

Kort om valgkomiteens arbeid:

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

- Julian Cosmes Cuesta
- Kari Børsum
- Lina Varkøy

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

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

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

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

Valgkomiteens innstilling 2025:

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

På vegne av valgkomiteen 2025,

Lina Varkøy

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Karen Klemetzen

Følgende stilte til valg:
Karen Klemetzen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Torgeir Gutvik

Følgende stilte til valg:
Torgeir Gutvik

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Tone Bay

Transaksjon 09222115557548579894 Signert TKPD, KMFK, KJ

Følgende stilte til valg:
Tone Bay

8. Endring i husordensreglene

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

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

9. Utskifting av vinduer og balkongdører

Oppsummering:

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

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

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

Transaksjon 09222115557548579894 Signert TKPD, KMFK, KJ

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

✗ **Ikke vedtatt.**

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

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

10. Låneopptak

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

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

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

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

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

Vedtekter for Rektorhaugen Borettslag
Org. nr. 948468999

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

[1] Gjelder også registrert partner etter partnerskapsloven

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 til 6 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

8-5 Elektronisk kommunikasjon

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

12. Garasje

Styret tildeler garasje etter ansiennitet.

Til: OBOS Forvaltning
Fra: Styret i Rektorhaugen borettslag. 16 februar 2005.

NOTAT VEDRØRENDE "STATSANSATT-KLAUSULEN"
VED SALG AV LEILIGHETER I REKTORHAUGEN BORETTSLAG.

Ifølge borettslagets vedtekter § 4 kan andeler i borettslaget – og følgelig leiligheter – bare selges til "personer ansatt i staten". Den historiske bakgrunnen for denne klausulen er at borettslaget i sin tid ble dannet av ansatte ved Norges Statsbaner, og at laget festet tomt som var (og er) eid av NSB (nå NSB Eiendom). Fra tomteeierens side ble nevnte klausul stilt som et vilkår i tomtefesteavtalen, som fremdeles er gjeldende avtale.

Etter hvert dukket det opp tvil omkring tilfeller der det ikke forelå noen tilfredsstillende bud etter første gangs utlysing av leiligheter. Tomteeieren og borettslaget kom derfor fram til en prosedyre som i korthet kan beskrives slik:

1) Ved første utlysing skal leiligheten lyses ut med vilkåret "forbeholdt statsansatte".

2) Hvis ingen statsansatte da gir bud som selgeren er fornøyd med, kan leiligheten utlyses på nytt, nå med vilkåret "forkjøpsrett for statsansatte". Det betyr rimeligvis at også andre enn statsansatte kan komme med bud, men at en statsansatt kan tre inn det høyeste budet og således gå foran. Det er en forutsetning av vedkommende statsansatte har gitt bud på leiligheten. Hvis mer enn én statsansatt ønsker å gjøre forkjøpsrett gjeldende, må det arrangeres en lukket, tidsbegrenset budrunde for disse på toppen av den allerede oppnådde prisen.

3) Hvis ingen statsansatt melder sin interesse ved annen gangs utlysing, eller selgeren ikke finner høyeste bud godt nok, kan leiligheten utlyses en tredje gang, denne gangen med høyeste bud fra annen omgang som prisantydning. Fortsatt skal vilkåret "forkjøpsrett for statsansatte" stå i utlysingen og gjelde som under punkt 2. Hvis høyeste bud nå kommer fra en ikke-statsansatt, og det ikke er noen statsansatt som vil gjøre forkjøpsrett gjeldende, skal høystbydende kunne få tilslaget.

Det sier seg selv at dersom man gjennomfører et salg i henhold til denne prosedyren, må alle forutsetninger dokumenteres overfor borettslaget.

Det er unødvendig å legge til at en selger som ikke er fornøyd med budene, kan avbryte salgsforsøket allerede etter første utlysing eller senere, men intensjonen har vært at de tre utlysingene skal ses som en sammenhengende prosess. Det vil for eksempel ikke være anledning til å avbryte etter første utlysing, vente noen måneder og så hevde at man nå setter prosessen i gang igjen med utlysing nummer to.

Til: Ann-Tove Sundby, Obos Eiendomsforvaltning
Fra: Odd Raaum, p.v.a. Rektorhaugen borettslag, 10.02.2010.

Teksttillegg vedrørende statsansattklausulen i Obos' standardbrev til meglere.

Med utgangspunkt i spørsmål fra en eiendomsmegler har styret i Rektorhaugen borettslag 8.2. i år vedtatt en presisering i teksten i det standardbrevet som eiendomsmeglere får fra Obos. Det gjelder de avsnittene som nå lyder slik:

Særskilte begrensninger/klausuler: Statsansatte har fortrinnsrett som kjøpere, men det kan gjøres unntak forutsatt at følgende prosedyre for utlysinger (annonserunder) er fulgt:
Ved første gangs utlysing skal det i annonseteksten stå "Forbeholdt statsansatte". Ved andre gangs og alle senere utlysinger skal det i stedet stå "Forkjøpsrett for statsansatte".
Salg til ikke-statsansatt kan tidligst skje etter tredje gangs utlysing.
Ved salg til statsansatt må det foreligge skriftlig bekreftelse fra arbeidsgiver av vedkommendes ansettelsesforhold.
Ved salg til ikke-statsansatt må megleren dokumentere at utlysingsprosedyren er fulgt.
Styret i borettslaget kan gi nærmere opplysninger (rektorhaugen@borettslag.net).

I det avsnittet som ender med "Salg til ikke-statsansatt kan tidligst skje etter tredje gangs utlysing" gjøres følgende tilføyelse (uten nytt avsnitt):
Etter at budet fra en ikke-statsansatt budgiver er blitt akseptert, må en eventuell statsansatt gjøre sin forkjøpsrett gjeldende innen 24 timer.

****

Alt 1- PR. blokk - skifte varmepumpe og bruke kun avtrekksluft som i dag.

Skifte til ny varmepumpe med omtrent samme effekt og fortsatt bruke kun avtrekksluft som oppvarmingskilde.

Besparelsen ved dette alternative er at nye varmepumper er mer effektive i drift.
COP(effektfaktor) på eksisterende varmepumpe er ca. 2.5 og nye varmepumper ligger på 4-4,5 .

Gammel varmepumpe: 1 kWh inn på kompressoren gir det 2.5 ut på i varme.

Ny varmepumper gir 1 kWh inn og 4 kWh ut.

Det vi kan regne besparelsen av er el forbruket til varmepumpen og varmtvann som er ca. 498527/4=124631,75 pr. blokk.

Dette er en sum som ikke er splittet i forbruk til el-kolber i beredere og el-tilførsel til varmepumpene.

Vi antar at forbruk til varmepumpen er 70% av 124631 kWh.

Det gir 124631*0,7= 87241 kWh som vi kan få en besparelse av.

Besparelse for pr. blokk blir ca. 87241/4= 21810 kWh

Besparelse 22.000 kWh pr. år. pr. blokk ift. de varmepumpen som er installert i dag (hvis de går).

Kostnader for ny varmepumpe, se vedlagte tilbud 5644-2, dette er priset pr. blokk.

Sum kr.: 385.861.- eks. mva.

Alt 2 - Pr. blokk- skifte varmepumpe, bruke avtrekksluft som i dag samt bore 2 x 400 m energibrønner.

