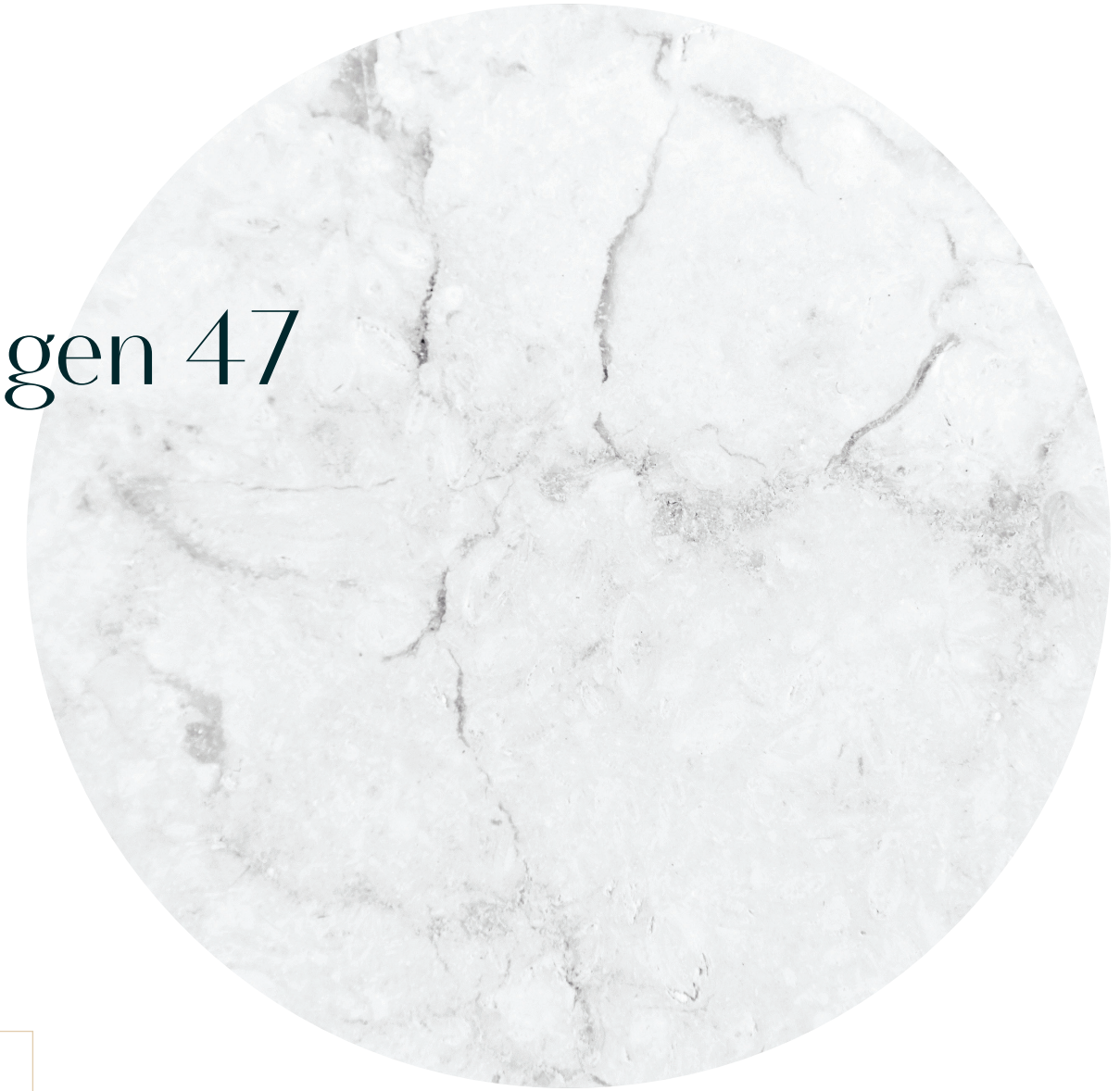


Rektorhaugen 47



Velkommen til

Rektorhaugen 47



Salgsoppgaven produsert 21. juni 2024

INNERST I BLINDVEI PÅ TÅSEN

Lys og gj.gående 3-roms borettslagsleilighet | Vestvendt solrik balkong|
Snekkerbygget kjøkken | Vv og fyring inkl

Prisantydning	6 600 000,-
Fellesgjeld	289 000,-
Omkostninger	1 240,-
Totalpris	6 890 240,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 095,-
BRA-i	69 kvm
Totalt BRA	75 kvm
Soverom	2
Etasje	2

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1960
Tomt	16 985 kvm, festet
Megler	Ole Kristian Isdahl
Telefon	468 88 686
E-post	o.isdahl@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Gjennomgående 3-roms med god planløsning i 2. etasje: Entré, snekkerbygget kjøkken, stue med utgang til vestvendt balkong, 2 soverom og bad samt toalettrom.
Leiligheten disponerer i tillegg to kjellerboder. I tillegg er det dekkbod, to store felles lagringsrom, matbod, fellesvaskeri og sykkelstativ i utenfor inngangsdøren og i kjelleren.
Statsansatte har forkjøpsrett etter førstkommende budrunde. Disse må gjøre sin forkjøp gjeldende hos megler innen 24 timer etter budaksept.

Høydepunkter:

- 6 kvm vestvendt balkong.
- Fyring og varmvann inkludert i felleskostnadene.
- Lekkert snekkerbygget kjøkken.
- Nymalte soverom
- Beliggende innerst i blindvei
- Kort vei til marka, Tåsen senter, Damefallet og Månejordet
- To kjellerboder samt egen låsbar matbod

Arealer og innhold

BRA-i:	69 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	75 kvm

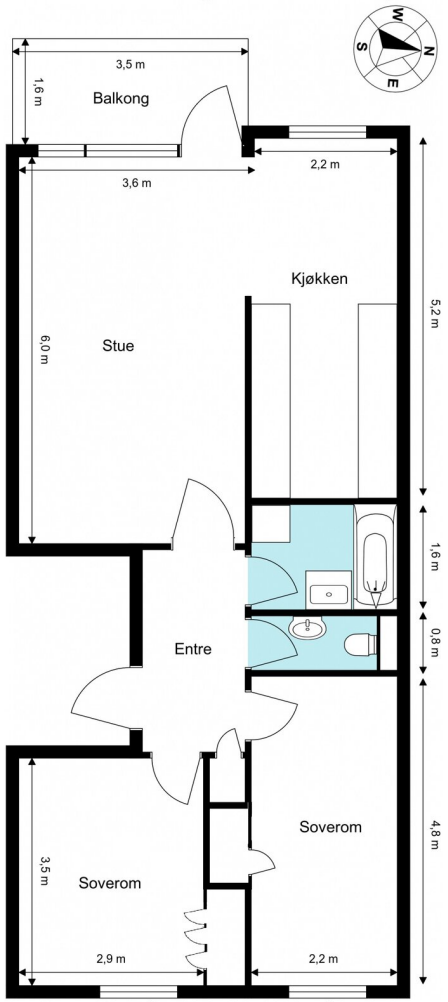
Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Kjøkken, stue, 2 soverom, bad, wc og entre
Total BRA: 69 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. 2 boder og ett matskap i kjeller.
Total BRA: 6 kvm.

HUUN PROSJEKT

Rektorhaugen 47 - 2.etg



Planskissen er ikke i målestokk. Avvik fra faktiske mål kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet

Informasjon

Rektorhaugen 47

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0158/24

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Rektorhaugen 47, 0876 OSLO
Gnr 54, bnr 292 i Oslo kommune
Andelsnr 68 i Rektorhaugen Borettslag A/l, org.nr. 948468999

Selgere
Emma Stensby Norstein
Peter Stensby Norstein

Kjøpesum og omkostninger
6 600 000,- (Prisantydning)
289 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 889 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
0,- (Forhåndsavklaring forkjøpsrett)
---
1 240,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke))
11 640,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke))

---
6 890 240,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke))
6 900 640,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke))

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

Innhold
Boligen ligger i 2.etasje og inneholder: Kjøkken, stue, 2 soverom, bad, wc og entre. Leligheten disponerer 2 boder på 1,9m2 og 3,5m2 og ett matskap på 0,5m2 i kjeller.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Ingen forhold er kommentert med TG3.

Følgende forhold er kommentert med TG2:
- Bad Overflate vegger og himling:TG2 er gitt med bakgrunn av skjolder og smuss på fuger som følge av alder, samt et riss/sprekk på en flis ved dør.
- Bad Overflate gulv: TG2 er gitt med bakgrunn i noe avvik på fallforhold (kan aksepteres i og med at det dusjes i badekar), samt noe
smuss og skjolder på fuger.
- Bad Membran, tettesjiktet og sluk: TG2 for tetteskjikt er gitt med bakgrunn av alder og forventet gjenværende brukstid.
- Vinduer og ytterdører: TG2 pga alder på vinduer
- WC og innvendige vann- og avløpsrør: TG2 er gitt med bakgrunn av eldre rørdeler som ikke har blitt byttet i forbindelse med renovering av kjøkken og bad, samt manglende fremlagt dokumentasjon på VVS installasjoner.
- Ventilasjon: TG2 for ventilasjon er gitt med bakgrunn av at det ikke er mekanisk avtrekk på bad eller kjøkken.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Øvrig standard:
Praktisk og velholdt gjennomgående 3-roms leilighet i etablert borettslag på Tåsen.
Kjøkken og bad fra henholdsvis 2013 og 2006.

BRANN- OG SIKKERHET:
- Røykvarslere og håndholdt brannslokkingsapparat skal medfølge ved salg av bolig.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
- Gulv: Parkett/tregulv generelt, fliser på bad og wc.
- Vegger: Malte mur og gipsvegger.
- Himling: Slett malt himling.
- Himlingshøyde er målt til ca 250cm, nedsenket himling med innfelte spotter til 220cm på bad.

VÅTROM/BAD:
Overflate vegger og himling på bad
- Bad renovert i regi av borettslaget i 2006.
- Badet inneholder innfliset badekar med dusjbatteri og svingbar glassvegg, vegghengt toalett, vaskemaskin og heldekkendeservant med underskap.
- Det er avtrekksventil i vegg over dusj.
- Det ble registrert en sprukket flis ved dør ned mot gulv. Selger opplyser om at dette kan komme fra rystelser fra sprengningsarbeider i forbindelse med tunnelbygging i nærområdet. Sameiet har en pågående sak mot utbygger, da flere har varslet om mulige riss og sprekker. Det er kun et lite riss/sprekk i flis som er lite i øyenfallende og påvirker ikke fuktsikringen av badet, kun kosmetisk.
- Forøvrig er det registrert noe smuss og skjolder i fuger som følge av alder på fuger og flis.

Overflate gulv på bad
- Flislagt gulv med sluk under servant og avløp fra badekar ført i påstøp til sluk.
- Fall er målt med krysslaser og funnet noe svakt fall på gulv. Da det ikke er direkte dusjing på gulv, kan det aksepteres noe avvik, men må påregnes utbedret, dersom løsning med dusjing i badekar ønskes endret. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er målt til 12mm. Krav er 25mm. Løsningen er tilfredstillende, dersom membran er ført opp bak terskel, som er mer enn 20mm høy. Dette er ikke mulig å kontrollere uten destruktive tiltak. Areal under innfliset badekar er lite tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold og dermed begrenset gjenværende brukstid.

Overflate gulv på bad
- Flislagt gulv med sluk under servant og avløp fra badekar ført i påstøp til sluk.
- Fall er målt med krysslaser og funnet noe svakt fall på gulv. Da det ikke er direkte dusjing på gulv, kan det aksepteres noe avvik, men må påregnes utbedret, dersom løsning med dusjing i badekar ønskes endret. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er målt til 12mm. Krav er 25mm. Løsningen er tilfredstillende, dersom membran er ført opp bak terskel, som er mer enn 20mm høy. Dette er ikke mulig å kontrollere uten destruktive tiltak.
- Areal under innfliset badekar er lite tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold og dermed begrenset gjenværende brukstid.

Membran, tettesjiktet og sluk på bad
- Sluk av plast med tilhørende vannlås og klemring. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.
- Det ble ikke foretatt hulltaking for visuell kontroll og måling av fukt i veggkonstruksjon, da vegger rundt bad er av mur/betong. Det er målt overflatisk etter fukt på erfaringsmessig utsatte steder, uten å registrere forhøyde verdier.

KJØKKEN
- Pent snekkerbygget kjøkken i heltre eik fra 2013.
- Delvis integrerte hvitevarer fra Gram/Epoq el.tilsv.
- Fliser over kjøkkenbenk.
- Det ble registrert noe bruksmerker på benkeplate og innredning, samt at blandebatteri bør strammes. Blandebatteri sitter noe løst og er opplyst at det drypper til tider.
- Ledninger fra spotter under overskap er ført gjennom skap og tar noe plass i skapet.

ANDRE ROM:
- Leiligheten fremstår som velholdt med normal bruksslitasje i forhold til alder.
- Tregulv/parkett har noe sprekker bl.a. ved balkongdør og på soverom som følge av eldre drypplekkasje fra radiator.

VINDUER OG YTTERDØRER
- Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmer fra 1987.
- Massiv leilighetsdør med brannklasse B-30 og lydklasse 35dB.

BALKONG
- Luftig og solrik balkong på ca 6m2 med utgang fra stue.
- Balkongene ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2020.

VVS
WC og innvendige vann- og avløpsrør
- Røranlegg til kjøkken og bad ble oppgradert i forbindelse med renovering i 2013 og 2006.

- Forøvrig består VVS anlegget av av plast i rør-i-rør system og forkrummede rør, anlegget er delvis skjult og derfor noe begrenset å kontrollere.
- Hovedstoppekran er plassert i rørskap i himling over dusj. Ikke universelt tilgjengelig. Stoppekran fungerer. Utløp fra eventuelt lekkasjevann ble ikke registrert. Bør ledes til sluk.
- Normalt trykk ved test av vanninstallasjoner.
Varmtvannsbereder: Felles varmtvann for sameiet.

VENTILASJON
- Leiligheten har naturlig ventilasjon.
- Kjøkkenventilator med kullfilterløsning. Tilluftventil i yttervegg på soverom og stue.
- Det anbefales regelmessig lufting via vinduer for å sikre tilfredsstillende inneklima.

ELEKTRISK ANLEGG OG SAMSVARSERKLÆRING
- Sikringsskap med nyere automatssikringer er plassert i felles korridor.
- Det foreligger hånddkrevet kursfortegnelse som samsvarer med antall og beskrivelse av kurser.
- Det er fremlagt samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske anlegget i 2023. Blant annet montasje av diverse bytte av dimmere, lys, spotter og tilhørende kabler og stikkontakter.
- Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL-anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende:
- Bad fra 2006
- Kjøkken fra 2013

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger kjøpte boligen i 2021 og har eid den i 2 år og 7 måneder.

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Svar: Ja
- Beskrivelse: Det er sprekker i en flis i nederste rad ved døra, og i fliser i dusjområdet på badet. Dette er muligens knyttet til sprengningsarbeid i nærheten. Borettslaget har en pågående sak med de ansvarlige for sprengningsarbeidet angående sprekker i fliser på flere bad i blokka som har oppstått nylig.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar: Ja, kun av faglært
- Beskrivelse: Byttet blandebatteri i dusjen.
- Arbeid utført av: Comfort Storo AS

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Svar: Ja
- Beskrivelse: Små sprekker i parketten under radiatorene etter lekasje for mange år siden (før vi flyttet inn).

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar: Ja, kun av faglært
- Beskrivelse: Byttet til LED kompatible dimmere på soverommene, gang, bad, stue og kjøkken. Nye LED skinner i tak på soverommene og stua. Nye LED spotter på bad og kjøkken.

- Arbeid utført av: Elektro-Sivert Installasjon AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Svar: Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar: Ja
- Beskrivelse: Sluttkontroll i forbindelse med oppgradering til LED belysning.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Svar: Ja
- Beskrivelse: Borettslaget har rotasjonsplasser man kan få tilgang til. Rotasjonsplassene drives av Movel.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar: Ja, kun av faglært
- Beskrivelse: Balkonger ble skiftet i regi av borettslaget i 2020 før vi flyttet inn.
- Arbeid utført av: Thorendahl

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
- Svar: Ja
- Beskrivelse: Det er søkt om å bygge boligblokk i Nordbergveien 10. Saken kan følges hos Oslo kommune.

Bygningssakkyndig

Christopher Huun

Byggemåte

Bygningssakkyndig opplyser følgende om byggemåte:
Bygård på 4 etasjer pluss kjeller og tørleloft fra 1960.
Bæresystem av betong i dekker og bærende betongvegger som leilighetsskillevegger.
Støpt såle og grunnmur i betong. Fasader er forblendet med pusset mur. Saltak i trekonstruksjon tekket med plater/stein.