Beregninger er utført pr. blokk og vil i praksis avvike noe så dette blir et gjennomsnitt:

Årsmiddel temperatur: 5,7° C

Antatt varmebehov/tappevann : 250 175 kWh /år

Varmtvann av dette: 50000 kWh/år

Avtrekksluft 3300 m3/h - som gir 16,5 kW energi.

Bruk avtrekksluften som energikilder er viktigst som energikilde før boring.

Alt 2: Varmepumpe Thermia Mega M og 2 x 400 m borehull tilbud 5713 kr.: 820.428 .- eks. mva.

For å sammenligne de to alternativene har vi brukt samme energiforbruk på begge løsningene som beskrevet ovenfor:

Alt 1 - kun avtrekksluft gir en beregnet besparelse på ca. 103166 kWh/år. Energidekning varmepumpe på 54,5 %. Tilført energi fra fjernvarmen blir ca. 146834 kWh/år.

Alt 2- avtrekksluft og boring gir en beregnet besparelse på ca. 171656 kWh/år. Energidekning varmepumpe på ca. 92,7 %. Tilført energi fra fjernvarmen blir ca. 78344 kWh/år.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 15.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 18.03.26
Selskapsnummer: 209 **Selskapsnavn:** AL REKTORHAUGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Karen Margrethe Fikse Klemetzen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Sophie Elisa Poppe og Tone Bay er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Nytt punkt til husordensreglene, under punkt 7

Følgende tekst legges til som bokstav d til husordenregel nr. 7: Det er ikke tillatt å montere elektriske avtrekksvifter til ventilasjonen, i noen rom.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 5 Nytt punkt til husordensreglene, vedlikehold av vinduer og balkongdør

Nytt punkt nr.16 legges til husordensreglene "Vedlikehold av vinduer og balkongdører": Hver enkelt andel er ansvarlig for jevnlig vedlikehold av vinduer og balkongdør på innsiden, inkludert tetningslister og låse / åpne-mekanisme.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 6 Vinduer og balkongdører

Hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Alle vinduer og balkongdører byttes ut i et felles prosjekt.
- ☐ Det byttes kun ut vinduer og dører med påvist råte og / eller punkterte glass i regi av borettslaget. Vinduer på kortvegger og inngangssiden skrapes og males, tetningslister skiftes og samtlige vinduers mekanisme justeres og smøres. Beboere må selv bekoste reparasjon av innvendige ødelagte mekanismer.

Sak 7 Bytte av varmepumpeanlegg, og boring av energibrønner

Hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Styret engasjerer VATEK til å bytte ut dagens varmepumper mot samme type anlegg, med nyere maskiner.
- ☐ Styret engasjerer VATEK til å bytte ut dagens varmepumper med samme type anlegg og samtidig oppgradere anlegget med brønnboring for å være mer selvforsynt i fremtiden.

Sak 8 Økonomi og nytt låneopptak

Styret kan ta opp nytt felles lån til borettslaget pålydende sum for å gjennomføre etter flertall i sak 6 og 7.

- ☐ For
- ☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for AL REKTORHAUGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948468999
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 15. mars kl. 00:00 til 18. mars kl. 00:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 66.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Karen Margrethe Fikse Klemetzen er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **65**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Sophie Elisa Poppe og Tone Bay er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **64**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **64**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Nytt punkt til husordensreglene, under punkt 7

Det ble funnet elektriske avtrekksvifter på noen bad og kjøkken i forbindelse med rens av ventilasjonsrørene. Dette fører til at det blåser fukt og lukt inn i andre leiligheter. Vårt ventilasjonsanlegg er ikke konstruert for elektriske vifter på bad eller i andre rom. Elektriker- og ventilasjonsfirmaene vi benyttet til rens har begge bekreftet at elektriske vifter går ut over ventilasjonsanleggets funksjon, og anbefaler å forby elektriske vifter i alle rom.

Husordensreglene ligger på Vibbo, og er i tillegg vedlagt saken her.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer for ny husordensregel.

> **Forslag til vedtak:**
> Følgende tekst legges til som bokstav d til husordenregel nr. 7: Det er ikke tillatt å montere elektriske avtrekksvifter til ventilasjonen, i noen rom.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **62**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Nytt punkt til husordensreglene, vedlikehold av vinduer og balkongdør

Vi mangler et punkt i husordensreglene om jevnlig vedlikehold av vinduer og balkongdører. I forbindelse med de siste undersøkelsene har vi blitt gjort oppmerksomme på at mer jevnlig vedlikehold med smøring og bytte av tetningslister også vil være med på å forlenge levetiden til vinduer, i tillegg til utvendig maling. Det er derfor ønskelig med en tydeliggjøring av hver enkelt andelseiers ansvar vedrørende dette.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer for ny husordensregel.

> **Forslag til vedtak:**
> Nytt punkt nr.16 legges til husordensreglene "Vedlikehold av vinduer og balkongdører": Hver enkelt andel er ansvarlig for jevnlig vedlikehold av vinduer og balkongdør på innsiden, inkludert tetningslister og låse / åpne-mekanisme.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **50**
Antall stemmer mot vedtaket: **12**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Vinduer og balkongdører

Litt bakgrunn / historikk:

I april 2025 ble det avholdt et beboermøte hvor det blant annet ble informert om et mulig prosjekt for å bytte vinduer og balkongdører. De fleste vinduene ble byttet mellom 1986 og 1988.

Daværende styre engasjerte OBOS Prosjekt (OP) til å vurdere vinduer og balkongdører for så å komme med en anbefaling.

OP anbefalte en total utskiftning av vinduer / balkongdører, med bakgrunn i at det var funnet vinduer med råte og punktering. OP påpekte at de fleste vinduene uansett må skrapes og males. OP mente også at en total utskifting vil gi en god og ryddig oversikt for fremtidig oppfølging.

Borettslaget fikk i denne prosessen innvilget et tilskudd fra Oslo kommune på opp til 1,9 millioner kroner, gitt at vi bruker 10 millioner+ på en total utskiftning. Tilskuddet er på 20 % av godkjente kostnader til utskiftning av vinduer og balkongdører med U-verdi tilsvarende 0,8W/m²K eller lavere.

Da vi avholdt generalforsamling i juni 2025 var ikke medlemmene i daværende styre enige seg imellom om hvorvidt OPs anbefaling var et bærekraftig valg. Halvparten av styret mente vi burde undersøke nærmere hvor mange vinduer / balkongdører som faktisk må skiftes ut. De mente at generalforsamlingen må få anledning til å vite mer nøyaktig hvor mange vinduer som faktisk må byttes nå, og antatt levetid på resterende vinduer.

Det ble derfor lagt opp til to valgmuligheter; for OPs anbefaling eller at styret skulle gå videre med en nærmere undersøkelse. Flertallet stemte for å gjennomføre en nærmere undersøkelse slik at avgjørelsen kunne tas på et mer informert grunnlag.

Du kan lese om vindussaken i innkallingen og protokollen til årsmøtet. Du finner disse på Vibbo, og de er også vedlagt her.

Nye undersøkelser:

Etter sommeren er det gjort flere ting i anledning oppdraget fra generalforsamlingen i juni 2025.

- Først gjorde vi en undersøkelse hvor beboere selv rapporterte om de har vinduer og /eller balkongdører som har råte, er punkterte eller av annen årsak ikke fungerer slik de skal.
- Så engasjerte vi et firma (Byggmester Jens Frøne AS) som gikk igjennom alle de leilighetene hvor det var rapportert inn skader, eller mistanke om skader.
- Det ble også engasjert et låsesmedfirma (Karl Jensen AS) som gikk over vinduer og dører med feil i lukkemekanismen, og vurderte om det er mulig og vil lønne seg å reparere disse, eller om vi må bytte hele vinduet / døren.

Oppsummert:

- Det ble meldt om skader på totalt 20 balkongdører og 25 vinduer. Det dreier seg i hovedsak om feil på lukkemekanismer og dørvridere. Kun 10 vinduer på sørveggen (mot støyskjermen) har råte eller lignende som tilsier at de *må* byttes ut.
- De fleste leilighetene må bytte tetningslister rundt karmene, de er stort sett fullstendig råtne.
- Vinduene på endevegger og inngangssiden må skrapes og males.
- Frøne AS har etter avtale først og fremst sjekket de vinduene som er meldt inn i forbindelse med beboernes egenrapportering høsten 2025, men firmaet har også sett på flere av de fungerende vinduene når de først har vært inne i leilighetene. Dette for å kunne oppnå et så helhetlig bilde som mulig.
- I sin rapport fra tilstandsvurderingen er Byggmester Frønes klare anbefaling at man bør gå for å vedlikeholde vinduene ved å smøre og justere samtlige vinduer og balkong-dørenes åpne / lukkemekanismer. Videre at man utvendig maler samtlige vinduer på kortveggene og inngangspartiene. De anbefaler også at man reparerer vinduer (ca. 15 stk.) og balkongdører (ca. 20 stk.) der mekanismen er ødelagt, samt at man bytter vinduene der det er avdekket råte og punktering (ca. 10 stk.).
  I følge byggmester Frøne er det mulig å vedlikeholde nåværende vinduer slik at de kan holde i minst 20 år til.

Viktige variabler:

Styret har gjennomgått vedtektene til borettslaget og sett på de siste års praksis med tanke på hvem som er ansvarlige for hva med tanke på vedlikehold. Det er borettslagets ansvar å vedlikeholde dører og vinduer *utvendig,* men *innvendig* er det andelseier selv som skal sørge for vedlikehold. Det innebærer i praksis at det er kun ved utvendig maling eller fullt bytte at borettslaget tar kostnaden. Når det er feil på mekanismer, tetningslister og dørvridere så er dette å regne for innvendig vedlikehold. Styret vet det har vært noe ulik praksis på å etterleve dette, og flere beboere har blitt henvist til selv å stå for kostnader og reparasjon av ulik art. Det er viktig at vi nå har tydelige rammer for hva borettslaget skal bekoste av reparasjoner, og hva beboere selv står ansvarlige for.

Skulle valget falle på at kun enkelte vinduer byttes ut vil beboere som selv ønsker å bekoste bytte av ett eller flere vinduer og / eller balkongdør få mulighet til det.

Veien videre

Det dere stemmer over nå er:

1. Styret benytter firmaet som fikk anbudet i fjor og bytter ut alle vinduer og balkongdører.

   eller

   Styret engasjerer et firma som kun bytter de 10 nevnte vinduene med behov (NB! det kan dukke opp noen flere i forbindelse med med maling og derfor etter innmelding). Borettslaget besørger kostnaden.
   - Vinduer, som ikke byttes, skrapes og males av eksternt firma. Det gjelder da vinduer på kortsidene og langsiden med inngangspartiene. Borettslaget besørger kostnaden.
   - Styret bestiller en overhaling av samtlige vinduers mekanismer med smøring og bytte av råtne tetningslister. Borettslaget besørger kostnaden.
   - Beboere må selv betale for bytte av ødelagte mekanismer der hvor ikke hele vinduet må byttes. De vil få tilbud
2. på dette fra firmaet som besørger overhalingen, og det vil kunne gjøres i sammenheng med denne.

Økonomi

Vi må, uansett hvilken beslutning som blir valgt, ta opp mer lån for å gjennomføre vedlikehold av vinduer. Vi har tæret på sparekontoen med rens av ventilasjonskanaler og bytte av porttelefonene, så det skal i tillegg legges på en ny buffer her. Under sak nr. 8 vil de ulike valgene vises med utregning av hvordan de vil slå ut for hver enkelt beboer med økning av fellesgjeld.

Tilskuddet vi mottar vil som nevnt slå ulikt ut med tanke på hva vi velger å gjennomføre. Hvis vi bytter ca. 10 vinduer, vil vi for eksempel få ca. 50 000 kr i tilskudd.

Prisene vi mottok i forbindelse med anbudsrunden i fjor, på total utskiftning, gikk ut for aksept i juli 2025. Vi må derfor påregne en ny runde med innhenting av priser og ta høyde for at de har steget med opp mot én million kroner.

Styrets innstilling
Styrets flertall anbefaler generalforsamlingen å stemme på forslag 2.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Alle vinduer og balkongdører byttes ut i et felles prosjekt.

Forslaget falt

Forslag til vedtak 2:

Det byttes kun ut vinduer og dører med påvist råte og / eller punkterte glass i regi av borettslaget. Vinduer på kortvegger og inngangssiden skrapes og males, tetningslister skiftes og samtlige vinduers mekanisme justeres og smøres. Beboere må selv bekoste reparasjon av innvendige ødelagte mekanismer.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: 7
Antall stemmer for vedtak 2: 57
Antall blanke stemmer: 2
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Bytte av varmepumpeanlegg, og boring av energibrønner

Vårt pumpeanlegg er utdatert og må byttes. I blokk nr. 3 har vi i siden i høst hatt nødløsninger med manuell styring, det er lite bærekraftig og dyrt. Denne saken handler ikke bare om vi skal bytte ut maskinene våre, for det må vi uansett gjøre.

I dag henter vi noe energi til oppvarming fra ventilasjonsaggregatene på loftene.. Det meste av energi kjøpes imidlertid fra et fjernvarmeanlegg på Oppsal. Styret har i lengre tid gjort undersøkelser rundt bytte av anlegg, hatt dialog med OBOS Prosjekt og sammenlignet tilbud fra to aktører. Det ene tilbudet fremstod som det beste, og kom fra nåværende leverandør, VATEK, som vi nå har avklart at tar denne jobben for oss. Det er fint med et firma som kjenner borettslaget, det gamle anlegget, og som vi har god erfaring med over flere år. I tillegg til å bytte ut varmepumpene våre er vi anbefalt å bore energibrønner og koble disse til anlegget. Det vil selvfølgelig koste en del mer, det dobbelte av kun å bytte varmepumpene, men vi vil bli nesten selvforsynt med energi - opp til 92 %. Det innebærer at vi kan kutte kostnadene på fjernvarme fra Oppsal betraktelig!