Tilstandsrapport følger vedlagt salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Vaskemaskin

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme

gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - grønn

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Felleskostnadene er inkl. felles fyring og varmt vann
- Radiatorer med felles vannbåren oppvarming
- Elektriske varmekabler på bad og wc

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

Informasjon om strømforbruk

Segler opplyser om et strømforbruk på ca 3.500 kWh i 2023.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 095,- pr. mnd.

Inkluderer: TV-anlegg/bredbånd, fyring og varmtvann, kommunale avgifter, festeavgift, vaktmestertjenester, snørydding, gressklipping mm.

Fordelt slik:
Kr 6 095,- Felleskostnader
Kr 100,- Tillegg elbil

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 6.095,-

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekkes av felleskostnadene og inkluderer: Eiendomsskatt, Vann- og avløpsavgift og renovasjonsavgift.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 6 028 540,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 1 586 458,- pr. 2022
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett via Telia, dekkes av 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

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning

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 289 000,- pr. 01.06.2024

Borettslaget har lån i Handelsbanken (per 11.06.2024)
Lånenr: HANBA1-83987192294
Type: Annuitet
Restsaldo: 28 479 721,-
Restløpetid: 16 år
Term pr. år: 12
Type rente: Flyt
Rente: 5,85%

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 31 066,- pr. 31.12.2023

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.
Les vedlagte husordensregler for nærmere informasjon.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 92242419

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 16 985 kvm (Festetomt)
Pent og romslig opparbeidet uteområde med gressplen, asfalterte gangveier, hyggelig sittegruppe med felles grill, lekeareal og sykkelparkering.

Tomten er festet av Norges Statsbaner for en avtaleperiode på 75 år fra 1958. Festeavgiften er kr 26.558 per år og ble sist regulert i 1998.

Parkering

Garasjeplasser til leie i selskapet (md. leie kr. 250,-). Styret tildeler plasser etter ansiennitet. Leietaker må betale "depositum/innskudd" kr. 14.000,-

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik under annonserte visninger.

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. Du kan gå eller sykle til Nordmarka -Sognsvann (ca 25 minutters gange til Sognsvann) med flotte lysløype/ tur- fiske - og bademuligheter. Man når Korsvoll/Grinda gjennom Havnabakken, "marka"-følelsen kommer allerede fra toppen av Havnabakken.
Når det er mye snø kan man ta på seg skiene å gå rett opp 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. Havnabakken og Damefallene er også i nærheten med fine turmuligheter.

Kun få meters gange fra leiligheten finner du Tåsen Senteret med et godt utvalg av forretninger og servicetilbud. Det er også kort vei til Ullevål Stadion (10 min gange) og Storo Storsenter (5 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, Grünerløkka (10 min med buss) etc.

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

God offentlig kommunikasjon i området, det er gangavstand til buss/t-bane, 2-5 minutters gange fra boligen finnes både t-bane-, buss- og flybuss-stasjon med hyppige avganger. Fra Tåsen eller Berg t-bane stasjon går Sognsvannsbanen. Det tar 6 min til Majorstuen/ 12 min til Oslo sentrum. Fra Ringveien bussnr. 23 (Simensbråten/Lysaker) og flybuss. Fra Tåsen, bussnr. 34 (Tåsen/Ekeberg Haveby), bussnr. 24 (Brynseng T/Fornebu) og flybuss med flere avganger per time. Flybuss fra lokket på Ring 3.

Skoler og barnehager

Det er flere barnehager i nærområdet, Tåsen skoles barnehage, Rektorhaugen kanvas-barnehage og Bergtunet barnehage for å nevne noen.
Gangavstand til de populære barneskolene Tåsen og Berg.
Tåsen skole (1-7 kl.) 200 meters gange fra boligen. (Det er også barnehage på Tåsen skole).
Nordberg ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 02/06-1964 - Boligblokk.

Det foreligger også ferdigattest for:
- Utskiftning av vinduer datert 27/05-1981.
- Ombygging tak datert 21/12-1995
- Rehablitering bad og utskiftning datert 12/07-2007
- Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner datert 12/07-2007
- Utvide balkonger datert 09/09-2021

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.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen

og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

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 byggesaker:
Rektorhaugen 47 - Bytte av sluk og nytt avløp - Saksnummer: 202455439

Pågående plansaker:
Nordbergveien 10 og Rektorhaugen 53 - Til offentlig ettersyn - Oppføring av leiligheter - Saksnummer: 201806581 - Reguleringssak

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 STANDARKLAUSUL 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 -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

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.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Trygghetspakke kjøper

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere.

Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, 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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til kr. 66 000,-
Tilrettelegging: 15 900,-
Nordvik Grunnpakke: 21 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 508,-
Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 145 709,- 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. 3 500,-

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.

Vedlegg

Rektorhaugen 47

EIERSKIFTERAPPORT™

Borettslagsleilighet (i blokk)
Rektorhaugen 47
0876 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Christopher Huun
Dato: 20/06/2024

Jernbanegata 13B
Sarpsborg 1706
92232383
christopher@dinboligbistand.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:209, Bnr: 228
Hjemmelshaver:	Peter og Emma Stensby Norstein
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	68
Byggeår:	1960
Tomt:	felles eiet 16 985 m²
Kommune:	0301

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Peter og Emma Stensby Norstein
Befaringsdato:	13.06.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:
Pent og romslig opparbeidet uteområde med gressplen, asfalterte gangveier, hyggelig sittegruppe med felles grill, lekeareal og sykkelparkering.

OM BYGGEMETODEN:
Bygård på 4 etasjer pluss kjeller og tørleloft fra 1960.
Bæresystem av betong i dekker og bærende betongvegger som leilighetsskillevegger.
Støpt såle og grunnmur i betong. Fasader er forblendet med pusset mur. Saltak i trekonstruksjon tekket med plater/stein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Praktisk og velholdt gjennomgående 3-roms leilighet i etablert borettslag på Tåsen.
Kjøkken og bad fra henholdsvis 2013 og 2006.

©mstr.no

www.bmtf.no

ANNET:
ANNET:
OPPVARMING:
Radiatorer med felles vannbåren oppvarming. Elektriske varmekabler på bad og wc.

BRANN- OG SIKKERHET:
Røykvarslere og håndholdt brannslokkingsapparat skal medfølge ved salg av bolig.

BOD:
Leiligheten disponerer 2 boder på 1,9 og 3,5m2 og et matskap på 0,5m2 i kjeller.

DOKUMENTKONTROLL:
Opplysninger fra selger.
Uftylt spørreskjema fra takstmann.
Opplysninger fra Borettslaget datert 11.06.2024.
Dokumenter på Boligmappa pr 14.06.2024.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Parkett/tregulv generelt, fliser på bad og wc.
Vegger: Malte mur og gipsvegger.
Himling: Slett malt himling.

Himlingshøyde er målt til ca 250cm, nedsenket himling med innfelte spotter til 220cm på bad.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering for salg av leilighet.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Selger opplyser om følgende:
- Bad fra 2006
- Kjøkken fra 2013

FELLESKOSTNADER:
6095kr pr mnd pr 1.juni 2024.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:
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.

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2.etasje	69	0	0	6	69	0
Kjeller	0	6	0	0	0	6
SUM BYGNING	69	6	0	6	69	6
SUM BRA	75					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
Kjøkken, stue, 2 soverom, bad, wc og entre

BRA-e:
2 boder og ett matskap i kjeller.

MERKNADER OM AREAL:
Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret kan ha mulighet til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.
Boligen disponerer 3 boder/skap i kjeller. Et matskap på ca 0,5m2, en liten bod på ca 1,9m2 og en bod på ca 3,5m2. Totalt ca 6m2 BRA-e.

BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som feks privat frittstående garasje eller boder.

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Emma Stensby Norstein

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Christopher Huun

Takstmann BMTF og Sivilingeniør Bygg

20/06/2024

Christopher Huun

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Bad renovert i regi av borettslaget i 2006.

Badet inneholder innfliset badekar med dusjbatteri og svingbar glassvegg, vegghengt toalett, vaskemaskin og heldekkendeservant med underskap.

Det er avtrekksventil i vegg over dusj.

Det ble registrert en sprukket flis ved dør ned mot gulv. Selger opplyser om at dette kan komme fra rystelser fra sprengningsarbeider i forbindelse med tunnelbygging i nærområdet. Sameiet har en pågående sak mot utbygger, da flere har varslet om mulige riss og sprekker. Det er kun et lite riss/sprekk i flis som er lite i øyenfallende og påvirker ikke fuktsikringen av badet, kun kosmetisk.

Forøvrig er det registrert noe smuss og skjolder i fuger som følge av alder på fuger og flis.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagt gulv med sluk under servant og avløp fra badekar ført i påstøp til sluk.

Fall er målt med krysslaser og funnet noe svakt fall på gulv. Da det ikke er direkte dusjing på gulv, kan det aksepteres noe avvik, men må påregnes utbedret, dersom løsning med dusjing i badekar ønskes endret. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er målt til 12mm. Krav er 25mm. Løsningen er tilfredstillende, dersom membran er ført opp bak terskel, som er mer enn 20mm høy. Dette er ikke mulig å kontrollere uten destruktive tiltak.

Areal under innfliset badekar er lite tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold og dermed begrenset gjenværende brukstid.

TG2 er gitt med bakgrunn i noe avvik på fallforhold (kan aksepteres i og med at det dusjes i badekar), samt noe smuss og skjolder på fuger.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membranen er fra 2006

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Sluk av plast med tilhørende vannlås og klemring. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Det ble ikke foretatt hulltaking for visuell kontroll og måling av fukt i veggkonstruksjon, da vegger rundt bad er av mur/betong. Det er målt overflatisk etter fukt på erfaringsmessig utsatte steder, uten å registrere forhøyde verdier.

TG2 for tetteskjikt er gitt med bakgrunn av alder og forventet gjenværende brukstid.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Pent snekkerbygget kjøkken i heltre eik fra 2013.
Delvis integrerte hvitevarer fra Gram/Epoq el.tilsv.
Fliser over kjøkkenbenk.

Det ble registrert noe bruksmerker på benkeplate og innredning, samt at blandebatteri bør strammes. Blandebatteri sitter noe løst og er opplyst at det drypper til tider.
Ledninger fra spotter under overskap er ført gjennom skap og tar noe plass i skapet.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Leiligheten fremstår som velholdt med normal bruksslitasje i forhold til alder.
Tregulv/parkett har noe sprekker bl.a. ved balkongdør og på soverom som følge av eldre drypplekkasje fra radiator.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

www.bmtf.no

Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmer fra 1987.

Massiv leilighetsdør med brannklasse B-30 og lydklasse 35dB.

TG2 pga alder på vinduer

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Luftig og solrik balkong på ca 6m2 med utgang fra stue.
Balkongene ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2020.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Røranlegg til kjøkken og bad ble oppgradert i forbindelse med renovering i 2013 og 2006.

Forøvrig består VVS anlegget av av plast i rør-i-rør system og forkrummede rør, anlegget er delvis skjult og derfor noe begrenset å kontrollere.

Hovedstoppekran er plassert i rørskap i himling over dusj. Ikke universelt tilgjengelig. Stoppekran fungerer. Utløp fra eventuelt lekkasjevann ble ikke registrert. Bør ledes til sluk.

Normalt trykk ved test av vanninstallasjoner.

TG2 er gitt med bakgrunn av eldre rørdeler som ikke har blitt byttet i forbindelse med renovering av kjøkken og bad, samt manglende fremlagt dokumentasjon på VVS installasjoner.

Merknader:

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvann for sameiet.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Kjøkkenventilator med kullfilterløsning. Tilluftventil i yttervegg på soverom og stue.
Det anbefales regelmessig lufting via vinduer for å sikre tilfredsstillende inneklima.

TG2 for ventilasjon er gitt med bakgrunn av at det ikke er mekanisk avtrekk på bad eller kjøkken.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG 1 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med nyere automatssikringer er plassert i felles korridor.

Det foreligger håndkrevet kursfortegnelse som samsvarer med antall og beskrivelse av kurser.

Det er fremlagt samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske anlegget i 2023. Blant annet montasje av diverse bytte av dimmere, lys, spotter og tilhørende kabler og stikkontakter.

Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL-anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.

Merknader:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHETER:
Det er ikke avdekket avvik fra godkjente planer.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling
TG2 er gitt med bakgrunn av skjolder og smuss på fuger som følge av alder, samt et riss/sprekk på en flis ved dør.

1.1.2 Bad Overflate gulv
TG2 er gitt med bakgrunn i noe avvik på fallforhold (kan aksepteres i og med at det dusjes i badekar), samt noe smuss og skjolder på fuger.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk
TG2 for tetteskjikt er gitt med bakgrunn av alder og forventet gjenværende brukstid.

4.1 Vinduer og ytterdører
TG2 pga alder på vinduer

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
TG2 er gitt med bakgrunn av eldre rørdeler som ikke har blitt byttet i forbindelse med renovering av kjøkken og bad, samt manglende fremlagt dokumentasjon på VVS installasjoner.

6.3 Ventilasjon
TG2 for ventilasjon er gitt med bakgrunn av at det ikke er mekanisk avtrekk på bad eller kjøkken.

Takstmannens vurdering ved TG3:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Oppdragsnr.
23-0158/24

Selger 1 navn
Peter Stensby Norstein

Selger 2 navn
Emma Stensby Norstein

Gateadresse
Rektorhaugen 47

Poststed
OSLO

Postnr
0876

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 2
Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 23-0158/24

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Det er sprekker i en flis i nederste rad ved døra, og i fliser i dusjområdet på badet. Dette er muligens knyttet til sprengningsarbeid i nærheten. Borettslaget har en pågående sak med de ansvarlige for sprengningsarbeidet angående sprekker i fliser på flere bad i blokka som har oppstått nylig.

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

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

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Byttet blandebatteri i dusjen.
Arbeid utført av: Comfort Storo AS
Filer
fdv.pdf

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

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

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

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Små sprekker i parketten under radiatorene etter lekasje for mange år siden (før vi flyttet inn).

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Byttet til LED kompatible dimmere på soverommene, gang, bad, stue og kjøkken. Nye LED skinner i tak på soverommene og stua. Nye LED spotter på bad og kjøkken.
Arbeid utført av: Elektro-Sivert Installasjon AS
Filer
84489 Dokumenter-Ordre Rektorhaugen 47 Petter Norstein.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Sluttkontroll i forbindelse med oppgradering til LED belysning.
Filer
84489 Dokumenter-Ordre Rektorhaugen 47 Petter Norstein.pdf

Document reference: 23-0158/24

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Borettslaget har rotasjonsplasser man kan få tilgang til. Rotasjonsplassene drives av Movel.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Balkonger ble skiftet i regi av borettslaget i 2020 før vi flyttet inn.

Arbeid utført av: Thorendahl

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er søkt om å bygge boligblokk i Nordbergveien 10. Saken kan følges hos Oslo kommune.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 23-0158/24

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 23-0158/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Peter Stensby Norstein	497312ded438dc769f8ea77 5b0aa88e21b7e2d85	12.06.2024 16:32:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Emma Stensby Norstein	61d407a18b65cc870a08cff 7e3ca06a34b724abb	12.06.2024 10:40:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 23-0158/24

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

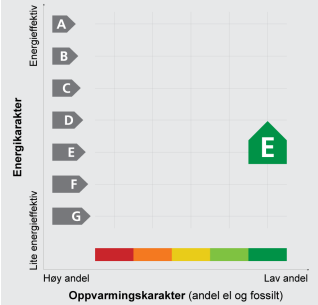
nets

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Rektorhaugen 47
Postnr	0876
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	228
Gnr.	54
Bnr.	292
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1304970
Dato	30.08.2021

Energimerke



Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ Flerbruker

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER
Bygningstype:	LEILIGHET
Byggeår:	1960
BRA:	82,0
Dato for lekkasjetall-måling:	Ikke angitt
Type bygg:	Ikke angitt
Energiregler (TEK-standard):	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 5.503

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Rektorhaugen 47
Postnr/Sted: 0876 Oslo
Leilighetsnummer: 228
Bolignr:
Dato: 30.08.2021 14:04:35
Energimerkenummer: A2021-1304970
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: OBOS Prosjekt AS v/ Flerbruker

Gnr: 54
Bnr: 292
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1960
Areal yttervegger	23 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	82 m²
Totalt BRA	82 m²
Oppvarmet luftvolum	197 m³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,00 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	11,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	64,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	82 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	14.1.2016
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5,503
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Beregnet levert energi ved normalisert klima	14618 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	178,27 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	11400 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	178,27 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	14618 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3218 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	11400 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	14618 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20 %

BVB Eiendomsmegling AS
Nordvik Ullevål v/Ole Kristian Løvås Isdahl
Sognsveien 70B, 0855 OSLO
E-post: o.isdahl@nordvikbolig.no

7875143 209/228 11.06.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 11.06.2024.