Hvordan fungerer energibrønner? Det bores små hull flere hundre meter ned i bakken. En kollektorslange installeres i borehullet og fylles med en væske som sirkulerer. Væsken tar opp varme fra fjellet rundt borehullet og transporterer den til en varmepumpe. Varmepumpen hever temperaturen til et nivå som kan brukes i varmesystemet i bygningen. Energibrønner utnytter geotermisk energi som allerede er lagret i grunnen. Når systemet først er på plass, kan det levere varme med minimalt behov for tilført strøm, kun litt energi til drift av varmepumpen og sirkulasjonspumper. Dette gjør løsningen både økonomisk og miljøvennlig.

Vedlagt kan dere se de tekniske spesifikasjonene og pristilbudet fra VATEK på de to variantene vi kan gjennomføre.
Under sak nr. 8 vil de ulike valgene vises med hvordan de vil slå ut for hver enkelt beboer med økning av fellesgjeld.

Les mer om varmepumpesystemer og energibrønner her:
https://www.novap.no https://www.varmepumpeinfo.no/energikilder-for-varmepumper/energibronn
https://www.thermia.no/
https://www.thermia.no/varmepumper/fastighetsvarmepumpar/mega-varmepumpe-for-stoerre-bygg/

Styrets innstilling
Styrets flertall anbefaler generalforsamlingen å stemme på forslag 2.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret engasjerer VATEK til å bytte ut dagens varmepumper mot samme type anlegg, med nyere maskiner.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:

> Styret engasjerer VATEK til å bytte ut dagens varmepumper med samme type anlegg og samtidig oppgradere anlegget med brønnboring for å være mer selvforsynt i fremtiden.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **10**
Antall stemmer for vedtak 2: **52**
Antall blanke stemmer: **4**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Økonomi og nytt låneopptak

Det er fire alternative lånekostnader vi må se for oss:

Samtlige lånealternativer er økt med en million kroner, 1 000 000,- , for reetablere en god buffer på sparekonto. Prosjekter med rens av ventilasjon, brannsikring av gamle sjakter og bytte av porttelefoner ble gjort med midler fra denne kontoen. Sum for buffer er satt etter anbefaling fra forretningsfører basert på deres erfaringer med samme type borettslag som oss.

Vi tar opp lån for å finansiere nye varmepumper, uten brønnboring (2 100 000,-) og vi bytter kun enkelte vinduer og balkongdører og maler resten (1 000 000,-) . Dette vil innebære et totalt låneopptak på fire millioner ett hundre tusen kroner,

1. **4 100 000,- (inkl. buffer).**

   Vi tar opp lån for å finansiere nye varmepumper, med brønnboring (4 500 000,-) og vi bytter kun enkelte vinduer og balkongdører og maler resten (1 000 000,-). Dette vil innebære et totalt låneopptak på seks millioner fem
2. hundre tusen kroner, **6 500 000,- (inkl. buffer).**

   Vi tar opp lån for å finansiere nye varmepumper, uten brønnboring (2 100 000,-) og vi bytter alle vinduer og balkongdører (9 000 000,-). Dette vil innebære et totalt låneopptak på tolv millioner ett hundre tusen kroner,
3. **12 100 000,- (inkl. buffer).**

   Vi tar opp lån for å finansiere nye varmepumper, med brønnboring (4 500 000,-) og vi bytter alle vinduer og balkongdører (9 000 000,-) . Dette vil innebære et totalt låneopptak på fjorten millioner fem hundre tusen
4. kroner, **14 500 000,- (inkl. buffer).**

Hva skjer med felleskostnadene:

Alternativ 1: Låne 4 100 000,- vil resultere i en økning på ca. 4,10 %

Alternativ 2: Låne 6 500 000,- vil resultere i en økning på ca. 6,65 %

Alternativ 3: Låne 12 100 000,- vil resultere i en økning på ca. 12,35 %

Alternativ 4: Låne 14 500 000,- vil resultere i en økning på ca. 14,80 %

Dagens rente på 5,05 % er lagt til grunn for analysen, og en nedbetalingstid på 20 år.

Konkrete eksempler på økning:

Husleie p.t	Alt. 1 (4,1%)	Alt. 2 (6,65%)	Alt. 3 (12,35 %)	Alt. 4 (14,8%)
5676	5916	6054	6377	6516
6060	6315	6463	6809	6957
6466	6739	6896	7265	7423
6943	7235	7405	7801	7971

7254 7559 7737 8150 8328

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer for låneopptak i tråd med avstemningen under sak 6 og 7.

> **Forslag til vedtak:**
>
> Styret kan ta opp nytt felles lån til borettslaget pålydende sum for å gjennomføre etter flertall i sak 6 og 7.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **57**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 209
AL REKTORHAUGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i AL REKTORHAUGEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

3. juni 2025 kl. 18:00, Tåsen skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport, budsjett og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Endring i husordensreglene
9. Utskifting av vinduer og balkongdører
10. Låneopptak

Med vennlig hilsen,
Styret i AL REKTORHAUGEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Tor Kjetil Dedekam er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport, budsjett og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Inntekter

Sum driftsinntekter var kr 7 399 753.

Kostnader

Stort sett er kostnadsposter som forventet/budsjettert.

Vesentlig avvik

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

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes renteøkninger.

Resultat

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

Disponible midler

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

Kommentarer til budsjett 2025

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

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

Felleskostnader = borettslagets inntekter

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

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

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

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Tiltak fra styret for reduksjon av faste driftskostnader:

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

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Rektorhaugen borettslag – innstilling fra valgkomiteen 2025

Kort om valgkomiteens arbeid:

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

- Julian Cosmes Cuesta
- Kari Børsum
- Lina Varkøy

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

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

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

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

Valgkomiteens innstilling 2025:

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

På vegne av valgkomiteen 2025,

Lina Varkøy

Roller og kandidater

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

- Karen Klemetzen

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

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

- Torgeir Gutvik

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

- Tone Bay

Sak 8

Endring i husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

3. Forslag til endringer i husordensreglene .pdf

Sak 9

Utskifting av vinduer og balkongdører

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Oppsummering:

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak 1

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

Forslag til vedtak 2

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

Vedlegg

4. Presentasjon fra beboermøte 2.4.25.pdf

Sak 10

Låneopptak

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

5. Likviditetsanalyse.pdf

6. Tiltaksplanen 25-26..pdf

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

---

Styrets årsrapport

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret:

Leder, Tor Kjetil Dedekam Pederssen, 2024 – 2025

Nestleder, Karen Klemetzen, 2024 – 2026

Styremedlem, Eirik Bruholdt Årbogen, 2024 – 2026

Styremedlem, Torgeir Gutvik, 2024 – 2025

Styremedlem, Mari Owren, 2024 – 2026

Varamedlemmer Tone Bay og John Vidar Munkejord, 2024 – 2025

Valgkomiteen:

Lina Varkøy, Kari Børsum og Julian Cosmes Cuesta

Vibbo

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslagets revisor er PWC.

STYRETS ARBEID

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

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

Noen av de løpende arbeidsoppgaver mellom styremøtene er

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

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

ØKONOMISTYRING

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

DUGNADER

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

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

GARASJENE

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

EIERSKIFTE – OVERDRAGELSER AV ANDELSBOLIGER

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

VEDLIKEHOLDSPLAN

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

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

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

Viktige prioriteringer i 2024 har vært:

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

Planlagte vedlikeholdsprosjekter i 2025:

- Rens av ventilasjonskanaler
- Brannforebyggende arbeid (del 2)

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

Til generalforsamlingen i Al Rektorhaugen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 15. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**3 043 937**	**2 291 044**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 302 461	1 903 343
Tilbakeføring av avskrivning	16	8 063	22 928
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	-181 250	0
Økning annen langsiktig gjeld		28 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 003 672	-1 169 809
Red. annen langs. gjeld		-28 000	0
Innsk. øremerk. bankkto		-4 900	-3 569
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**120 702**	**752 893**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 164 639**	**3 043 937**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

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

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

Tor Kjetil Pederssen Dedekam Mari Owren Karen M. Fikse Klemetzen

Eirik Bruholt Årbogen Torgeir Gutvik

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

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

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
VASKERI

INNTEKTER VASKERI

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

NOTE: 11
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 15
BYGNINGER

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

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

NOTE: 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-8 063**

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

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

NOTE: 18

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

NOTE: 19

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

NOTE: 20

ANNEN LANGSIKTIG GJELD	
Garasjeinnskudd	-246 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-246 000**

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

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

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

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

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

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

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

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

Utskifting av vinduer og balkongdører i Rektorhaugen Borettslag

Informasjonsmøte 02.04.25

** Bilde: Fra Google Streetview*

Vedlegg 4



Agenda

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

OBOS Prosjekt AS

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



BESKYTTET

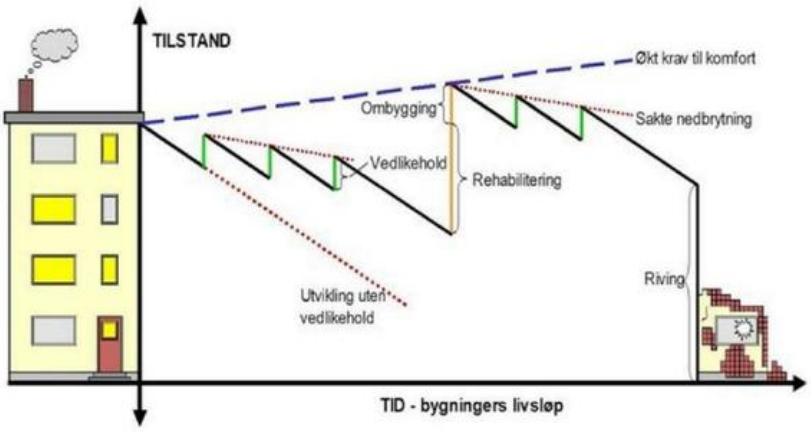
Hvem har ansvaret for vedlikeholdet?

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

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

BESKYTTET

Hvorfor vedlikeholde?



BESKYTTET

Prosess

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

BESKYTTET

Tilstand

Tilstand:

- Omtalt i vedlikeholdsrapport fra 2023
- Viser vedlikeholdsbehov i rapport

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

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


Vippe- og svingfunksjon


Glass produsert i 1987


Vinduer med defekt mekanisme



Teakdører fra byggeåret

Vedlegg 4 *Bildeutklipp: fra Vedlikeholdsrapport 24.08.23*

BESKYTTET

Tilstand

Tilstand:

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



Bilde: Fra tilbudsbefaring 25.02.25

Tilstand

Tilstand:

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



Bilde: Fra tilbudsbefaring 25.02.25

Tilstand

Tilstand:

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



Bilde: Fra tilbudsbefaring 25.02.25

Videre prosess og budsjett

Videre prosess:

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

Budsjett:

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

Hvordan påvirkes beboerne i byggetiden i evt. prosjekt?

Oppfølging i byggetiden og hvordan beboerne påvirkes før og under gjennomføring

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



BESKYTTET

Spørsmål?




V
LEV
L

Likviditetsanalyse Rektorhaugen Borettslag

v/Styreleder
Oslo, 15.05.2025

BESKYTTET

Likviditetsanalyse

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

Alternativ 1 – Utskifting av vindus- og balkongdører

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

Nytt lån forutsettes utbetalt januar 2026

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

Lån Handelsbanken tilbys overført til OBOS-banken.

Alternativ 2 – Utskifting av vindus- og balkongdører:

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

Nytt lån forutsettes utbetalt januar 2026

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

Lån Handelsbanken tilbys overført til OBOS-banken.

Alternativ 3 – Utskifting av vindus- og balkongdører:

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

Nytt lån forutsettes utbetalt januar 2026.

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

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

Lån Handelsbanken tilbys overført til OBOS-banken.

Alternativ 4 – Oppdatert vedlikeholdsplan 14.05.2025.

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

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

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

Lån Handelsbanken tilbys overført til OBOS-banken.

Alternativ 5 – Oppdatert vedlikeholdsplan 14.05.2025 med opsjon på fjernvarmeanlegg.

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

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

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

Lån Handelsbanken tilbys overført til OBOS-banken.

Tabellen nedenfor oppsummerer analysen:

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

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

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

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

Følgende forutsetninger er lagt til grunn:

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

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

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

Med vennlig hilsen

Martin Malmstedt

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

Vedlegg: Likviditetsanalyse Alt. 1 – 5.

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

Eksempel på økte kostnader per andel, ved nye låneopptak

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

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

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

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for AL REKTORHAUGEN BORETTSLAG

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Tor Kjetil Dedekam er valgt.

✓ **Vedtatt. Ved akklamasjon**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:
Deltakere i møtet er registrert i en fremmøteliste og ev. fullmakter er registrert, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede. 36 andeler er representert for avstemning, inkludert seks andeler ved fullmakt.

✓ **Vedtatt. Andel 80 har gitt stemmefullmakt til andel 36 i sak 9 og 10.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Karen Klemetzen foreslått. Som protokollvitne ble Karine Justad foreslått.

✓ **Vedtatt. Ved akklamasjon**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt. Ved akklamasjon**

5. Årsrapport, budsjett og årsregnskap

Inntekter

Sum driftsinntekter var kr 7 399 753.

Kostnader

Stort sett er kostnadsposter som forventet/budsjettert.

Vesentlig avvik

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

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes renteøkninger.

Resultat

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

Disponible midler

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

Kommentarer til budsjett 2025

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Transaksjon 09222115557548579894 Signert TKPD, KMFK, KJ

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

Lån

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

Felleskostnader = borettslagets inntekter

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

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

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

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Tiltak fra styret for reduksjon av faste driftskostnader:

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

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

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

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

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

6. Fastsettelse av honorarer

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

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

7. Valg av tillitsvalgte

Rektorhaugen borettslag – innstilling fra valgkomiteen 2025

Transaksjon 09222115557548579894 Signert TKPD, KMFK, KJ

Kort om valgkomiteens arbeid:

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

- Julian Cosmes Cuesta
- Kari Børsum
- Lina Varkøy

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

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

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

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

Valgkomiteens innstilling 2025:

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

På vegne av valgkomiteen 2025,

Lina Varkøy

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Karen Klemetzen

Følgende stilte til valg:
Karen Klemetzen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Torgeir Gutvik

Følgende stilte til valg:
Torgeir Gutvik

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Tone Bay

Transaksjon 09222115557548579894 Signert TKPD, KMFK, KJ

Følgende stilte til valg:
Tone Bay

8. Endring i husordensreglene

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

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

9. Utskifting av vinduer og balkongdører

Oppsummering:

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

✗ **Ikke vedtatt.**

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

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

10. Låneopptak

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

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

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

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Ikke aktuelt da forrige vedtak kalt.**

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTORET
TRONDHEIMSVEIEN [illegible]
SF/HU.