Boligselskap:	209 Rektorhaugen Borettslag
Organisasjonsnr:	948.468.999
Andelseier:	Emma Stensby Norstein Peter Stensby Norstein
Leieobjektnr:	228
Adresse:	Rektorhaugen 47, 0876 OSLO
Andelsnummer:	68
Borettsinnskudd:	kr 15.100,–
Hjemmeside:	http://www.rektorhaugen.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 92242419.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Statsansatte har fortrinnsrett som kjøpere, men det kan gjøres 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.
- NB! Notat av 16.02.2005 og 10.02.2010 vedrørende statsansatt-klausulen ligger bak vedtektene
- Styrets e-post adresse: rektorhaugen@borettslag.net.
- Garasjeplasser til leie i selskapet (md. leie kr. 250,-). Styret tildeler plasser etter ansiennitet. Leietaker må betale ”depositum/innskudd” kr. 14.000,-.
- Selskapet fester tomt av Norges Statsbaner for en avtaleperiode på 75 år fra 01.08.1958.
- Felleskostnadene er inkl. felles fyring og varmt vann
- Kategori 001 - Felleskostnader økes med 6% fra 01.03.2022.
- Kategori 001 Felleskostnader økes med 15% fra 01.01.2023
- Kategori 003 Garasjer økes med 20% fra 01.01.2023
- Kategori 015 Vaskeri økes med 20% fra 01.01.2023

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HANBA1-83987192294 A		28.479.721,-	16 år	12		Flyt	5,85%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.195,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	6.095,-
Tillegg elbil	100,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 6.095,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	684,-	14.174,-	31.066,-	297.170,-

Festetomt utgjør 3 352 kr av gjeld.

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* HANBA1-83987192294	288.338,-	2.324,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 289.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.06.2024

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Margrethe Eggan tlf.22 86 58 56 ev. pr. e-post: margrethe.eggan@obos.no. For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: oef@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Tor Kjetil Dedekam Pederssen Almedalsveien 8 F, 1391 VOLLEN, e-post: tor.dedekam@obos.no.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5.525,– inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,– 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.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Boligselskapets navn:
Ny eier:	Fødselsdato:	Leilighetens adresse:
Medeier:	Fødselsdato:	

For selger: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt leilighet i boligselskapet. Vi har sendt separat salgsmelding til OBOS Eiendomsforvaltning AS, Avd. Eierskifte, som registrerer eierskiftet i boligselskapets eierliste.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-post adresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Garasje/ Parkering:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

Eierskifterelaterte tjenester 2024

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

HUSORDENSREGLER

for Rektorhaugen borettslag
vedtatt på generalforsamlingen 1. juni 2006
Endret på generalforsamling 7. mai 2019
Sist endret på generalforsamling 18. juni 2021

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
Dyrehold er ikke tillatt, men lov om burettslag gir rett til å "halde dyr dersom gode grunnar talar for det, og dyrehaldet ikkje er til ulempe for dei andre brukarane av eigedommen". Dette innebærer at du må søke styret i god tid før en ev. anskaffelse av et dyr som også skal oppholde seg utendørs. I søknaden trenger du ikke oppgi den særlige grunnen hvis du isteden legger ved en bekreftelse på at det finnes god grunn fra autorisert lege/psykolog. I tillegg må de andre beboerne i din oppgang varsles skriftlig og gis 14 dagers frist til å uttale hvorvidt ditt dyrehold vil være til ulempe for

dem. Denne uttalelsen gir ev. naboene direkte til styret. Ulempe kan innebære allergi eller redsel for det dyret som er tenkt anskaffet. Støy og sjenerende lukt/avføring fra dyret vil også kunne betegnes som ulempe. Ved behov kan det være at styret må innhente ytterligere opplysninger fra beboere, for å vurdere særlige grunner opp mot ulemper. Hvis du skal passe et dyr, som skal tilbringe mer enn tre døgn i leiligheten og luftes utendørs, bes du informere styret om dette.

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.

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.



Årsmøte 2023

0209 Rektorhaugen Borettslag

Innkalling / årsrapport / regnskap

Torsdag, 1. juni 2023
kl. 18:00

OBOS

Til andelseierne i Rektorhaugen Borettslag

Velkommen til generalforsamling, torsdag 1. juni 2023 kl. 18:00 på Tåsen Skole.
Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Rektorhaugen borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Styret blir igjen etter møtet for en uformell prat, dersom du har andre spørsmål enn de som er på sakslisten.

Vel møtt!

Hilsen
Styret

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Rektorhaugen Borettslag avholdes torsdag 01.06.2023 kl. 18:00 på Tåsen Skole (auditoriet).

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING
- **A)** Valg av møteleder
- **B)** Godkjenning av de stemmeberettigede
- **C)** Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- **D)** Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022
- **A)** Årsrapport og regnskap for 2022
- **B)** Styret foreslår overføring av årets resultat kr 1 273 859 til egenkapital

3. GODTGJØRELSER
- **A)** Styret
- **B)** Andre honorarer

4. INNKOMNE FORSLAG
- **A)** Husordensreglene, forslag til nytt pkt. vedr. Bruk av vaskeri og tørkebåser

5. VALG AV TILLITSVALGTE
- **A)** Valg av styreleder for 1 år
- **B)** Valg av 1 styremedlem for 1 år
- **C)** Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- **D)** Valg av valgkomité

Oslo, 16.05.2023
Styret i Rektorhaugen Borettslag

Tor Kjetil Dedekam Pederssen /s/ Torgeir Gutvik /s/

Karen Margrethe F. Klemetzen /s/ Astere Ndikumana /s/

Mari Owren /s/ Anne Eriksen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tor Kjetil Dedekam Pederssen	Almedalsveien 8 F	2022 – 2023
Nesteleder	Karen Margrethe F. Klemetzen	Rektorhaugen 27	2022 – 2024
Styremedlem	Anne Eriksen	Rektorhaugen 47	2022 – 2024
Styremedlem	Torgeir Gutvik	Rektorhaugen 23	2021 – 2023
Styremedlem	Astere Ndikumana	Rektorhaugen 27	2021 – 2023
Styremedlem	Mari Owren	Rektorhaugen 39	2022 – 2024
Varamedlem	Sophie Elisa Poppe	Rektorhaugen 37	2022 – 2023
Varamedlem	Hilde Willassen	Rektorhaugen 29	2022 – 2023

Valgkomiteen

Marte Lie Høivik	Rektorhaugen 29	2022 – 2023
Liv Slungaard	Rektorhaugen 25	2022 – 2023

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

Generelle opplysninger om Rektorhaugen Borettslag
Borettslaget består av 100 andelsleiligheter. 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

Gårds- og bruksnummer:
54 292

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

Rektorhaugen Borettslag har ingen ansatte.

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

Borettslagets revisor er PWC.

Styrets arbeid

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.

ANBUDSRUNDE PÅ ULIKE TJENESTER
En av styrets viktigste oppgaver er å sikre god økonomistyring. Vi bruker derfor mye tid på oppfølging av løpende driftsavtaler og vilkår. Vi har derfor siste året gjennomført flere tilbud/anbudsrunder på ulike tjenester. Noen nye leverandører har det blitt. Eksempel på dette er at vi fikk ny vaktmesterleverandør (Borettslagsservice) fra 1. juli 2022. Vi er fornøyde med bytte av leverandør. Videre har vi reforhandlet renholds avtalen som går på trappevask i 2022. Forretningsføreravtalen med OBOS Eiendomsforvaltning ble også reforhandlet, og ny avtale med bedre vilkår gjelder fra 1. januar 2023. I tillegg har vi i april 2023 inngått en ny serviceavtale med Movel på elbilladerne våre.

Vi har forespurt flere banker om bedre rentebetingelser i løpet av vinteren. Foreløpig har vi valgt å beholde dagens långiver, Handelsbanken.

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

Nytt forsikringsselskap er Gjensidige fra 1. april 2023
Ny forsikringsavtale inneholder bl.a.:
- Forsikring av boligselskapets bygningsmasse
- Påbudsforsikring
- Dugnadsforsikring
- Skadedyrforsikring
- Rettshjelpsforsikring
- Styreansvarsforsikring
- Arbeidsmaskinforsikring

BALKONGENE
Balkongene ble ferdigstilt i 2021. Etter en pågående juridisk og økonomisk tvist, inngikk Styret v/balkonggruppen og ny styreleder et økonomisk forlik med entreprenør Thorendahl vedrørende sluttoppgjør sommeren 2021, etter at balkongene var ferdigstilt. Dette innebar at Thorendahl sendte kreditnota på deler av sluttoppgjøret, i tillegg til at de skulle levere 100 arbeidstimer vederlagsfritt. Vi har brukt «til gode» timer til å rense takrennene på alle fire blokker, og asfalterte de store hullene ved garasjene og ved blokk nr. 3. Etter ett års befaring og utbedringer av feil/mangler i 2022, gjenstår det fortsatt noen små utbedringer på enkelte balkonger. Styret er i dialog med Aase og Thorendahl for utbedring av dette.

VIBBO – HJEMMESIDEN FOR BORETTSLAGET
Bruken av Vibbo fungerer godt og mange beboere deltar aktivt her. Enkelte beboere får etter avtale fortsatt viktig informasjon i papirform i egen postkasse.

VEDLIKEHOLD OG VEDLIKEHOLDSPLAN
Blokkene våre er godt vedlikeholdt, men mange ting begynner å bli gamle, det er stadig ting som krever reparasjon og som må prioriteres til fordel for andre ting vi gjerne skulle brukt pengene våre på. Vi tror gode vedlikeholdsplaner er viktig for å kunne planlegge langsiktig og treffe riktige beslutninger.

Styret har derfor besluttet å bestille en vedlikeholdsplan fra OBOS Prosjekt AS. Vi mener en ny vedlikeholdsplan er en god investering, og viktig prioritering. En god vedlikeholdsplan tilpasset Rektorhaugen Borettslag vil være et godt utgangspunkt for å prioritere, budsjettere og planlegge fremtidige tiltak.

Vedlikeholdsplanen lages med bakgrunn tilstandsvurdering av vesentlige elementer av bebyggelsen og uteområdet. Når vedlikeholdsplan nå skal lages legges en tilstandsvurdering til grunn for denne. Før planen utarbeides vil OBOS Prosjekt gjøre en befaring i borettslaget, hvor de setter en tilstand basert på visuell kontroll. De befarer fasader, oppganger, kjeller, loft, VVS-anlegg, El-anlegg, uteområder og tak, samt garasjer og parkeringsplasser.

Faglig hjelp og oppfølging: Hvert år (eller annet hvert år) tilbys et fysisk møte med tekniskrådgiver for å drøfte hvilke vedlikeholdstiltak og utfordringer borettslaget står overfor kommende 1-3 år.

Målet er å få utarbeidet rapporten i 2. halvår 2023.

DUGNADER
To dugnader ble avholdt i 2022, vår og høst. Det er varierende deltagelse, så styret gjorde en undersøkelse på Vibbo om flere kunne delta ved bytte til en hverdag (torsdag). Det ble omtrent samme oppslutning til torsdag og lørdag. Styret velger derfor å opprettholde lørdagen, med litt sosialt og servering etter innsatsen og tilrettelegger slik at de som ikke kan delta i helgen har mulighet for å gjøre en innsats i ukedagene før.

VASKERIENE
Vasketid på vaskerommene bestilles via Vibbo, en ordning som fungerer greit. Beboere som har problemer med ny teknisk ordning tilbys hjelp fra styret. Fast innskudd for fri bruk økte fra 50 kr til 60 kr per måned den 1.1.2023. Derimot ble prisen på engangsvask senket fra 40 kr til 20 kr. Bakgrunnen for dette er at det nå er enklere å betale for engangsbruk og styret slipper fakturering via Vibbo og opptelling m.m.

GARASJER
Det er tildelt tre garasjeplasser siden 1.mai 2022. Det er 19 andelseiere på venteliste per 1.mai 2023. Ventelisten er tilgjengelig på Vibbo. Leien for garasje økte med 50 kr til 300 kr 1.januar 2023. Fjærene i garasjeportene begynner å bli gamle og noen knelte tidligere i år. Dette ble reparert med fjærer vi hadde liggende og en super innsats fra et par beboere.

OVERDRAGELSER
Det har vært seks overdragelser av andeler mellom 1.mai 2022 og 1.mai 2023

RYDDING
Styret er i gang med å opprette inventarlister for å få oversikt over løsøre som tilhører borettslaget. Vi ønsker også i gang med å rydde i fellesrom/tilfluktsrom. Dette er omfattende arbeid og beboere involveres underveis blant annet med merking av eiendeler og bod- og kjøleskapsdører.

SOMMERFEST
I august 2022 ble det for første gang avholdt en sommerfest for beboerne i Rektorhaugen borettslag. Det ble satt opp telt og grillet pølser, mange stilte med kaker og det var fotball for barna og en felles quiz. Arrangementet var en stor suksess, med over 60 oppmøtte og styret ønsker å gjenta dette også i 2023.

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

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


Stemningsbilde fra sommerfesten 2022.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter
Driftsinntektene i 2022 var til sammen kr 6 118 156. Dette er noe høyere enn budsjettert, og skyldes blant annet tilskudd etter søknad fra styret på kr 50 000 fra «OBOS gir tilbake» (grønt miljøfond), jf. Note 3, andre inntekter.

Kostnader
Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr 4 077 100. Dette er 394 900 kroner lavere enn budsjettert.

Lavere kostnader enn budsjettert skyldes i hovedsak:
a) At styret har reforhandlet flere driftsavtaler til bedre betingelser (lavere pris).
b) At prosjektet utbedring av grunnmur ikke ble gjennomført som planlagt. Midlene var avsatt under posten drift og vedlikehold.
c) Ingen uforutsette utgifter.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert, og skyldes renteøkninger gjennom året.

Utover dette er kostnader i hovedsak som forventet/budsjettert.

Resultat
Årets resultat på kr 1 273 859 vises i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Resultatet er noe bedre enn forventet/budsjettert, selv høyere finanskostnader. **Samtidig presiserer styret at resultatet for 2022 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.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 250 000. Dette beløpet inkluderer penger til utbedring av grunnmur (et prosjekt som var planlagt gjennomført i 2022).

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon og 23,4 % for vann- og avløp. Feiegebyret reduseres med 40%. Oslo kommune har blant landets høyeste avgifter.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Energiforbruket i vårt borettslag er relativt stabilt. Derimot svinger prisene per kWt mye og er vanskelig å forutse. Vi forventer (legger til grunn i budsjettet) at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rektorhaugen Borettslag.

Lån
Rektorhaugen Borettslag har et annuitetslån i Handelsbanken, med flytende rente. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet. Vi har lagt til grunn høyere rentekostnader i budsjett 2023. Samtidig kan faktiske kostander bli enda høyere enn budsjettert, det gjenstår å se.

Litt historikk: Renten på borettslagets lån i Handelsbanken har gått fra 1,55 prosent i juni 2021 til 3,60 prosent i oktober 2022. I vårt budsjettarbeid la vi til grunn en rente på ca. 4 prosent. Etter dette har vi hatt flere rentehevninger, og p.t. er renten på 4,35 prosent.

Felleskostnader
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 2023.

Budsjettet er basert på justering av ordinære felleskostnader med 15 prosent fra 01.01.2023. Dette tilsvarer en økning pr. leilighet i gjennomsnitt på kroner 748 pr. måned. Dette er en økning fra 665 til 849 kroner pr. måned, uavhengig av størrelsen på din bolig.

Kostnaden for bruk av vaskeri justeres opp med kr 10. Dvs. fra kr 50 til kr 60 pr. måned.

Leie av garasjeplass justeres opp med kr 50. Dvs. fra kr 250 til kr 300 pr. måned.

Bakgrunnen for økning av felleskostnadene var at vi forventer økning av forsikringspremie, TV/internett, kommunale avgifter og rentekostnader. Generelt forventet vi i tillegg en økning i konsumprisindeksen (KPI).

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Stemningsbilde fra 17. mai 2023

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 2022, 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 2022, 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, 16. mai 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 371 287**	**-1 524 861**	**2 371 287**	**2 291 044**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 273 859	-4 741 046	928 000	903 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	37 077	35 359	35 000	35 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-21 566	-18 750	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	0	7 590 919	0	0
Økning annen langsiktig gjeld		28 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 382 517	-1 468 989	-1 472 000	-1 246 000
Red. annen langs. gjeld		-14 000	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-1 096	-2 923	0	0
Uttak øremerk. bankkto		0	2 501 578		
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-80 243**	**3 896 148**	**-509 000**	**-308 000**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 291 043**	**2 371 287**	**1 862 287**	**1 983 044**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:		
Omløpsmidler	2 914 620	2 940 158
Kortsiktig gjeld	-623 577	-568 871
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 291 043**	**2 371 287**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 048 846	5 742 680	5 970 000	7 007 000
Ladeinntekter EL-bil		1 500	0	0	0
Andre inntekter	3	67 810	29 026	30 000	25 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 118 156**	**5 771 706**	**6 000 000**	**7 032 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-40 044	-26 991	-42 000	-41 000
Styrehonorar	5	-270 000	-74 500	-120 000	-120 000
Avskrivninger	15	-37 077	-35 359	-35 000	-35 000
Revisjonshonorar	6	-9 500	-7 995	-10 000	-10 000
Andre honorarer		-14 000	-121 425	-170 000	-170 000
Forretningsførerhonorar		-194 983	-189 485	-200 000	-175 000
Konsulenthonorar	7	-967	-308 095	-25 000	-125 000
Drift og vedlikehold	8	-564 194	-6 491 150	-1 00 000	-1 250 000
Forsikringer		-250 423	-210 379	-230 000	-275 000
Festeavgift		-33 114	-33 114	-35 000	-35 000
Kommunale avgifter	9	-690 971	-648 361	-670 000	-771 000
Energi/fyring	10	-1 225 433	-1 118 218	-1 100 000	-1 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-234 050	-226 770	-235 000	-282 000
Andre driftskostnader	11	-512 344	-506 729	-600 000	-570 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 077 100**	**-9 998 570**	**-4 472 000**	**-5 059 000**
DRIFTSRESULTAT		**2 041 056**	**-4 226 864**	**-1 528 000**	**1 973 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	22 212	9 114	0	0
Finanskostnader	13	-789 409	-523 296	-600 000	-1 070 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-767 197**	**-514 182**	**-600 000**	**-1 070 000**
ÅRSRESULTAT		**1 273 859**	**-4 741 046**	**928 000**	**903 000**

Overføringer:		
Udekket tap	0	-4 741 046
Reduksjon udekket tap	1 273 859	0

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	12 330 849	12 330 849
Andre varige driftsmidler	15	47 061	62 572
Øremerkede bankinnskudd	22	132 008	130 912
SUM ANLEGGSMIDLER		**12 509 918**	**12 524 333**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		10 702	33 788
Kundefordringer		3 100	1 500
Forskuddsbetalte kostnader		0	52
Andre kortsiktige fordringer		0	28 113
Driftskonto OBOS-banken		862 938	848 746
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	7 000
Sparekonto OBOS-banken		2 037 880	2 020 959
SUM OMLØPSMIDLER		**2 914 620**	**2 940 158**
SUM EIENDELER		**15 424 539**	**15 464 491**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 100		10 000	10 000
Udekket tap	16	-17 142 598	-18 416 457
SUM EGENKAPITAL		**-17 132 598**	**-18 406 457**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	30 190 760	31 573 277
Borettsinnskudd	18	1 496 800	1 496 800
Annen langsiktig gjeld	19	246 000	232 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**31 933 560**	**33 302 077**

KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		72 102	66 189
Leverandørgjeld		362 912	287 602
Skyldige offentlige avgifter	20	-10 575	13 546
Påløpte renter		99 047	47 979
Påløpte avdrag		100 091	120 735
Annen kortsiktig gjeld		0	32 820
SUM KORTSIKTIG GJELD		**623 577**	**568 871**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**15 424 539**	**15 464 491**
Pantstillelse	21	35 496 800	35 496 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.05.2023
Styret i AL Rektorhaugen Borettslag

Tor K. Dedekam Pederssen /s/	Anne Eriksen /s/	Torgeir Gutvik /s/
Karen M. F. Klemetzen /s/	Astere Ndikumana /s/	Mari Owren /s/

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	5 926 744
Garasje	80 250
Eiendomsskatt	20 992
Vaskeri	14 410
Tillegg elbil	11 000
Leie av sykkelparkering i liten garasje	1 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 054 596**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-5 750
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 048 846**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	200
El-bil	15 650
Regnskapskorrigeringer	35
Ladeanlegg	1 500
Leie	1 175
Tilskudd OBOS gir tilbake	50 000
Utbetalte vaskeripenger	-750
SUM ANDRE INNTEKTER	**67 810**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-40 044
SUM PERSONALKOSTNADER	**-40 044**

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 2021/2022, og er på kr 270 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 184, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 500.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-967
SUM KONSULENTHONORAR	**-967**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse, Aase Prosjekt AS	-9 482
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-9 482**
Drift/vedlikehold bygninger	-34 955
Drift/vedlikehold VVS	-66 908
Drift/vedlikehold elektro	-1 888
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-334 006
Drift/vedlikehold brannsikring	-44 060
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-160
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-29 549
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 351
Kostnader leiligheter, lokaler	-28 450
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-1 386
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-564 194**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-21 009
Vann- og avløpsavgift	-459 440
Renovasjonsavgift	-210 522
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-690 971**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-214 143
Strøm oljefyr el. bereder	-331 098
Fjernvarme	-680 192
SUM ENERGI / FYRING	**-1 225 433**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-856
Container	-26 738
Driftsmateriell	-7 043
Lyspærer og sikringer	-3 015
Vaktmestertjenester	-163 885
Renhold ved firmaer	-207 774
Snørydding	-77 499
Gressklipping	-20 508
Andre fremmede tjenester	10 850
Trykksaker	-1 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 184
Andre kontorkostnader	-854
Bank- og kortgebyr	-3 922
Velferdskostnader	-5 417
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-512 344**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 144
Renter av sparekonto i OBOS-banken	18 017
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 051
SUM FINANSINNTEKTER	**22 212**

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-789 409
SUM FINANSKOSTNADER	**-789 409**

NOTE: 14

BYGNINGER

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

Gnr.54/bnr.292

Tomten er festet av Bane NOR Eiendom AS (tidligere Norges Statsbaner) i 75 år fra 1958.

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

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Maskiner		
Tilgang 1998	65 645	
Tilgang 1999	20 000	
Avskrevet tidligere	-85 644	
		1
Tørketrommel		
Tilgang 2022	21 566	
Avskrevet i år	-3 594	
		17 972
Tørketrommel		
Tilgang 2016	27 125	
Avskrevet tidligere	-27 124	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 2015	49 800	
Avskrevet tidligere	-49 799	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 2016	51 750	
Avskrevet tidligere	-51 749	
		1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2020	89 198	
Avskrevet tidligere	-44 599	
Avskrevet i år	-29 733	
		14 866
Søppelplass		
Tilgang 2022	18 750	
Avskrevet tidligere	-781	
Avskrevet i år	-3 750	
		14 219
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**47 061**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-37 077**

NOTE: 16

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Handelsbanken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,85 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-26 134 163	
Økning i 2021	-7 590 919	
Nedbetalt tidligere	2 151 805	
Nedbetalt i år	1 382 517	
		-30 190 760
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-30 190 760**

NOTE: 18

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

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	10 575
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**10 575**

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

Borettsinnskudd	1 496 800
Pantelån	30 190 760
Påløpte avdrag	100 091
TOTALT	**31 787 651**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 22
ØREMERKEDE BANKINNSKUDD
Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

3. GODTGJØRELSER

A) Honorar til det sittende styret for perioden 2022/2023 foreslås satt til kr 120 000,- tilsvarende budsjett 2023.
B) Andre honorarer foreslås satt til kr 170 000,- tilsvarende budsjett 2023, til de gode hjelperne og ekstern styreleder.

4. INNKOMNE FORSLAG

Styret har ikke mottatt innkomne forslag fra andelseiere til behandling. Styret fremmer selv følgende forslag:

A) Husordensreglene – tillegg nytt pkt. 13 d
Styret foreslår følgende endring av husordensreglene til årets generalforsamling, under nytt punkt 13 d med ordlyden:

"Bruk av vaskeriene og tørkebåsene er kun for eiere av andeler og deres med beboere, eller beboere med leieforhold ut over 30 dager".

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Se vedlagt redegjørelse datert 23.04.23 for valgkomiteens arbeid og innstilling.

A) Valg av styreleder for 1 år
Valgkomiteen innstiller: Tor Kjetil Dedekam Pederssen (gjenvalg)

B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
Valgkomiteen innstiller: Torgeir Gutvik (gjenvalg)

C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
Valgkomiteen innstiller: Tone Bay (ny) og Tora Marie Krogh (ny).

D) Valg av valgkomité
Valgkomiteen ønsker avløsning, og oppfordrer nye kandidater til å melde sin interesse for valgkomitearbeidet.

I valgkomiteen for Rektorhaugen Borettslag
Marte Lie Høivik
Liv Slungaard

Vedlegg:

1. Litt informasjon om borettslaget
2. Større vedlikehold og rehabilitering (historikk)
3. Kopi av rundskriv, april 2023
4. Kopi av rundskriv, januar 2023
5. Kopi av rundskriv, november 2022
6. Innstilling fra valgkomiteen 2023, brev datert 23.04.2023

Litt informasjon om borettslaget

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

Styrets e-postadresse er rektorhaugen@styrerommet.no

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer for styrearbeid
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft
OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Rektorhaugen Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

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



Vedlegg 2: Større vedlikehold og rehabilitering (historikk)

Årstall	Beskrivelse av tiltak	Beløp i millioner kr
1988	Nye vinduer og balkongdører	3,20
1990	Nye søppelkasse hus	0,24
	Installasjon av varmepumper	0,89
	Dørtelefonanlegg	
1991	Nytt garasjetak	0,12
1994 - 95	Nytt ventilasjonsanlegg	0,30
	Nye tak og takisolasjon	5,31
1996	Energisparende lysarmaturer	0,04
	Nye sandkasser, uteplasser	0,04
1997	Oppussing av vaskeriene	0,03
	Sikring av vinduer i 1. etasje	0,01
	Nytt fyringsanlegg	0,54
	Nye tørkebåser	0,06
	Grøntanlegg, påfylling av jord	0,08
	Asfaltering av stikkveier	0,10
1999	Nye entredører	0,62
2000	Ny oljetank	0,21
	Utvendig oppussing fasader, vinduer og balkonger	5,50
	Oppgradering av el-anlegget	1,00
	Utskifting av låser blokk nr. 1	0,02
	Reparasjon av fuktskader blokk nr. 2 og nr. 3	0,08
	Felling av skadede trær og trepleie	0,04
	Oppussing av oppganger	0,26
2000 - 01	Oppussing av kjeller blokk nr. 1 og nr. 2	0,03
	Oppussing av ytterdører	0,30
	Fornyelse av varmtvannssystemet	0,60
	Utskiftning av kjølemaskineriet blokk nr. 2 og nr. 4	0,03
2001	Nye balkongblomsterkasser	0,10
	Nye brystninger underetasje, blokk nr. 4	0,01
	Grøntanlegg	1,00
2002	Innkjøp av nye tørketromler, 4 stk.	0,09
2003	Rehabilitert varmepumpe	0,13
2004	Opparbeidelse av 2 lekeplasser	0,13
	Fornyelse av varmepumpeanlegget	1,42
2005	4 stk. nye sirkulasjonspumper til radiatorene	0,08
	Rekkverk i oppganger (ekst. Finansiert)	0,05
2006	Våtromsprosjekt, bad og wc, avløpsrør	16,3
2008	Nye lamper i oppgangene	0,08
	To nye vaskemaskiner	0,07
	Digitalisering av TV m.v.	0,09
2009	Trefelling og beplanting	0,08
2010	Maling av vinduer	0,07
	Internkontroll og utbedring av elektrisk anlegg	0,08
2012	Overgang til fjernvarme	0,11
2013	Filtreringsutstyr for radiatorkretsen	0,27
2014	Tilstandsvurdering bygningsmasse	0,05

2015	ENØK analyse	0,05
	Drenering	4,05
2017	Lekeplasser	0,07
	Hovedsirkulasjonspumpe	0,07
	Beplantning	0,13
2018	Sirkulasjonspumper 3 stk.	0,09
2019	HMS tiltak: Slukkeutstyr fellesarealer, nye røykvarslere til alle leiligheter. Norsk Brannvern.	0,12
2020 - 01	Balkongprosjekt, nye og større balkonger mm. Entreprenør Thorendahl AS. Prosjektledelse av Aase prosjekt AS. Byggherre Rektorhaugen BRL v/Balkonggruppa. Utbedring av feil og mangler etter ettårsbefaring utført i 2022.	Ca. 21 millioner
2022	Nye utebenker m/bord 4 stk.	
	Utvidelse av to sosialsoner m/heller på gressplen, og oppmurt to utegriller i stein	
	Rens av takrenner på alle fire blokker, og asfaltering av huller på plassen foran garasjene (Thorendahl)	

Ny vedlikeholdsplan er bestilt fra OBOS Prosjekt AS – og forventes levert i 4. kvartal 2023.

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

Til beboere i
Rektorhaugen Borettslag

Oslo, 01.04.2023

Informasjon om nytt forsikringsselskap og skadehåndtering
En av styrets viktigste oppgaver er å sikre god økonomistyring. Vi bruker derfor mye tid på oppfølging av løpende driftsavtaler og vilkår. Vi har derfor gjennomført en tilbud/ anbudsrunde på forsikringsvilkår. Styret har med bakgrunn i dette besluttet å bytte forsikringsselskap fra IF til Gjensidige. Noen vilkår er nå litt bedre enn tidligere, andre litt dårligere. Totalt sett er villkårende omtrent som tidligere, samtidig som forsikringspremien er lavere. Det vil si gode vilkår til markedspris.

Nytt forsikringsselskap er Gjensidige fra 1. april 2023
Ny forsikringsavtale inneholder bl.a.:

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

Forsikring via OBOS – ny rutine ved melding av skade
Forretningsfører vil nå avlaste deg og styret i forsikringssaker, fra melding av skade til saken er avsluttet. Nye skader kan du enkelt melde inn som andelseier / beboer direkte til OBOS sin forsikringsavdeling (ikke via Styret eller til forsikringsselskapet). Styret har full oversikt og status over pågående og avsluttede saker digitalt.

Skadehåndtering
Når skade oppstår, skal du nå melde skaden til forsikringsavdelingen hos OBOS på

- **e-post forsikring@obos.no eller på telefon: 22 86 83 98**

Ved innmelding per e-post eller telefon må følgende informasjon oppgis:

- Boligselskapets navn (Rektorhaugen Borettslag)
- Hvor har skaden skjedd?
- Når oppsto skaden?
- Leilighet(er)/fellesareal som er skadet
- Beboeres navn/kontaktperson, adresse og telefonnummer
- Er det foretatt skadebegrensning eller foreløpig utbedring? I så fall hva og av hvem?
- Ved innbrudd eller hærverk: er politiet varslet og evt. anmeldelsesnummer?

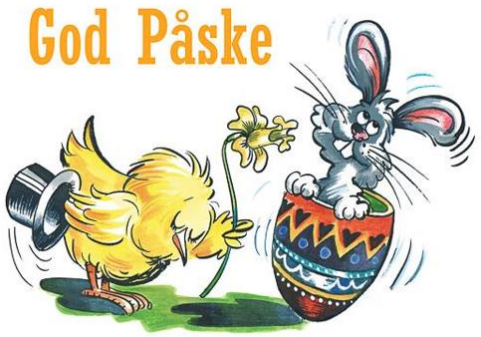
AL REKTORHAUGEN BORETTSLAG
rektorhaugen@styrerommmet.no
vibbo.no/rektorhaugen

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

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

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

--
Solen skinner, og vi gleder oss til å møte naboer utendørs på flotte grønne fellesarealer etter vårdugnaden lørdag 6. mai. Imellomtiden ønske vi i styret dere alle en riktig GOD PÅSKE!



Ta kontakt med oss om du har noe på hjerte. Vi setter pris på hjelp, forslag og tilbakemeldinger. Vårt mål er at borettslag skal være et godt og trygt sted å bo.

for styret i Rektorhaugen Borettslag
Tor Kjetil Dedekam Pederssen
Styreleder (mobil 481 44 444)



Nytt år, nye muligheter!

Januar betyr nytt år og nye muligheter, men også tid for styret til kort å oppsummere året 2022 i Rektorhaugen Borettslag. Samtidig ser vi fremover mot lysere tider, hvor vi igjen kan møte gode venner og naboer utendørs på flotte grønne fellesarealer etter vårdugnaden. Uteplassene er nå oppgradert og utvidet med nye benker og utegriller.