KOPI

Oslo, den 2-3-1964.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 54, bnr. 292, blokk 4, Rektorhaugen 21-23-25-27.

Journalnr.
57/2506.

Arbeid is art
Nybygg.

Arbeidets godkjennelse
5-1-1962.

Bygningens art
Boligblokk.

Byggherre
Rektorhaugenes Borettslag, v/HBBL, Trondheimsveien 84-86, Oslo.

Byggemester
Rektorhaugens Borettslag, v/HBBL, Trondheimsveien 84-86, Oslo.

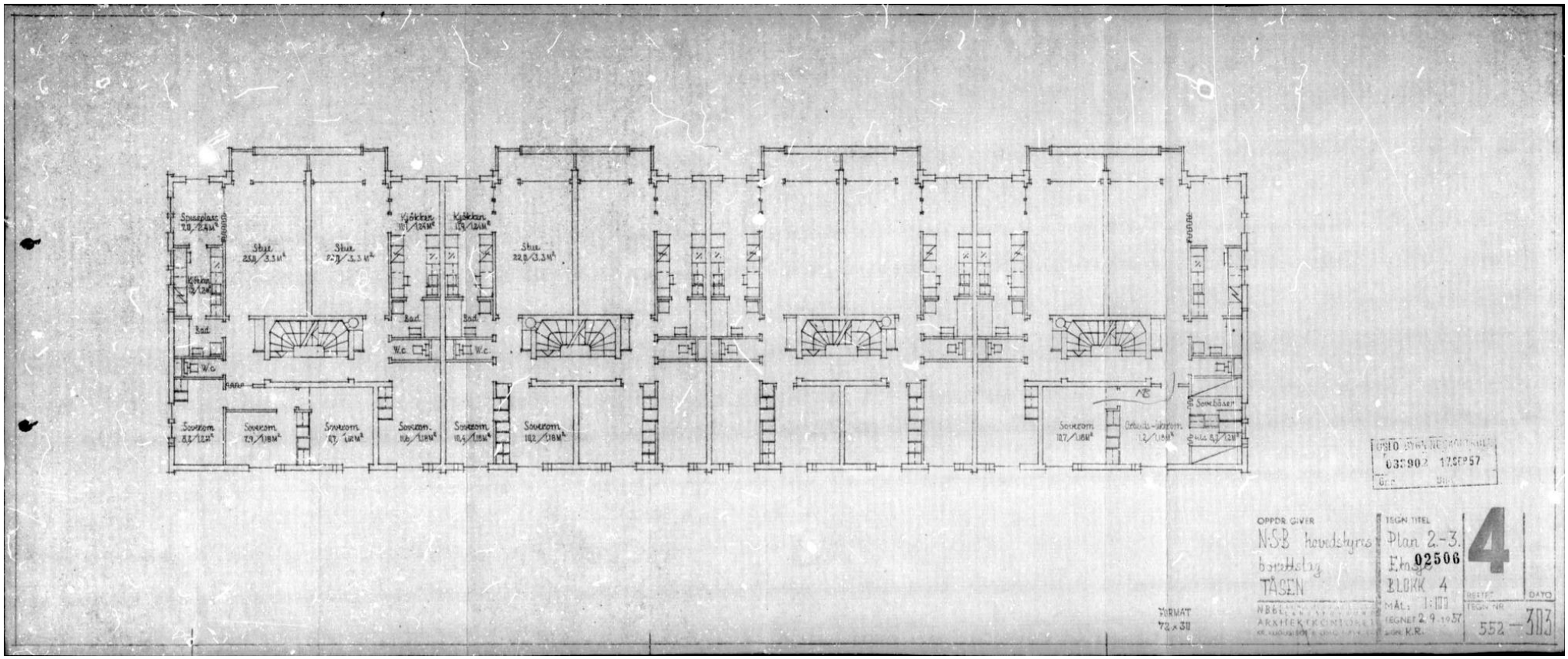
Ansvarshavende
Murmester Alf Arnesen, Øvre Vollgate 7, Oslo.

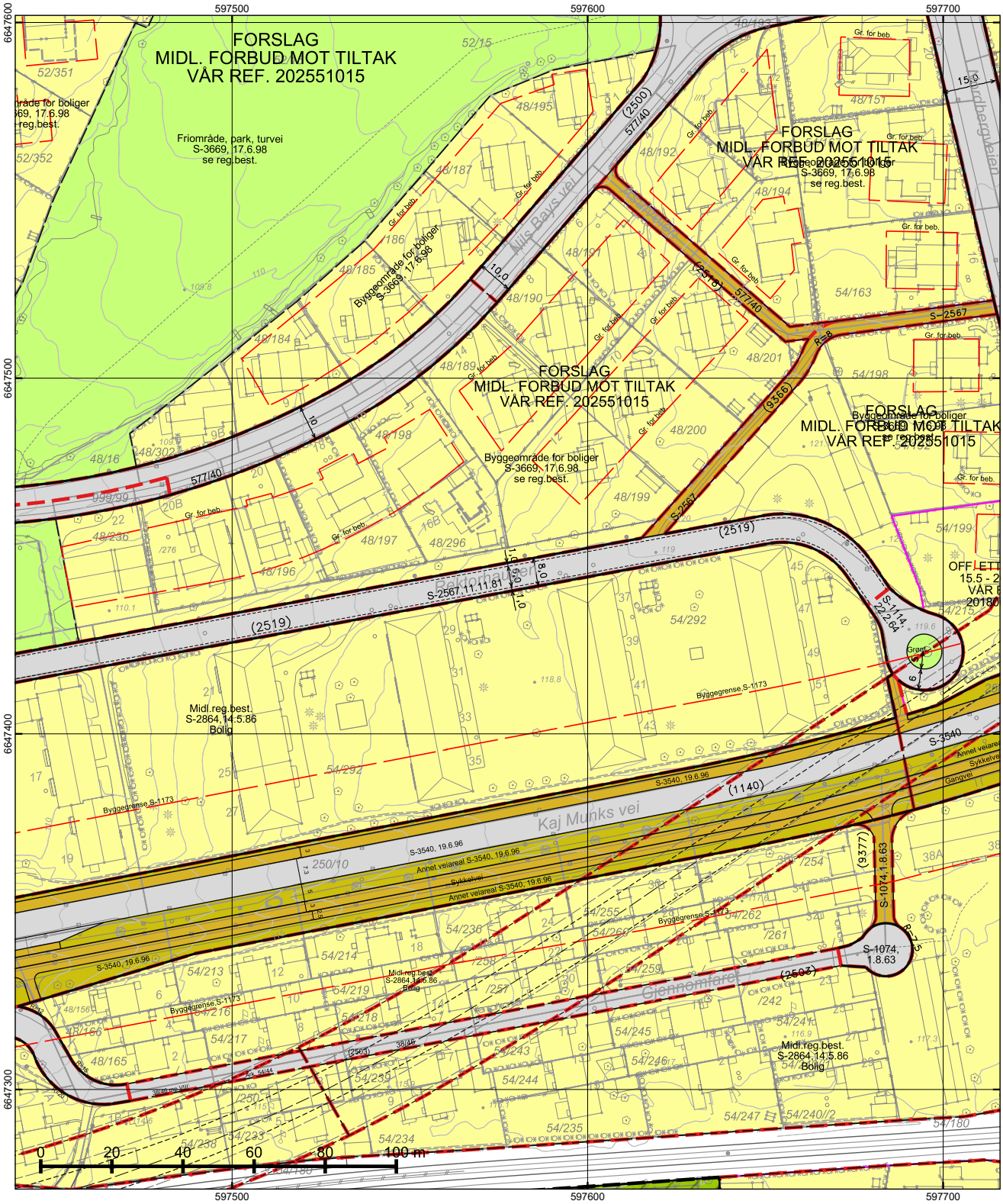
Ovennevnte byggearbeid er utført under kommunal tilsyn.