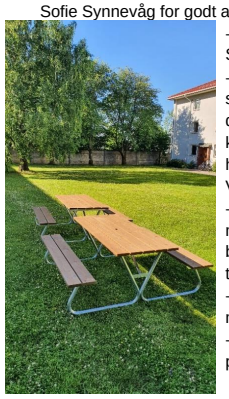
Vi har nok alle kjent på følelser, tanker, frustrasjon og maktesløshet rundt pandemi, økte priser og krigssituasjonen i Europa. Mange kjenner også på hvordan disse endringene påvirker oss, både privat og i jobbsammenheng. Det har vært, og er, mye å fordøye. Nå ser vi likevel fremover mot våren og lysere tider. **Vårt borettslag skal være et godt og trygt sted å bo.** Her kan vi alle bidra positivt. Vi må vise toleranse, ta vare på hverandre og bry oss. Og det er ikke så mye som skal til. Et lite smil, et vennlig «hei», «hvordan har du det?» eller «kan jeg hjelpe deg?». Slik bidrar vi sammen til et godt naboskap.

<u>Noen høydepunkter i 2022</u>



Noen høydepunkter, kort oppsummert:

- Vårdugnad og høstdugnad ble gjennomført med godt oppmøte og godt resultat.
- Generalforsamlingen ble gjennomført på Tåsen skole 11. mai med stort positivt engasjement. Nye og gamle andelseiere møtte opp, stilte spørsmål og fikk svar og utfyllende informasjon fra styret. Vi takket av Anne Sofie Synnevåg for godt arbeid, engasjement og innsats som styremedlem.



- Vi fikk ny vaktmesterleverandør fra 1. juli: Borettslags-Service. De gjør en god jobb.
- Borettslagets sommerfest ble avholdt i fint sensommervær den 27. august. Omkring 60 beboere deltok, derav rundt 20 barn. Det ble pølser på grillen, kaker, kaffe, leker, quiz og premier. Det var flott å se så mange hyggelige og fornøyde naboer samlet på plenen og i teltet. Vi planlegger å gjenta suksessen i år.
- Styret mener det er viktig å legge til rette for gode møteplasser. Uteplassene ble oppgradert med bl.a. nye benker og utegriller. Styret søkte og Borettslaget mottok et tilskudd på kr. 50.000,- fra OBOS til dette arbeidet.
- Ettårs-befaring av balkonger ble gjennomført. Noen mindre kosmetiske utbedringer gjenstår her.
- Endelig fikk vi asfaltert alle hullene på parkeringsplassen! I tillegg fikk vi renset takrennene.

Hva skjer i Rektorhaugen Borettslag i 2023?



Her er noen kommende arrangementer som vi håper å se deg på, og viktige prioriteringer for styrets arbeid:

- Invitasjon kommer til vårdugnad i begynnelsen av mai.
- Generalforsamling planlegges også gjennomført i mai måned.
- Vi skal gjenta suksessen med nabofest/sommerfest i august/september.
- God drift og økonomistyring er viktig arbeid for Styret. Vi vil fortsette arbeidet med oppfølging av driftsavtaler og tilbud/reforhandling med leverandører. Videre vil vi jobbe med nye/oppdaterte vedlikeholdsplaner, samtidig som vi vurderer bistand med forslag til gode energitiltak. Videre skal utbedring av grunnmurs gjennomføres.



Vil du delta som tillitsvalgt i styret eller foreslå kandidater?
Valgkomiteen er nå i gang med å lete etter nye medlemmer til styret i borettslaget. De som er på valg i år er styreleder, to styremedlemmer og to varamedlemmer. Vi oppfordrer beboere til å foreslå kandidater, enten deg selv eller en god nabo. Dette er en unik mulighet til å bli en del av en engasjert og dyktig gjeng som jobber for at borettslaget vårt skal være solid, trygt og trivelig! Hvis du har spørsmål eller forslag til kandidater kan du skrive til et av medlemmene i valgkomiteen: Liv Slungaard har e-post livslun@gmail.com (mobil 48062219) eller Marte Lie Høivik har e-post marte.lie.hoivik@gmail.com (mob 92437392).

Frist for innspill er 1. mars 2023.

(Bilde til venstre: Andelseier Rolf Hervig orienterer og gir innføring i teknisk anlegg til ny leverandør av vaktmestertjenester; Borettslags-Service).

Forslag til generalforsamling
Vi planlegger å arrangere ordinær generalforsamling i mai måned. I forkant av møtet vil du motta en formell innkalling med informasjon om dato og klokkeslett, og hvor møtet skal avholdes. Eventuelle forslag du som andelseier ønsker behandlet av generalforsamlingen må være mottatt i styret senest 1. mars 2023. For å sikre en effektiv og god behandling av saker som ønskes behandlet på generalforsamlingen er det ønskelig at:

- det går klart frem at saken ønskes behandlet på generalforsamling.
- forslagsstiller formulerer et konkret forslag til vedtak.

Dette vil hjelpe oss å behandle og ta stilling til saken. Forslag sendes helst på e-post til styret: rektorhaugen@styrerommet.no. Alternativt kan forslag legges i postkassen til styret på kjellerdør i blokk nr. 3.



Anne-Sofie Synnevåg.

Bilde: Rolf (andelseier), Sigmund (vaktmester) og Haavard fra Borettslags-Service.
Fotograf: Tor-Kjetil (styreleder).

Vi ser igjen fremover mot våren og lysere tider.

Ta kontakt med oss om du har noe på hjerte. Vi setter pris på hjelp, forslag og tilbakemeldinger. Vårt mål er at borettslag skal være et godt og trygt sted å bo.

Du kan kontakte oss ved å sende melding via https://**vibbo.no/rektorhaugen**, e-post rektorhaugen@styrerommet.no. Eller legg brev i styrepostkassen på kjellerdør i blokk nr. 3. Styreleder kan nås på mobil 481 44 444. Legg igjen en SMS og han ringer deg opp igjen.

Vi ønsker alle beboere ett godt 2023.

Hilsen

Styret



Bilde fra venstre: Karen, Hilde, Mari, Astere og Torgeir (Fotograf: Tor-Kjetil).

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

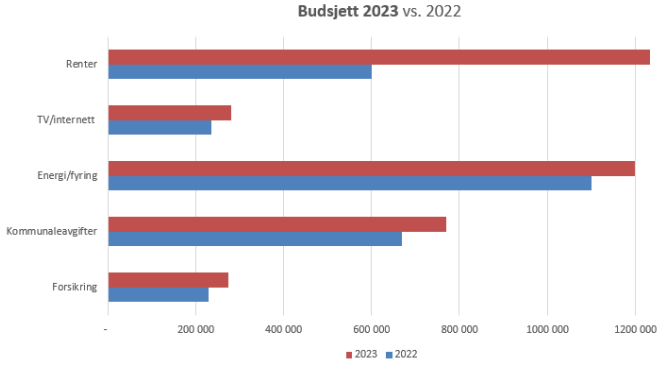
Til andelseiere i
Rektorhaugen Borettslag
0876 OSLO

Oslo, november 2022

Informasjon om budsjett 2023
Varsel om endring av felleskostnader fra 1. januar 2023

En av styrets viktigste oppgaver er å sikre god økonomistyring i Rektorhaugen Borettslag. Vi bruker derfor mye tid på oppfølging av løpende driftsavtaler, samtidig som vi legger planer for fremtidige små og store vedlikeholdsprosjekter. Når kostnader stiger er det nødvendig å justere inntektene til borettslaget gjennom økning av felleskostnadene. Det siste året har vi opplevd kraftig økning av bl.a. energikostnader og rentekostnader.

Budsjett 2023
Søylediagrammet under viser de fem poster med størst endring i budsjett 2023 vs. 2022. Rentekostnadene er den enkeltposten som øker mest. Renten på borettslagets lån i Handelsbanken har gått fra 1,55 prosent i juni 2021 til 3,60 prosent i oktober 2022. Neste offentliggjøring av rentebeslutning fra Norges Bank skjer 15. desember. Vi har tatt høyde for en rente i budsjett 2023 på ca. 4 prosent.



Økning av felleskostnadene
Styret har vedtatt å endre ordinære felleskostnader med 15 prosent fra 01.01.2023. Dette tilsvarer en økning pr. leilighet i gjennomsnitt på kroner 748 pr. måned. Dette er en økning fra 665 til 849 kroner pr. måned, uavhengig av størrelsen på din bolig.

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

Kostnaden for bruk av vaskeri justeres opp med kr 10. Dvs. fra kr 50 til kr 60 pr. måned. Leie av garasjeplass justeres opp med kr 50. Dvs. fra kr 250 til kr 300 pr. måned.

Bakgrunnen for økning av felleskostnadene er at vi forventer økning av forsikringspremie, TV/internett, kommunale avgifter og rentekostnader. Generelt forventes i tillegg en økning i konsumprisindeksen (KPI). Energiforbruket er relativt stabilt. Derimot svinger prisene per kWt mye og er vanskelig å forutse. Vi legger til grunn strømstøtte fra staten kombinert med store svingninger i energiprisene også neste år. Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 12% for renovasjon og 16,5% for vann- og avløp. Endelig vedtak foreligger ikke før i desember. Oslo kommune har blant landets høyeste avgifter.

Tabellen under viser hva vi legger til grunn i budsjettert økning av kostnader på fem enkeltposter. Kolonnen helt til høyre viser snitt økning i budsjett per bolig per måned.

Budsjettert økning 2023 vs. 2022			
Kostnadsposter	*Pr. år for BRL*	*Pr. mnd for BRL*	*Snitt pr. bolig pr. mnd*
Bygningsforsikring	45 000	3 750	38
Kommunaleavgifter	100 000	8 333	83
Energi/fyring	100 000	8 333	83
TV/internett	48 000	4 000	40
Renter	634 000	52 833	528
Sum kostnadsøkninger	**927 000**	**77 250**	**773**

Budsjettert økning 2023 vs. 2022			
Inntektsposter	*Pr. år for BRL*	*Pr. mnd for BRL*	*Snitt pr. bolig pr. mnd*
Vaskeri*	3 000	250	10
Garasjeplass*	15 600	1 300	50
Felleskostnader + 15%	897 000	74 750	748
Sum inntekstøkninger	**915 600**	**76 300**	**807**
**Gjelder kun de som har/bruker*			

Styret minner om at varmtvann og oppvarming fra radiatorer er inkludert i felleskostnadene. Eventuelt reduksjon i strøm og vannforbruk i boligene vil kunne redusere fremtidig kostnader for Rektorhaugen Borettslag.

Vi håper informasjonsbrev og tabell gir deg tilstrekkelig innsikt og forståelse for økningene. Er noe likevel uklart, eller du har spørsmål ta kontakt med oss på e-post rektorhaugen@styrerommet.no

--

For styret i Rektorhaugen Borettslag
Tor Kjetil Dedekam Pederssen
Styreleder

Oslo, 23.04.2023

Rektorhaugen borettslag – innstilling fra valgkomiteen 2023

Valgkomiteen har i 2022/23 bestått av:

Marte Lie Høivik (RH nr. 29) og Liv Slungaard (RH nr. 25).

Valgkomiteens oppdrag og arbeid:

Valgkomiteen innhentet i januar oversikt fra styret over hvilke styre- og varamedlemmer som var på valg i år og hvilke medlemmer som ikke var på valg. Vi skaffet oss deretter en oversikt over hvem av medlemmene som ønsket å stille til gjenvalg og hvem som ønsket å tre ut av styret. Konklusjonen ble at valgkomiteen skulle finne kandidater til to styreverv (for Anette Østrem og Astere Ndikumana) og to varaverv (for Sophie Poppe og Hilde Willassen).

Valgkomiteen informerte beboerne i begynnelsen av februar om at vi var på jakt etter kandidater til styret og oppfordret beboerne om å foreslå seg selv eller en god nabo. Informasjonen ble sendt ut på Vibbo og publisert i borettslagets Facebook-gruppe. Valgkomiteen fikk ingen tilbakemeldinger på dette initiativet.

To kvelder i mars tok valgkomiteen en dør-til-dør-runde i borettslaget og informerte alle som var hjemme - og åpnet døra - om behovet for nye medlemmer til styret. Vi oppfordret hver enkelt om å stille. Et par beboere sa seg villig til å stille som kandidat til varaverv. Ingen beboere sa seg villig til å stille som kandidat til styreverv.

I for- og etterkant av vår felles dør-til-dør-aksjon, har valgkomiteen drevet med aktivt oppsøkende virksomhet på hver vår kant ved å stoppe folk på uteområdene, samt ringe, sms'e og maile aktuelle kandidater. Til tross for iherdig innsats, har dette ikke gitt noen positive resultater.

I april publiserte valgkomiteen et nytt innlegg på borettslagets Facebook-side. Det resulterte i at én beboer tok kontakt og sa seg villig til å stille som kandidat til varaverv.

Valgkomiteen har underveis vært i dialog med styret, og i april fikk vi beskjed fra dem om at styret kommende år kan bestå av kun fire styremedlemmer + styreleder, noe som i realiteten innebar at det ikke lenger var behov for å lete etter kandidater til styreverv. Det var imidlertid fremdeles ønskelig med to kandidater til varaverv, nytt av året var at disse kunne være kun «back-up» (uten møteplikt).

Valgkomiteen er nå klar med sin innstilling:

- **Styreleder gjenvelges**
- **Styremedlem Torgeir Gutvik gjenvelges. (Øvrige tre styremedlemmer er ikke på valg i år).**
- **To nye kandidater til varaverv i styret (og oppfordrer kandidatene om delta aktivt i styrets møter):**
  - **Tone Bay (RH nr. 43)**
  - **Tora Marie Krogh (RH nr.)**

Oslo, 23.04.2023

Avsluttende kommentarer:

Valgkomiteen har hatt et ønske om å bidra til at styret blir så representativt som mulig for borettslaget vårt, både mht. alder, familiesituasjon, fagkunnskap og kjønn. Ettersom vi i år ikke har lykkes med å finne mannlige kandidater eller representanter for de mange barnefamiliene i borettslaget vårt, kan dette være et særlig mål for neste års valgkomite?

Valgkomiteen har for øvrig nå sittet i tre år og bør vel avløses av noen andre til neste år. Vi setter stor pris på det om styret kan gi oss innspill dersom dere kjenner til aktuelle kandidater 😊

Mvh

Marte Lie Høivik og Liv Slungaard

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.

****

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Rektorhaugen Borettslag

---

Møtedato: 01.06.2023
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Tåsen skole

Til stede: 17 andelseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 18 stemmeberettigede.

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

Møtet ble åpnet av Tor Kjetil Dedekam Pederssen.

Konstituering

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

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

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

   Karine Justad og Geir Petter Mikkelborg foreslått.
   Vedtak: Valgt

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

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

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

---

5. **Fastsettelse av honorarer**

a) Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 120 000.

Vedtak: Vedtatt

b) Andre honorarer ble foreslått satt til kr 170 000 til de gode hjelperne, ekstern styreleder og valgkomiteen. Det avsettes kr 150 000 til ekstern styreleder samt kr 20 000 til de gode hjelperne og valgkomiteen.
Vedtak: Vedtatt

---

6. **Behandling av innkomne forslag og saker**

A) **Husordensreglene – tillegg nytt pkt. 13 d**

Fremmet av: Styret

Saksframstilling: Styret foreslår følgende endring av husordensreglene til årets generalforsamling, under nytt punkt 13 d med ordlyden:

"Bruk av vaskeriene og tørkebåsene er kun for eiere av andeler og deres med beboere, eller beboere med leieforhold ut over 30 dager".

Vedtak: Enstemmig vedtatt

---

7. **Valg av tillitsvalgte**

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

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

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C Som varamedlem for 1 år, ble Tone Bay foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Tora Marie Krogh foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

D Som representanter i valgkomitéen for 1 år, ble Liv Slungaard foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19:10. Protokollen signeres av

Tor Kjetil Dedekam Pederssen /s/
Møteleder

Margrethe Køhler Eggan /s/
Fører av protokollen

Karine Justad /s/
Protokollvitne

Geir Petter Mikkelborg /s/
Protokollvitne

Transaksjon 09222115557494003147 Signert MTKDP, PMKE, PKJ, PGPM

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

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Tor Kjetil Dedekam Pederssen	Almedalsveien 8 F 1391 Vollen	2023-2024
Styremedlem	Anne Eriksen	Rektorhaugen 47 0876 Oslo	2022-2024
Styremedlem	Torgeir Gutvik	Rektorhaugen 23 0876 Oslo	2023-2024
Styremedlem	Karen Margrethe F. Klemetzen	Rektorhaugen 27 0876 Oslo	2022-2024
Styremedlem	Mari Owren	Rektorhaugen 39 0876 Oslo	2022-2024
Varamedlem	Tone Bay	Rektorhaugen 43 0876 Oslo	2023-2024
Varamedlem	Tora Marie Krogh	Rektorhaugen 39 0876 Oslo	2023-2024

Transaksjon 09222115557494003147 Signert MTKDP, PMKE, PKJ, PGPM

Skatteetaten

Dato
13.06.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 948 468 999 Andelsnr 68

Eiendommens adresse:

Rektorhaugen 47, 0876 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig:	kr 1 586 458
Som sekundærbolig:	kr 6 028 540

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Rørleggerfirma Lien & Co As
Storgata 52
2830 RAUFOSS

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 16.05.2024
ANDERS LIEN611908399309976 5AND	202455439 - 3 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Synne Katrine Abrahamsen	

Adresse: REKTORHAUGEN 47
Tiltakshaver: Thea Rode
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 54/292/0/0
Søker: Rørleggerfirma Lien & Co As
Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Tillatelse til tiltak - Rektorhaugen 47

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om bytte av sluk og nytt avløp, som vi mottok 25.04.2024. Tillatelsen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Vi viser til søknadens vedlagte ansvarsretter.

I henhold til byggesaksforskriften (SAK10) § 5-2 vil innvendig arbeid, som våtrom, ikke påvirke naboers interesser, og nabovarsel kan derfor unnlates jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-3.

Søknaden

Søknaden omfatter bytte av et sluk og opplegging av nytt avløp til servant. Tiltaket er lokalisert i leilighet H0101 i en blokk på Tåsen i bydel Nordre Aker.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til innsendt dokumentasjon i sin helhet med redegjørelse fra ansvarlig søker.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan og bygningsetaten imøtekommer vedlikehold og oppgradering av bygninger og bygningstekniske installasjoner. Tiltaket vil ikke gi utvendige visuelle endringer.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Ansvar

Vi vurderer tiltaket å være belagt med ansvar i henhold til gjeldende lov- og forskrift.

Privatrettslige forhold

Vi gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken og at det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket.

Konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) §21-4.

Erklærte ansvarsretter

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202455439	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
915348068 BÆRUM TAKST ERIK IVERSEN	KONTROLL - Fuktsikring og branntetting, tkl. 1
911873400 HAMMERTIME BYGG AS	UTF - Branntetting, tkl. 2
977054664 RØRLEGGERFIRMA LIEN & CO AS	SØK - Ansvarlig søker, tkl. 1 PRO - Utskifting sluk og legge rør til servant, tkl. 1 UTF - Utskifting sluk og legge rør til servant, tkl. 2

Innsending av erklæringer

Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, brukstillatelse og ferdigattest.

Særlig om produkter i byggverk

Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang

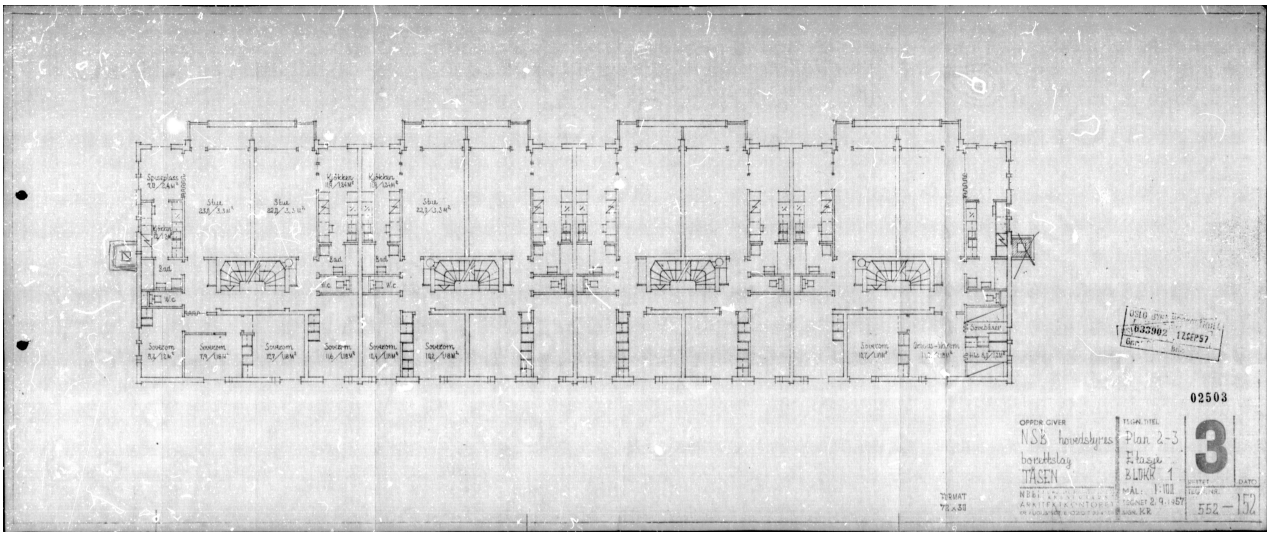
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

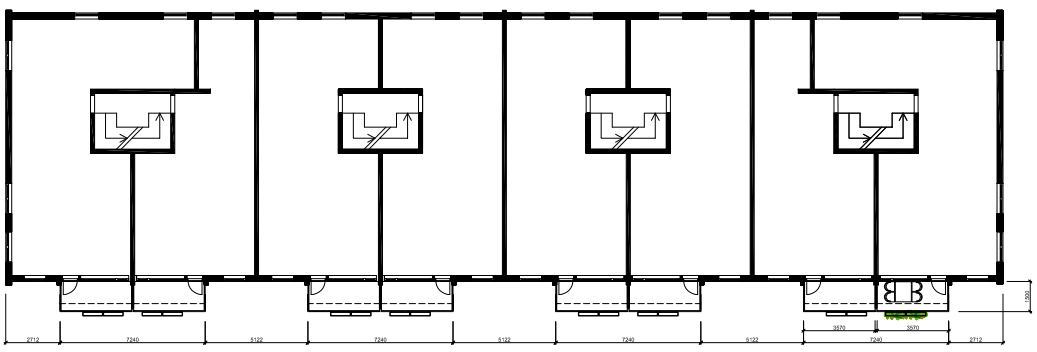
Vennlig hilsen

Synne Katrine Abrahamsen - saksbehandler
Karine Bue Iversen - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
Thea Rode, Suhms gate 7, 0362 OSLO


Spiseplass
Stue
Stue
Kjøkken
Kjøkken
Stue
Bad
Bad
W.C.
W.C.
Soverom
Soverom
Soverom



Eks. balkong 3,9 m2
Ny balkong: 5,3 m2

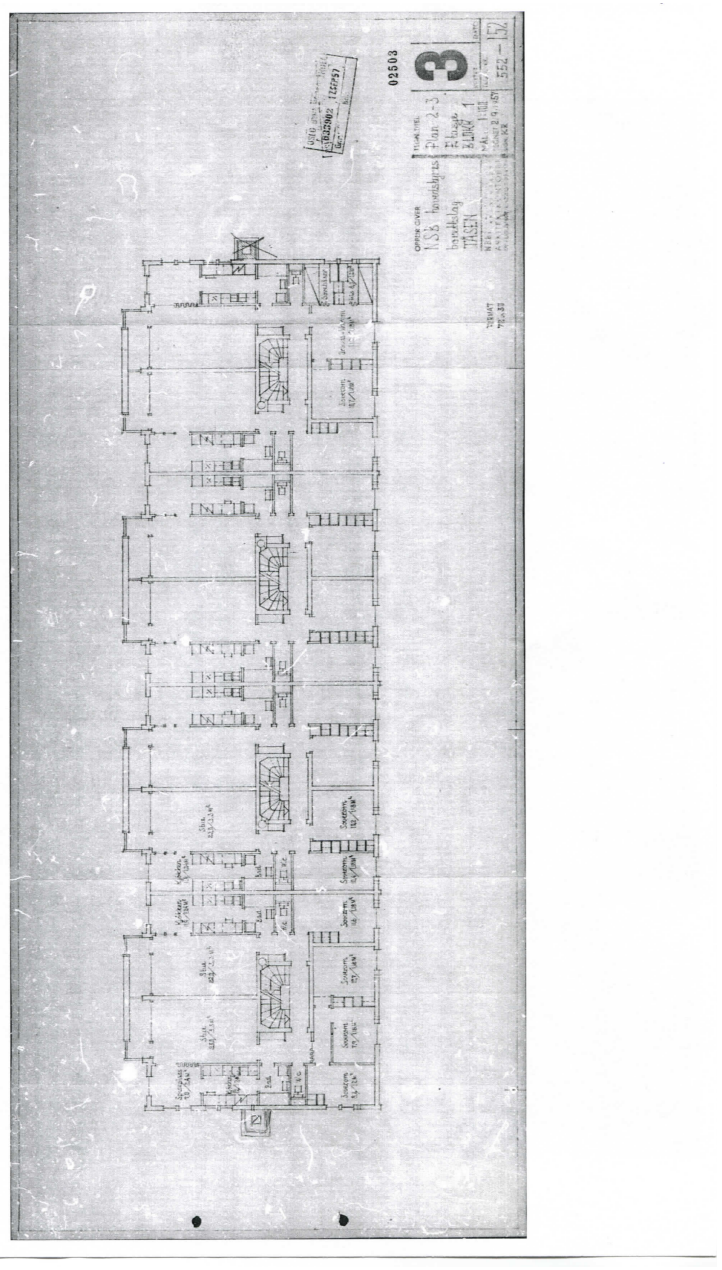
0 5m

Rev.	Dato	Tekst	Kvr.

Rektorhaugen borettslag
Blokk 4 Rektorhaugen 21-27
Ny typisk plan
Mål: 1:150 Dato: 15.03.2019 Rev.:

Arkitektkontoret Lene Frank as Tlf: 40473247
Akersveien 23, 0177 OSLO
E-mail: lene.frank@lenefrank.no www.lenefrank.no

Tegn. nr.: 1902-402


02508
3
Plan 2-3
1:100

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SIV ARK TANJA VARDUND AS
Rosenkrantz' gate 7
0159 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 09.09.2021
	201911839 - 16 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Astrid Skramstad	

Adresse: REKTORHAUGEN 45 Eiendom: 54/292/0/0
Tiltakshaver: AL REKTORHAUGEN BORETTSLAG Søker: SIV ARK TANJA VARDUND AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest – Rektorhaugen 45-51

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utvidelse av balkonger, mottatt 12.07.2021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201911839			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Tyisk Plan blokk 4	1902-402	15.03.2019	1/21
Snitt blokk 4	1902-403	15.03.2019	1/22
Fasade syd og nord blokk 4	1902-405	15.03.2019	1/23
Fasade vest blokk 4	1902-404	15.03.2019	1/24

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

Ny plan underetasje	1902-401	07.05.2019	2/2

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

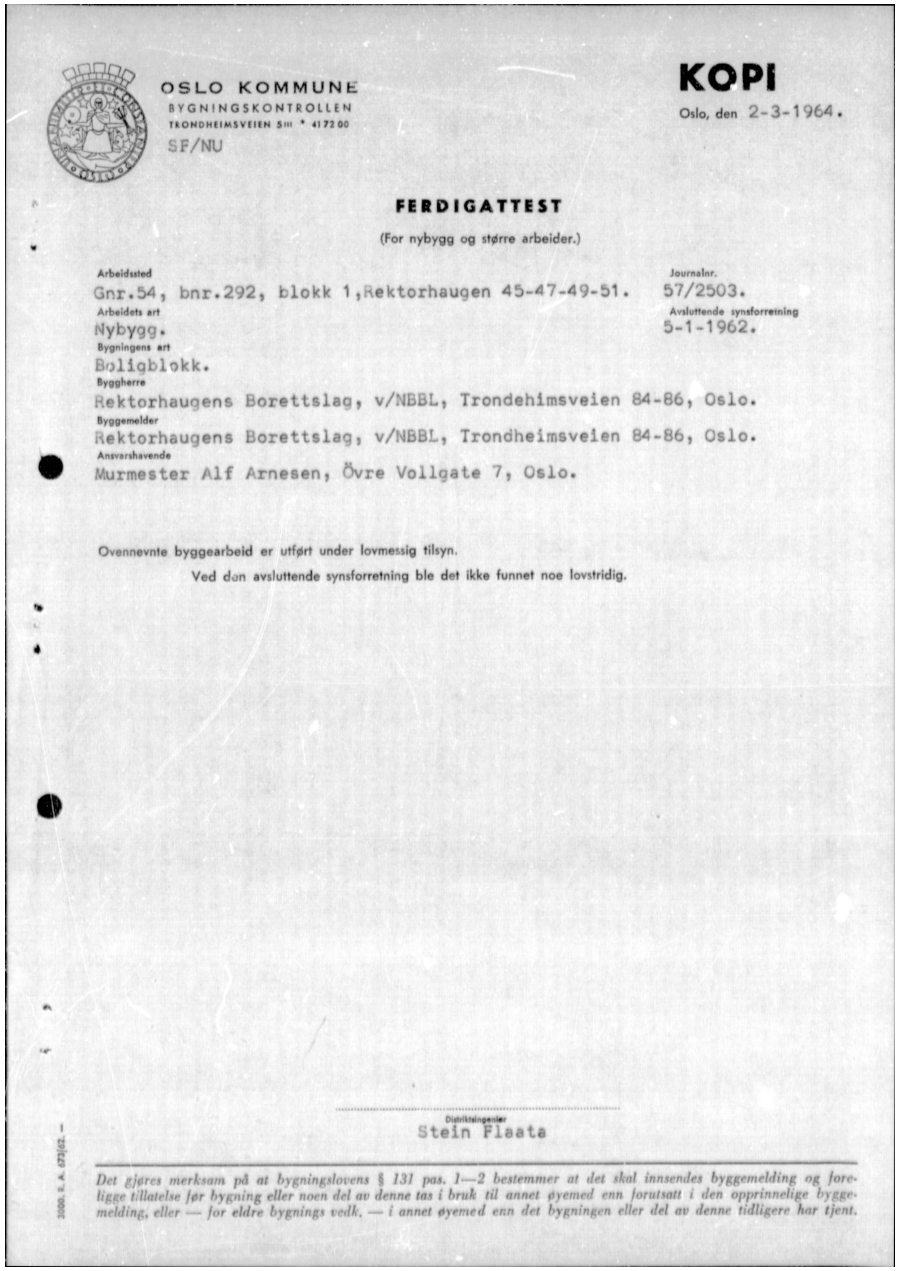
Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Astrid Skramstad - saksbehandler
Gudbrand Hasvold - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
nord

Kopi til:
AL REKTORHAUGEN BORETTSLAG, Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 41 72 00
SF/NU

KOPI

Oslo, den 2-3-1964.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.54, bnr.292, blokk 1,Rektorhaugen 45-47-49-51.

Journalnr.
57/2503.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
5-1-1962.

Bygningens art
Boligblokk.

Byggherre
Rektorhaugens Borettslag, v/NBBL, Trondehimsveien 84-86, Oslo.

Byggemelder
Rektorhaugens Borettslag, v/NBBL, Trondheimsveien 84-86, Oslo.

Ansvarshavende
Murmester Alf Arnesen, Övre Vollgate 7, Oslo.