Ved den avsluttende syn-forretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Stein Flaata

Det gjøres merksom på at bygningsloven § 131 jnr. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygninger vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.


Spiseplass
Stue
Stue
Kjøkken
Kjøkken
Stue
Bad
Bad
W.c
W.c
Soverom
Soverom
Soverom
Soverom
Soverom
Soverom
Soverom
Soverom
Sovebåser
OPPDR GIVER
N.S.B hovedstyres
bomtilsyn
TÅSEN
TEGN TITEL
Plan 2-3.
Etg.
BLOKK 4
MÅL: 1:100
TEGNET 2.9.1957
4
552 – 303



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 156807/ 86531442
Adresse: Rektorhaugen 25
Gnr/Bnr: 54/292

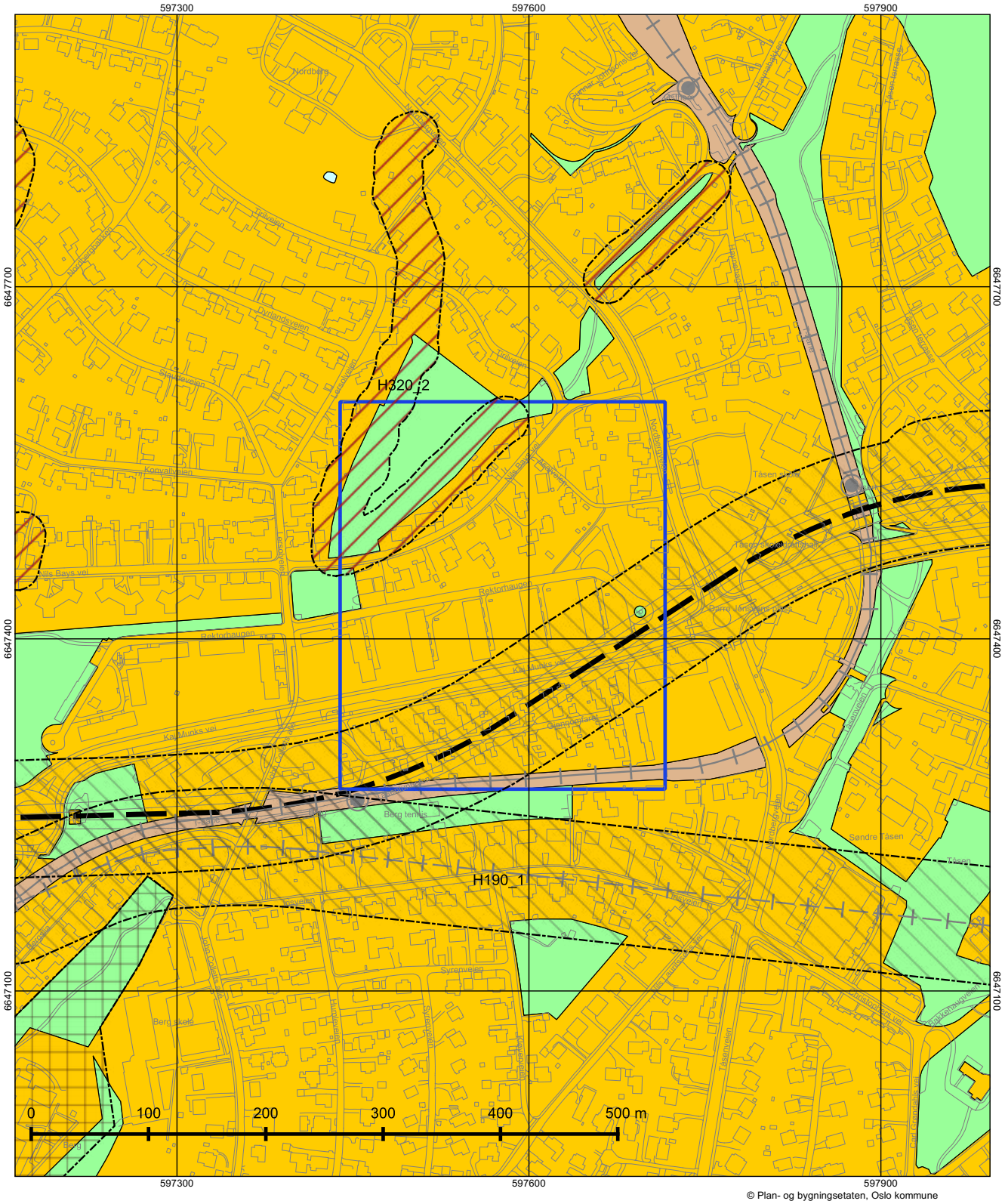
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156807/86531442
Deres ref.:

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



12 JUN 1959 6908 1030,—
Stempelmrk. Kr. 1000
Kassert den 12/6 59

Festekontrakt

Hovedstyret for Statsbanene bortfester herved eiendommen g.nr. 54, b.nr. 292 i Aker, 19 759 m2, til A/L Rektorhaugens borettslag, som er et borettslag bestående av tjenestemenn i staten.

Bortfestet skjer på følgende vilkår:

1.
Festetiden settes til 75 år fra 1.8.58.

2.
Den årlige festeavgift, 10 øre pr. kvadratmeter, i alt kr. 1 975,90, innbetales til distriktskassen Oslo distrikt, Jernbanetorget 1, Oslo.

Avgiften skal være betalt innen 1. august hvert år. Overskrides denne frist med mer enn 1 måned, kan grunneieren anse festeretten som opphørt. Når 30 år av festetiden er gått, kan grunneieren i løpet av den resterende del av festetiden forhøye festeavgiften i samsvar med avgiften for tomter i lignende strøk. Avgiften for de to første år betales kontant når festeren skriver under festekontrakten. Festeren plikter å betale skatter og avgifter som måtte bli pålagt tomten som følge av at den bortleies til private. For festeavgift som ikke er betalt innen 1 måned etter forfall, svares renter beregnet etter 4,5 % pr. år fra utløpet av den nevnte frist og inntil betaling skjer.

3.
For den løpende og sist forfalne termin av festeavgiften og for de på tomten fallende skatter og offentlige avgifter som Statsbanene eventuelt må dekke på grunn av manglende betaling fra festerens side, har Statsbanene 1. prioritets pant i de hus og innretninger som oppføres på tomten, med rett til uten søksmål og dom å la pantet selge ved tvangsauksjon i samsvar med lovgivningen om tvangsfullbyrdelse.