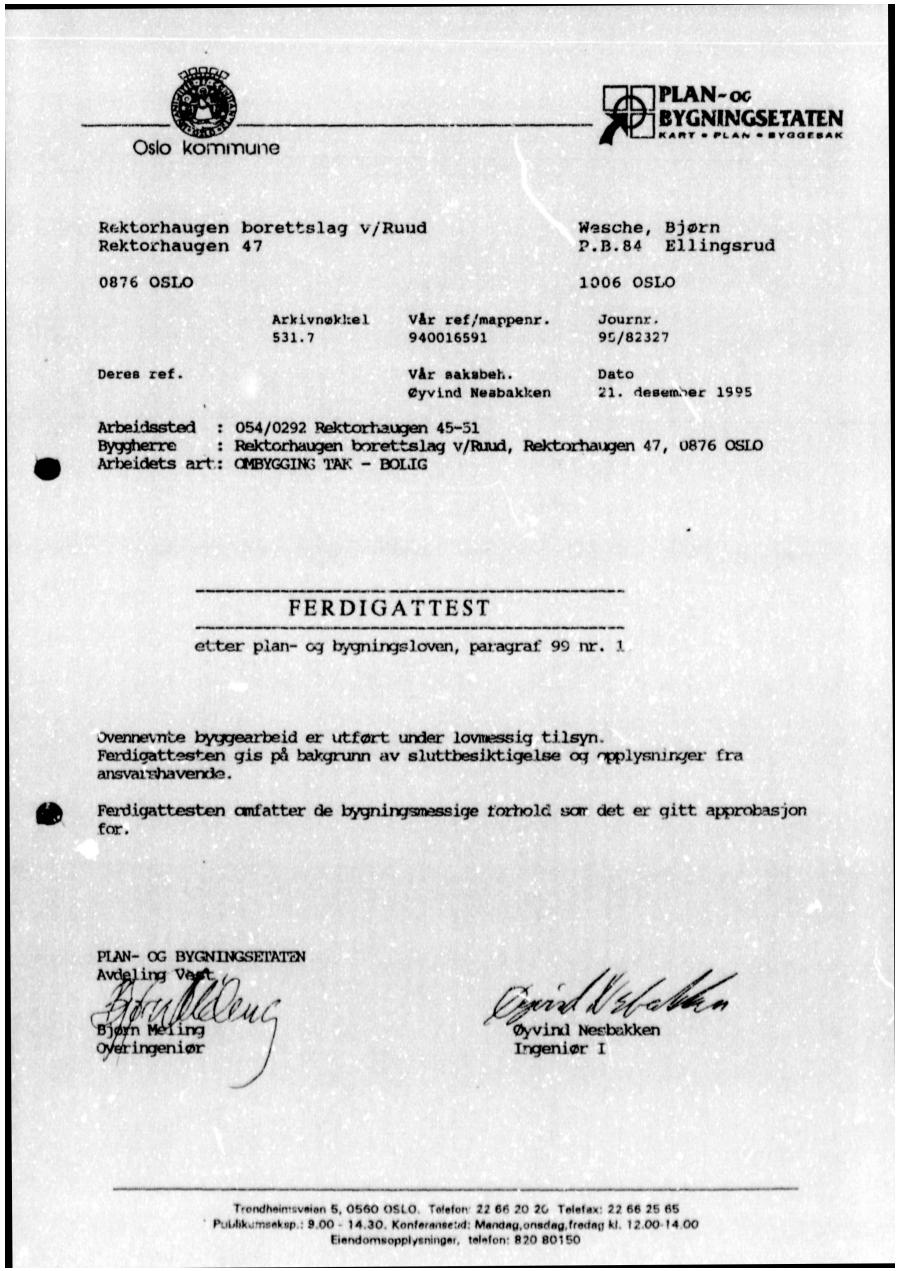
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør
Stein Flaata

2000. k. A. 673/62. —

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



Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Rektorhaugen borettslag v/Ruud
Rektorhaugen 47

0876 OSLO

Wesche, Bjørn
P.B.84 Ellingsrud

1006 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	940016591	95/82327

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Øyvind Nesbakken	21. desember 1995

Arbeidssted : 054/0292 Rektorhaugen 45-51
Byggherre : Rektorhaugen borettslag v/Ruud, Rektorhaugen 47, 0876 OSLO
Arbeidets art: OMBYGGING TAK - BOLIG

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende.

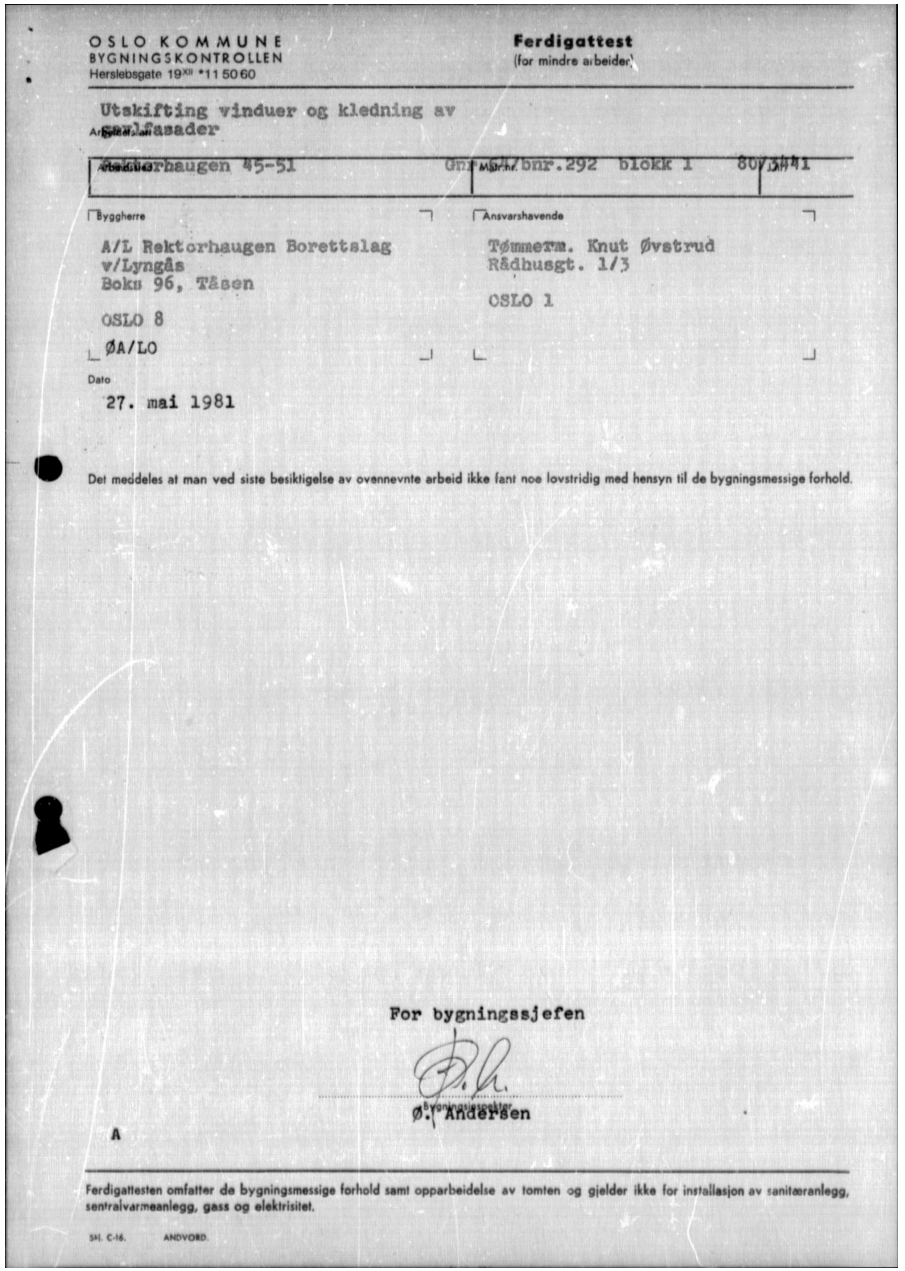
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Bjørn Meling
Overingeniør

Øyvind Nesbakken
Ingeniør I

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspl.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[III] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidet gjelder: Utskifting vinduer og kledning av gavl.fasader

Adresse: Rektorhaugen 45-51 Gnr./bnr.292 blokk 1 80V3441

Byggherre:
A/L Rektorhaugen Borettslag
v/Lyngås
Boks 96, Tåsen

OSLO 8

ØA/LO

Ansvarshavende:
Tømmerm. Knut Øvstrud
Rådhusgt. 1/3

OSLO 1

Dato
27. mai 1981

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

For bygningssjefen

Byggmyndighetsleder
Ø. Andersen

A

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

SH. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Ressurssenteret

AF Skandinavia AS
P.b. 34 Grefsen
0409 OSLO
firmapost@afgruppen.no

Dato: 12 JULI 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200601601-11 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ingvild Steiro | Arkivkode: 531

Byggeplass:	REKTORHAUGEN 21-51	Eiendom:	54/292
Tiltakshaver:	Rektorhaugen borettslag v/Odd Raaum	Adresse:	Rektorhaugen 25, 0876 OSLO
Søker:	AF Ragnar Evensen AS	Adresse:	Postboks 24 Grefsen, 0409 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - REKTORHAUGEN 21-51

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Ressurssenteret
Byggefagkompetanse

Anatole Ouedraogo
For avdelingsenhetsleder

Ingvild Steiro
saksbehandler

Kopi til: Rektorhaugen borettslag v/Odd Raaum, Rektorhaugen 25, 0876 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Ressurssenteret
Byggefagkompetanse
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Ressurssenteret

AF Skandinavia AS
P.b. 34 Grefsen
0409 OSLO
firmapost@afgruppen.no

Dato: 12 JULI 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200601601-11 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ingvild Steiro | Arkivkode: 531

Byggeplass:	REKTORHAUGEN 21-51	Eiendom:	54/292
Tiltakshaver:	Rektorhaugen borettslag v/Odd Raaum	Adresse:	Rektorhaugen 25, 0876 OSLO
Søker:	AF Ragnar Evensen AS	Adresse:	Postboks 24 Grefsen, 0409 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - REKTORHAUGEN 21-51

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Ressurssenteret
Byggefagkompetanse

Anatole Ouedraogo
For avdelingsenhetsleder

Ingvild Steiro
saksbehandler

Kopi til: Rektorhaugen borettslag v/Odd Raaum, Rektorhaugen 25, 0876 OSLO

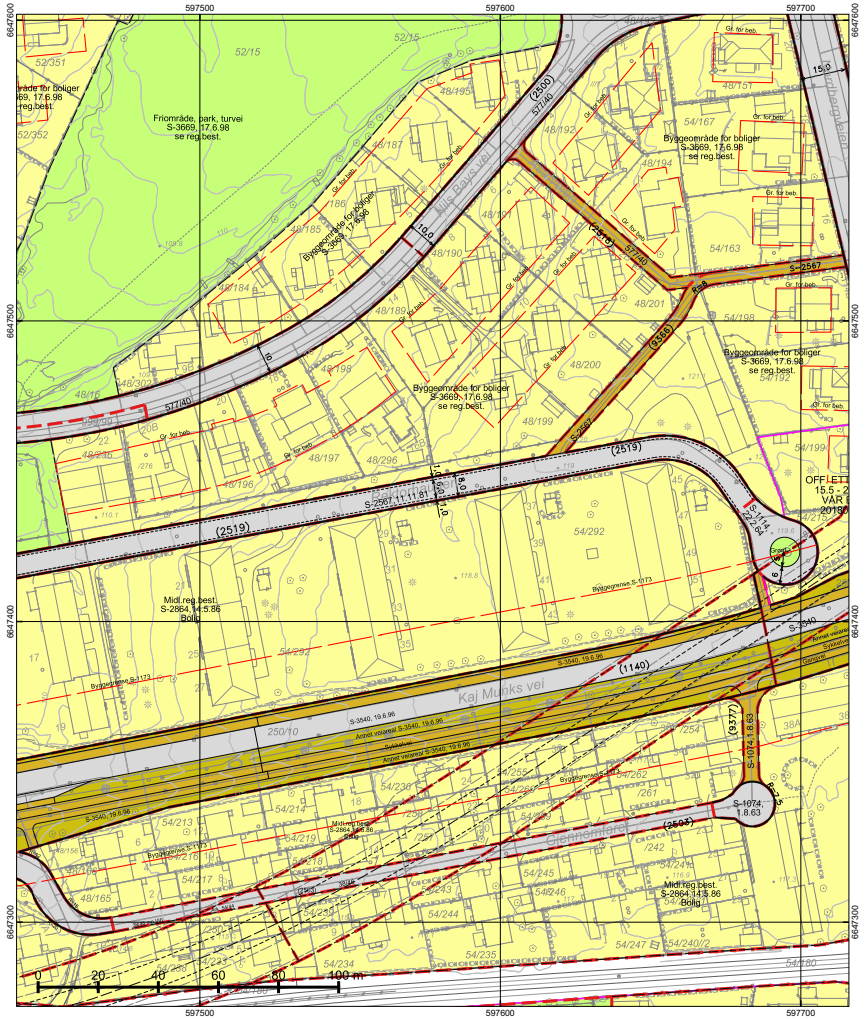
Plan- og bygningsetaten
Ressurssenteret
Byggefagkompetanse
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

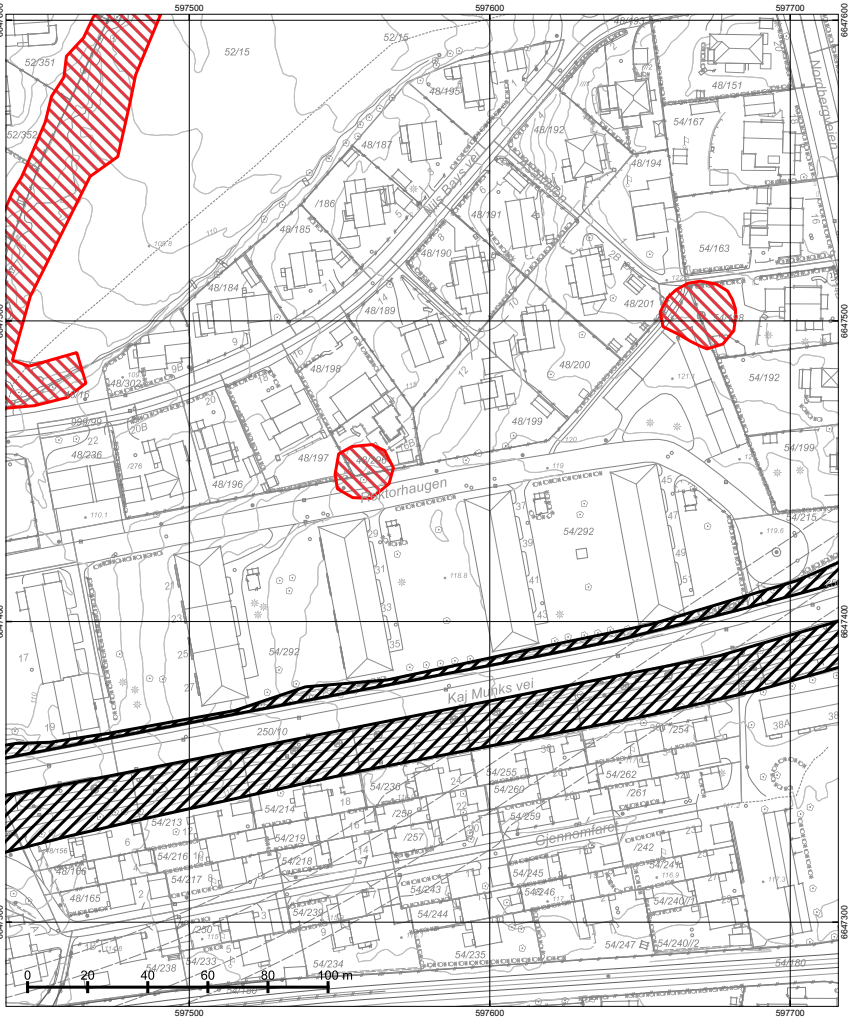
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 11.06.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	**Reguleringskart** **– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).** **– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17** **– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.** **– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.** PlottID/Best.nr: 131273/ 86493073 — Deres ref.: 42153/ OLIS@MSNOP Adresse: REKTORHAUGEN 47 — Kommentar: Gnr/Bnr: 54/292	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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 11.06.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	**Naturmangfold** **– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).** **– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.** PlottID/Best.nr: 131273/ 86493073 — Deres ref.: 42153/ OLIS@MSNOP Adresse: REKTORHAUGEN 47 — Kommentar: Gnr/Bnr: 54/292	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.

Rektorhaugen 47

Nabolaget Tåsen - vurdert av 90 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Tåsen skole (1-7 kl.)	648 elever, 28 klasser	3 min 0.2 km
Berg skole (1-7 kl.)	421 elever, 21 klasser	10 min 0.7 km
Korsvoll skole (1-7 kl.)	575 elever, 28 klasser	21 min 1.6 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	472 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.)	30 elever, 28 klasser	24 min 1.8 km
Nydalen videregående skole	960 elever	14 min 1 km
Blindern videregående skole	810 elever, 24 klasser	17 min 1.3 km

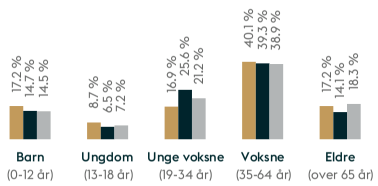
Offentlig transport

Tåsen senter i Kaj Munks vei	Linje FB3, 23, 24	3 min 0.2 km
Tåsen	Linje 5	4 min 0.3 km
Nydalen stasjon	Linje RE30, R31	20 min 1.5 km
Gaustadalléen	Linje 17, 18	6 min 3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	15 min 5.9 km

Barnehager

Tåsen Skoles barnehage (1-5 år...	27 barn	3 min 0.2 km
Rektorhaugen Kanvas-barnehage ...	95 barn	8 min 0.6 km
Bergtunet barnehage (0-5 år)	110 barn	12 min 0.8 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 88/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Sykkel

Sport

Tåsen skole	3 min
Månejordet balløkke	3 min
Ullevål og Tåsen Fysioterapi o...	4 min
SATS Ullevaal Stadion	12 min

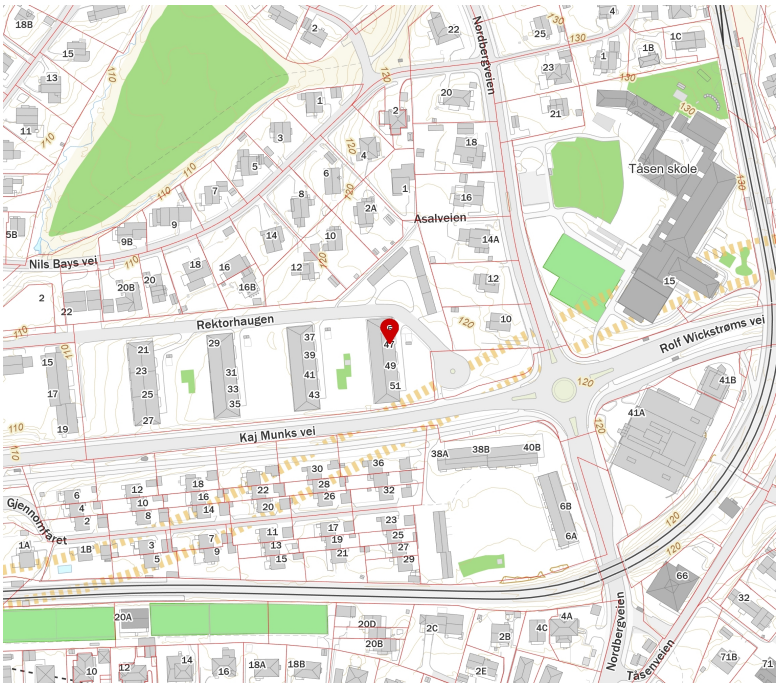
«Mange hyggelige mennesker»

— Sitat fra en lokalkjent

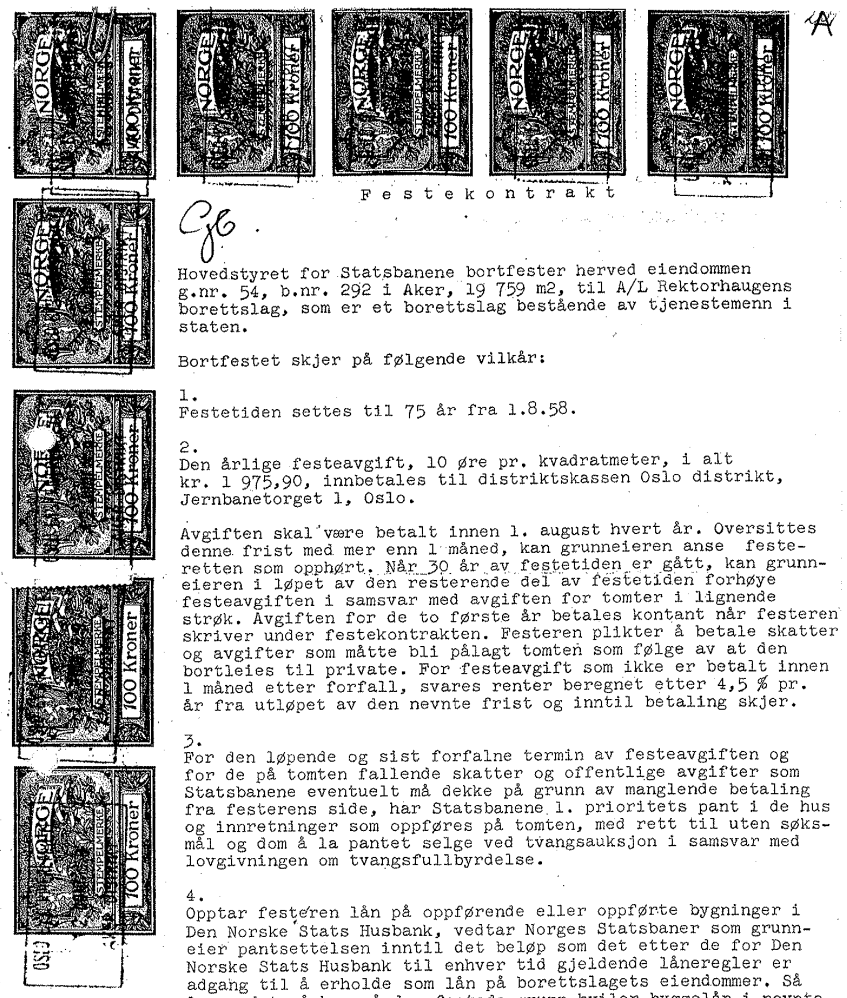
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100



FINN
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 2024



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. Oversittes denne frist med mer enn 1 måned, kan grunneieren anse festeretten som opphørt. Når 30 år av festetiden er gått, kan grunneieren i løpet av den resterende del av festetiden forhøye festeavgiften i samsvar med avgiften for tomter i lignende strøk. Avgiften for de to første år betales kontant når festeren skriver under festekontrakten. Festeren plikter å betale skatter og avgifter som måtte bli pålagt tomten som følge av at den bortleies til private. For festeavgift som ikke er betalt innen 1 måned etter forfall, svares renter beregnet etter 4,5 % pr. år fra utløpet av den nevnte frist og inntil betaling skjer.

3.
For den løpende og sist forfalne termin av festeavgiften og for de på tomten fallende skatter og offentlige avgifter som Statsbanene eventuelt må dekke på grunn av manglende betaling fra festerens side, har Statsbanene 1. prioritets pant i de hus og innretninger som oppføres på tomten, med rett til uten søksmål og dom å la pantet selge ved tvangsauksjon i samsvar med lovgivningen om tvangsfullbyrdelse.

4.
Opptar festeren lån på oppførende eller oppførte bygninger i Den Norske Stats Husbank, vedtar Norges Statsbaner som grunneier pantsettelsen inntil det beløp som det etter de for Den Norske Stats Husbank til enhver tid gjeldende låneregler er adgang til å erholde som lån på borettslagets eiendommer. Så lenge det på hus på den festede grunn hviler byggelån i nevnte bank med avbetalingstid på 100 år eller mindre, skal:

a.
Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.

b.
Tomta ikke kunne forlanges ryddet.

c.
Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.

d.
Husbanken eller kommunen i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.

Misligholder festeren sådan låneforpliktelse, slik at det tinglyses tvangsauksjon, har Norges Statsbaner adgang til med tvangsauksjonskjøps virkning å overta den pantsatte eiendom for gjeldsbeløpet eller til, etter å ha utløst panthaveren, å selge pantet og inntale hos festeren det ved salget udekkede.

5.
Hvis bebyggelsen av tomten ikke er påbegynt innen 1 år etter at kontrakten er inngått, eller ikke fortsetter med rimelig hurtighet, kan grunneieren anse festeretten som opphørt.

6.
Framleie av grunnen eller deler av denne, eller salg av husene - tvunget eller frivillig - med overdragelse av festeretten, kan kun finne sted med samtykke av Norges Statsbaner, hvilket samtykke likeledes er nødvendig for pantets overtagelse til brukelighet. Handles det herimot, er festeretten forbrutt.

Bestemmelsen gjelder dog ikke pantsettelse skjedd i medhold av pkt. 4.

7.
Ved festets opphør av hvilken som helst grunn har festeren å bortføre husene og å ryddiggjøre tomten. Er bygningene pantsatt i samsvar med pkt. 4, har Statsbanene i heromhandlede tilfelle adgang til å overta pantet for pantegjelden som i nevnte pkt. bestemt. Hvis festeren unnlater å fjerne bygningene innen en av Norges Statsbaner fastsatt frist, tilfaller disse Statsbanene. Statsbanene har for øvrig forkjøpsrett til bygningene.

8.
Leilighet i de boliger som blir oppført på tomten kan bare bortleies eller overdras til tjenestemenn ansatt i staten.

Borettslaget plikter å innta i lagets vedtekter bestemmelse om at en andelseier, såfremt han skulle slutte i statstjenesten før oppnådd aldersgrense og før han har vært leieboer i borettslaget i 5 år, skal kunne oppsies med en frist av 6 måneder, og at Norges Statsbaner i tilfelle kan utpeke ny andelshaver og ny leieboer.

Videre skal borettslagets vedtekter inneholde bestemmelse om:

a.
At pensjonister og gjenlevende ektefelle skal ha rett til å fortsette leieforholdet. Det samme gjelder for livsarvinger eller adoptivbarn av leietakerens husstand som er statsfunksjonærer.

b.
At livsarvinger (adoptivbarn) som er husstandsmedlemmer, såfrem en eller flere av dem er umyndige, skal ha rett til å fortsette leieforholdet til den yngste har nådd myndighetsalderen.

c.
At livsarvinger og andre utover de tilfelle som er nevnt under punktene a og b, ikke skal ha rett til å fortsette leieforholdet uansett om de måtte tilhøre leietagerens husstand.

d.
At en andelseier såfremt han ønsker å overdra sin andel og dermed sin leierett, skal være forpliktet til å tilby Norges Statsbaner sin andel og leilighet. Opptas det lån i Den Norske Stats Husbank, begrenses nevnte forpliktelse for andelseieren til 20 år etter at Husbankens pantobligasjon er tinglyst.

9.
Festeren har å rette seg etter de til enhver tid gjeldende bestemmelser med hensyn til bebyggelse mv.

Den ubebyggede del av tomten skal holdes i god stand og såvidt mulig parkmessig behandles. Disse arbeider utføres og bekostes av festeren, som også må bekoste oppsatt nødvendig gjerde.

Med festet følger ingen rettigheter utenfor den festede tomt.

10.
Det er forbudt å drive handel eller restaurantvirksomhet på tomten eller virksomhet som generer ved støy og lukt.

11.
Festeren vedtar i henhold til tvangsfullbyrdelseslovens § 3 nr. 9 utkastelse av tomten uten søksmål når festetiden er ute eller festeavgiften ikke er betalt til forfallstid.

12.
Alle omkostninger i forbindelse med opprettelsen av nærværende kontrakt, såsom tinglysningsgebyr, stempel mv., bæres av festeren, som også må besørge kontrakten tinglyst.

13.
Nærværende kontrakt er utstedt i 2 eksemplarer, en til hver av partene. Ved kontraktens opphør kan den avlyses etter ensidig begjæring fra Statsbanenes side.

Oslo, den 16.april 1959.

Som fester:

A/L Rektorhaugen Borettslag

Arnulf Arnulfsen

Oskar Pettersen

NORGES STATSBANER
HOVEDSTYRET
FOR GENERALDIREKTØREN

Finnmark

og at
[illegible] haver

Nærv. dok. er d. d. etterstemplet mot
et gebyr som er beregnet med det
dobbelte av det manglende stempel-
avgiftsbeløp i alt kr. 1030,- i h. t. lov av
6.8-97 § 2, jfr. l. av 11/4 1885, § 5a.

Oslo byskriverembete,
Aker distrikt 12/6 1959

[illegible] DOK. NR. 6908 / 59 DEN 12/6 1959
[illegible] OSLO SKIKRIVEREMBETE, AKER DISTRIKT
[illegible] INNFØRT I GRUNNBOK. [illegible] VEDK. GNR. 57
[illegible] NR. 292
[illegible] SKRIFT I [illegible] EOK 290 BL.
[illegible] R TINGLYSINGEN BETALT T[illegible] 35.—.

Anmerkning om hæftelser meddeles på forlangende
[illegible] avbrygdes av et tilstrekkelig [illegible]

Arnulf Dahl

Denne kontrakts § 8 skal heretter lyde slik:

"Leilighet i de boliger som blir oppført på tomten kan bare bortleies eller overdras til tjenestemenn ansatt i staten.

Gjenlevende ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn som er adoptert før fylte 20 år eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling som ved leietagerens død hørte til hans husstand, og som vil overta leieavtalen med rettigheter og plikter, kan allikevel i samsvar med den til enhver tid gjeldende husleielovgivning tre inn i leieforholdet i avdødes sted uansett om vedkommende er statstjenestemann/-kvinne eller ikke. Livsarvinger (barn og adoptivbarn) som ikke er ansatt i staten og som ikke tilhørte leietagerens husstand ved hans død, gis rett til å tre inn i leieforholdet såfremt ingen av de i foregående ledd nevnte personer vil benytte seg av sin rett eller når det ikke finnes slike personer.

For øvrig plikter borettslaget å innta i lagets vedtekter bestemmelse om at en andelseier såfremt han skulle slutte i statstjenesten før han har vært leieboer i borettslaget i 5 år,

35.-

skal kunne sies opp med en frist av 6 måneder og at Norges Statsbaner i tilfelle kan utpeke ny andelshaver og ny leieboer.

Endelig plikter borettslaget å innta i lagets vedtekter bestemmelse om at en andelseier såfremt han ønsker å overdra sin andel og dermed sin leierett, skal være forpliktet til å tilby Norges Statsbaner sin andel og leilighet. Opptas det lån i Den Norske Stats Husbank, begrenses nevnte forpliktelse for andelseieren til 20 år etter at Husbankens pantobligasjon er tinglyst."

Oslo, den 26.april 1979

NORGES STATSBANER
HOVEDADMINISTRASJONEN
For generaldirektøren
B. Egeland-Eriksen
B. Egeland-Eriksen
administrasjonsdirektør

Rektorhaugen Borettslag
(fester)
Ernst Myrgaas
Synnøve Jacobsen

Denne kontrakts § 8 skal heretter lyde slik:

"Leiligheter i de boliger som blir oppført på tomten kan bare bortleies eller overdras til tjenestemenn ansatt i staten. Borettslaget plikter å innta i lagets vedtekter bestemmelser om at en andelseier, såfremt han skulle slutte i statstjeneste før oppnådd aldersgrense og før han har vært leieboer i borettslaget i 2 år, skal kunne oppsies med en frist av 6 måneder. Alders- og uførepensjonister har rett til å fortsette som andelshavere.

Videre skal lagets vedtekter inneholde bestemmelser om at gjenlevende ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som står i adoptivbarns stilling som ved andelseierens død tilhører dennes husstand og som vil overta leieavtalen med rettigheter og plikter, i samsvar med den til enhver tid gjeldende lovgivning og lagets vedtekter, kan tre inn i leieforholdet og overta avdødes andel. Livsarvinger som ved leieboers død ikke var ansatt i statstjenesten og som ikke tilhørte husstanden ved leieboers død, har rett til å tre inn i avdødes sted og overta dennes andel såfremt ingen i foregående setning nevnte personer vil bruke sin rett. Dersom flere livsarvinger som ikke tilhørte avdødes husstand således har rett til å tre inn i leieforholdet, gjelder bestemmelsene som regulerer forholdet mellom livsarvinger som tilhører husstanden og andelslaget i den til enhver tid gjeldende lovgivning og lagets vedtekter tilsvarende."

Oslo, den 11.5.83 NORGES STATSBANER
HOVEDADMINISTRASJONEN

Rektorhaugen Borettslag
(fester)

B. Egeland-Eriksen

B. Egeland-Eriksen

Ifølge eiendomsregisteret i Oslo utgjør festetomten 16 993,0 m2.

Denne korrigering av arealets størrelse medfører ingen endring av festeavgiften.

Oslo, 14 JAN. 1986

Som grunneier:

Oslo,

Som fester: A/L REKTORHAUGEN BORETTSLAG

Torbjørg Karlsen

Bjørg Oloftad

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Ullevål

Sognsveien 70B, 0855 Oslo

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. Vårt kontor, med utsikt over Sogn Hagekoloni på Ullevål, består av noen av Norges mest erfarne eiendomsmeglere, og de fremste talentene i bransjen. Vi er eksperter på områdene Ullevål, Berg, Tåsen og Nordberg, og har svært mange oppdrag for megling av fjellhytter, spesielt i områdene Norefjell, Nesfjellet og Hemsedal. Gjennom våre nye 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

nordvikbolig.no/kontorer/ulleval

23 00 65 60

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)
På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med vår avgjørelse i din sak, eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om dine klagemuligheter her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting
Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøper-forsikringen kjøpes alene. 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 du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

Pris
Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak
If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

731H_1 STUDIO NO

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 23-0158/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Rektorhaugen 47 0876 OSLO

Betegnelse: 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no