4.
Opptar festeren lån på oppførende eller oppførte bygninger i Den Norske Stats Husbank, vedtar Norges Statsbaner som grunneier pantsettelsen inntil det beløp som det etter de for Den Norske Stats Husbank til enhver tid gjeldende låneregler er adgang til å erholde som lån på borettslagets eiendommer. Så lenge det på hus på den festede grunn hviler byggelån i nevnte bank med avbetalingstid på 100 år eller mindre, skal:

a.
Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.

b.
Tomta ikke kunne forlanges ryddet.

c.
Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.

d.
Husbanken eller kommunen i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.

Misligholder festeren sådan låneforpliktelse, slik at det tinglyses tvangsauksjon, har Norges Statsbaner adgang til med tvangsauksjonskjøps virkning å overta den pantsatte eiendom for gjeldsbeløpet eller til, etter å ha utløst panthaveren, å selge pantet og inntale hos festeren det ved salget udekkede.

5.
Hvis bebyggelsen av tomten ikke er påbegynt innen 1 år etter at kontrakten er inngått, eller ikke fortsetter med rimelig hurtighet, kan grunneieren anse festeretten som opphørt.

6.
Framleie av grunnen eller deler av denne, eller salg av husene - tvunget eller frivillig - med overdragelse av festeretten, kan kun finne sted med samtykke av Norges Statsbaner, hvilket samtykke likeledes er nødvendig for pantets overtagelse til brukelighet. Handles det herimot, er festeretten forbrutt.

Bestemmelsen gjelder dog ikke pantsettelse skjedd i medhold av pkt. 4.

7.
Ved festets opphør av hvilken som helst grunn har festeren å bortføre husene og å ryddiggjøre tomten. Er bygningene panteatt i samsvar med pkt. 4, har Statsbanene i heromhandlede tilfelle adgang til å overta pantet for pantegjelden som i nevnte pkt. bestemt. Hvis festeren unnlater å fjerne bygningene innen en av Norges Statsbaner fastsatt frist, tilfaller disse Statsbanene. Statsbanene har for øvrig forkjøpsrett til bygningene.

8.
Leilighet i de boliger som blir oppført på tomten kan bare bortleies eller overdras til tjenestemenn ansatt i staten.

Borettslaget plikter å innta i lagets vedtekter bestemmelse om at en andelseier, såfremt han skulle slutte i statstjenesten før oppnådd aldersgrense og før han har vært leieboer i borettslaget i 5 år, skal kunne oppsies med en frist av 6 måneder, og at Norges Statsbaner i tilfelle kan utpeke ny andelshaver og ny leieboer.

Videre skal borettslagets vedtekter inneholde bestemmelse om:

a.
At pensjonister og gjenlevende ektefelle skal ha rett til å fortsette leieforholdet. Det samme gjelder for livsarvinger eller adoptivbarn av leietakerens husstand som er statsfunksjonærer.

b.
At livsarvinger (adoptivbarn) som er husstandsmedlemmer, såfremt en eller flere av dem er umyndige, skal ha rett til å fortsette leieforholdet til den yngste har nådd myndighetsalderen.

8.
At livsarvinger og andre utover de tilfelle som er nevnt under punktene a og b, ikke skal ha rett til å fortsette leieforholdet uansett om de måtte tilhøre leietagerens husstand.

9.
At en andelseier såfremt han ønsker å overdra sin andel og dermed sin leierett, skal være forpliktet til å tilby Norges Statsbaner sin andel og leilighet. Opptas det lån i Den Norske Stats Husbank, begrenses nevnte forpliktelse for andelseieren til 20 år etter at Husbankens pantobligasjon er tinglyst.

9.
Festeren har å rette seg etter de til enhver tid gjeldende bestemmelser med hensyn til bebyggelse mv.

Den ubebyggede del av tomten skal holdes i god stand og såvidt mulig parkmessig behandles. Disse arbeider utføres og bekostes av festeren, som også må bekoste oppsatt nødvendig gjerde.

Med festet følger ingen rettigheter utenfor den festede tomt.

10.
Det er forbudt å drive handel eller restaurantvirksomhet på tomten eller virksomhet som generer ved støy og lukt.

11.
Festeren vedtar i henhold til tvangsfullbyrdelseslovens § 3 nr. 3 utkastelse av tomten uten søksmål når festetiden er ute eller festeavgiften ikke er betalt til forfallstid.

12.
Alle omkostninger i forbindelse med opprettelsen av nærværende kontrakt, såsom tinglysningsgebyr, stempel mv., bæres av festeren, som også må besørge kontrakten tinglyst.

13.
Nærværende kontrakt er utstedt i 2 eksemplarer, en til hver av partene. Ved kontraktens opphør kan den avlyses etter ensidig begjæring fra Statsbanenes side.

Oslo, den 16.april 1959.

Som fester:

Norges Statsbaners
Hovedkasse
For generaldirektøren
Gunnar Ravlo

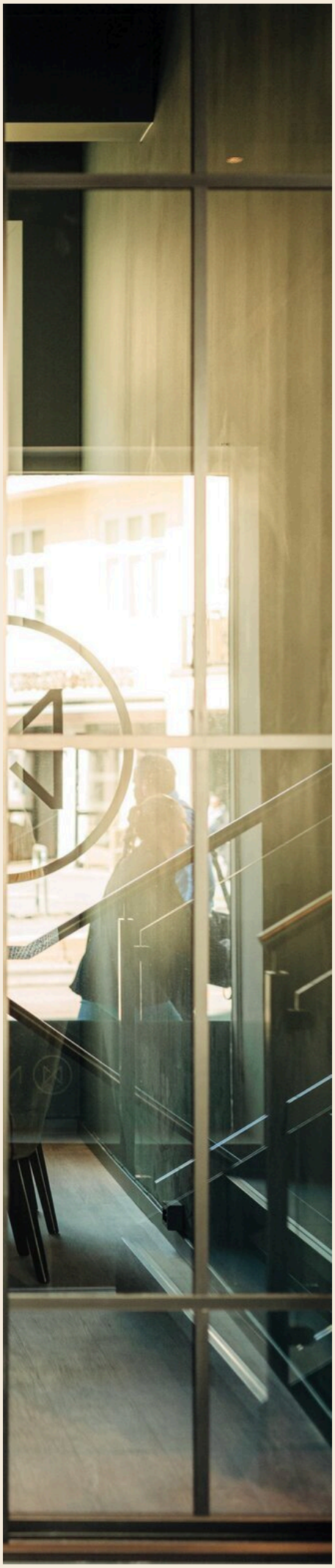
Jernbanevognenes
Boligselskap
Arnulf Arnesen
Oskar Bjørkmann

Velkommen til

Nordvik Ullevål

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Sognsveien 70B, 0855 Oslo
ullevaal@nordvikbolig.no
23 00 65 60

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 23-0107/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Rektorhaugen 25 0876 OSLO
Matrikkel: Gnr 54, bnr 292 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:





Frode Bergheim Koppergård
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Ullevål
f.koppergard@nordvikbolig.no
994 88 822

Bettina Løvås Fredriksen
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Ullevål
b.fredriksen@nordvikbolig.no
412 51 669

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: