

TÅSEN

Rektorhaugen 9B

Velkommen til
din nye bolig





Emera Eiendomsmegling ønsker
velkommen til Rektorhaugen 9B! Foto:
Henrik Fjørtoft Sporsheim.



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 3 300 000,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOMTEAREAL

14199.2 m² (festet)

OMKOSTNING KJØPER

10 390,-

EIEFORM

Borettslag

TOTALPRIS

3 574 388,-

ANTALL SOVEROM

0

FELLESKOSTNADER

2 532,- pr. mnd

ETASJE

1

FELLESBJELD

Kr 263 998,-

BYGGEÅR

1951

BRA-I/BRA TOTAL

20/20 kvm

ENERGIMERKING

F - Rød

Din megler



Adrian Stokstad

Eiendomsmegler | Partner

adrian.stokstad@emera.no

+47 469 10 410





Lys & lekker 1-roms | Høy 1. etasje | Kjøkken fra 2019 | Vender mot grønne & rolige fellesarealer | Ingen forkjøpsrett!

Velkommen til Rektorhaugen 9B! En arealeffektiv og moderne leilighet, perfekt for studenter, pendlere eller førstegangskjøpere.

Lys og delikat leilighet med attraktiv beliggenhet i en rolig blindvei. Boligen har flott utsyn mot felles hage og ligger i en høy 1. etasje med nærhet til grønne omgivelser. Her bor du tilbaketrukket, samtidig som du har kort vei til gode kollektivforbindelser samt et bredt utvalg av service- og tjenestetilbud.

Høydepunkter:

- Åpen stue-/kjøkkenløsning
- Moderne kjøkken fra 2019 med integrerte hvitevarer
- Bad med opplegg for vaskemaskin
- Loftsbod og skap i kjeller
- IN-ordning for fellesgjeld
- Tv&internett inkl i FK
- Omtrekking av tak, utbedring av fasade, skiftet vinduer/dører samt etablert ventilasjonsventiler i regi brl i 2024/2025



Boligen har en praktisk planløsning som utnytter plassen godt, med en åpen løsning som gir god romførelse.





Hvit og moderne kjøkkeninnredning fra 2019 med glatte fronter og integrerte hvitevarer.











Kjøkkensonen har plass til en hyggelig
spise plass ved vinduet.





Utsikt fra kjøkkenvinduet. Leiligheten
ligger i en høy førsteetasje,
tilbaketrukket og med utsyn mot hagen.





Stuedelen gir rom for en naturlig møblering, med plass til sofa, bod og tv-møblement.





Gjennomgående laminat på gulv og malte overflater skaper et helhetlig inntrykk.





Store, nye vinduer med isolerglass fra 2024 slipper inn rikelig med dagslys.





Den gode takhøyden på ca. 2,52 meter
bidrar til en god romfølelse.











Flislagt bad med varmekabler i gulvet
for ekstra komfort og vegghengt toalett.







Entréen har en plassbygd
garderobeløsning fra gulv til tak som gir
rikelig med lagringsplass.

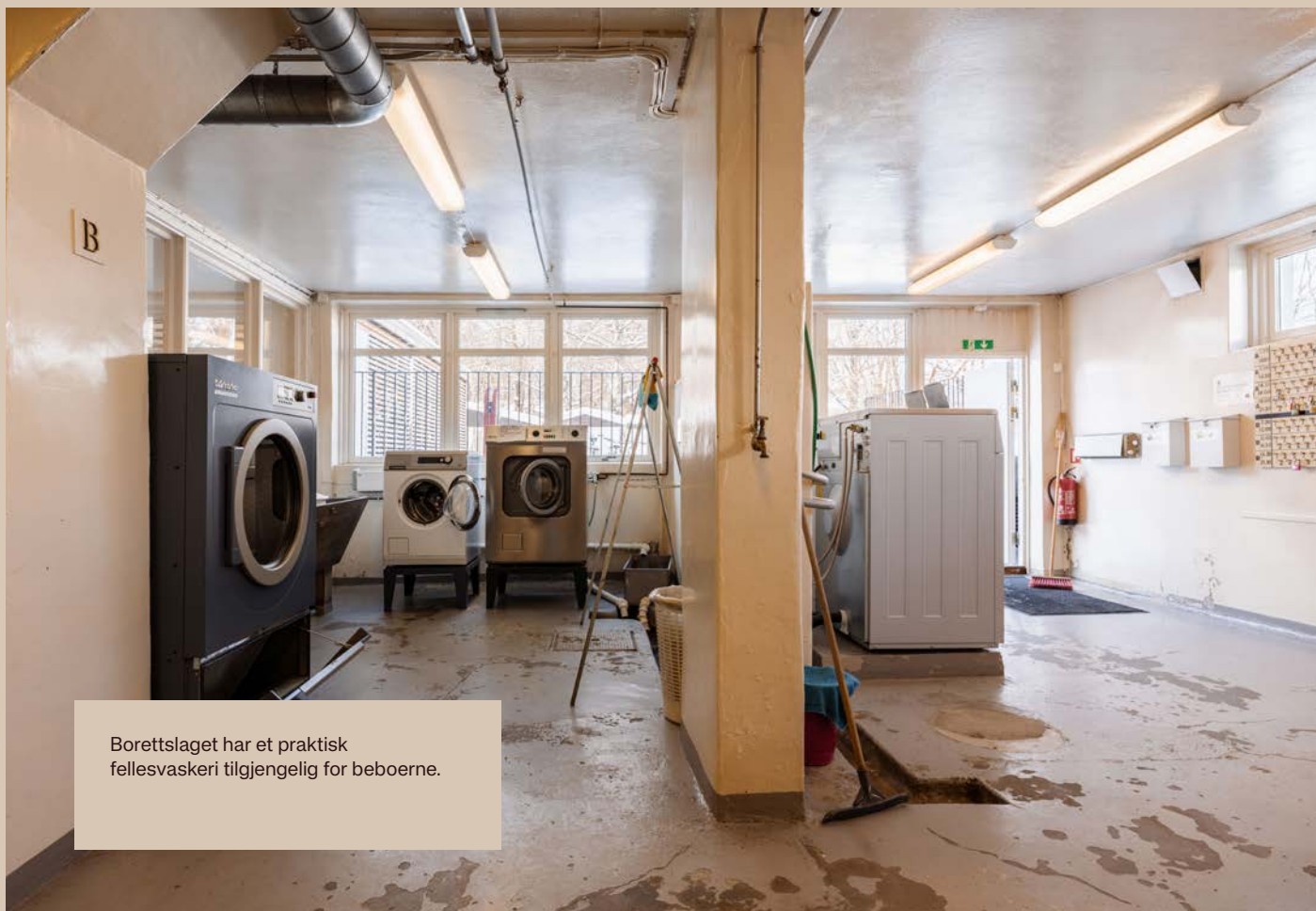


I tillegg til en egen, smart utnyttet sone med kommode og oppheng for klær.



VELKOMMEN HJEM





Borettslaget har et praktisk fellesvaskeri tilgjengelig for beboerne.



Borettslaget ble oppgradert i 2024–2025, med blant annet rehabilitering av fasade og utskifting av ytterdører.



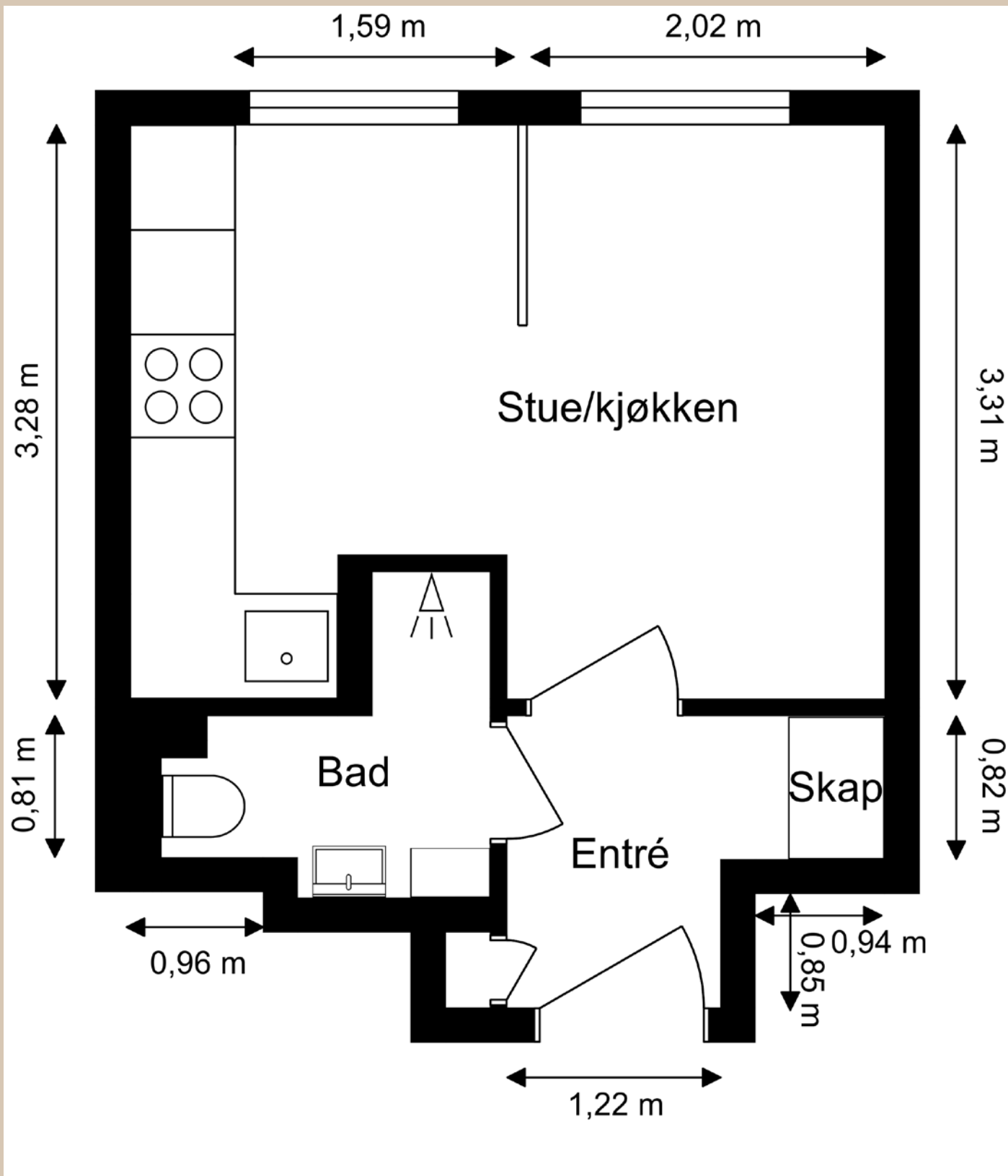
Her er det flotte fellesområder
opparbeidet med lekeapparater,
asfalterte internveier og div beplantning.



Beliggenheten i en rolig blindvei gir lite
gjennomgangstrafikk og et fredelig
bomiljø.

Planteegning





REKTORHAUGEN 9B

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 3 300 000

Omkostning kjøper

3 300 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

9 300 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

1 090 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

10 390 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 301 090 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

3 310 390 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 3 574 388

Felleskostnader

Felleskostnader kr 2 532,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnadene fordeles på følgende måte:

- Renter felleslån nr. 69973: kr 1 080,-*
- Felleskostnader: kr 1 373,-**

- Røykvarslingsanlegg: kr 79,-

Totalt kr. 2 532,-.

*Siden lånene har flytende rente, kan felleskostnadene endres i takt med rentjusteringer.

** Felleskostnader inkl. bl.a. lønnskostnader, div. honorarer, kommunale avgifter, reparasjon og vedlikehold, TV/bredbånd og forsikringer.

Ved innløsning av IN-lånet vil felleskostnadene utgjøre kr. (2 532 - 1 080) 1 452,-.

Et av borettslagets lån har en avdragsfri periode frem til 30.09.2031. Basert på dagens lånebetingelser er det beregnet at felleskostnadene for denne andelen vil øke med ca. kr 272,- per måned når avdragene starter. Det presiseres at den estimerte endringen i felleskostnadene forutsetter at lånets avdrags- og rentebetingelser forblir uendret.

Styret informerte om at det per dags dato ikke er planlagt større vedlikeholdsoppgaver, og at styret derfor ikke påregner endringer i fellesgjelden i nærmeste fremtid. Videre ble det opplyst at fellesutgiftene normalt justeres årlig basert på utviklingen i konsumprisindeksen og/eller økte kostnader fra faste leverandører av tjenester, samt eventuelle økninger i kommunale avgifter.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Styret i borettslaget bestemmer om og når felleskostnadene skal justeres.

Fellesgjeld

Kr 263 998 pr. 09.02.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Borettslaget har totale lån og vilkår:

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

Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
 Restsaldo pr. 09.02.2026: kr 4 345 317,-
 Andel av saldo: kr 0,-
 Innfrielsesdato: 31.12.2031
 Type Rente: Flytende
 Rente: 5,05% p.a.
 IN-ordning: Nei

Bank: DNB Bank ASA
 Lånenummer: 16368869973
 Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
 Restsaldo pr. 09.02.2026: kr 61 275 000,-
 Andel av saldo: kr 263 998,-
 Innfrielsesdato: 30.03.2064
 Type Rente: Flytende
 Rente: 4,95% p.a.
 IN-ordning: Ja*

Merknad: Lånet har avdragsfrihet til 30.09.2031. Ut fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag utgjøre ca. kr 272,- per måned for denne boligen.

*For lånet i DNB Bank ASA (lån 16368869973) er det anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt at renten er flytende. Forretningsfører Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling. Gebyr ifm. nedbetalingen må påregnes.

Sikringsordning

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Grunnpakke kabel-tv og bredbånd fra Telia er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Formue:

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 689 200 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 2 756 798 (2024)

Info om formuesverdi: 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 prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Festekontrakt

Årlig festeavgift: Kr 222 936

Festekontrakt datert: 18.01.1949.

Beliggenhet

Boligen ligger skjermet langs en rolig blindvei uten særlig gjennomgangstrafikk. Området grenser direkte til grønne omgivelser ved Rektorhaugen, som byr på skogsstier, akebakke og naturlige lekeområder. Dette er et populært samlingspunkt året rundt.

Det er kort vei til både Damefallet og Havnabakken, som gir enkel adkomst videre mot Korsvoll og Grinda. Her får man raskt den ettertraktede "marka-følelsen", allerede fra toppen av Havnabakken. Nordmarka og Sognsvann nås til fots eller på sykkel, med rundt 25 minutters gange til Sognsvann via flere idylliske ruter. Området byr på flotte turstier, lysløyper, badeplasser og fiskemuligheter. Når snøforholdene er gode, kan man spenne på seg skiene og gå rett ut i marka, og for turentusiaster starter turistforeningens blåmerkede stier ved Tåsen T-banestasjon.

I nærområdet finnes et bredt tilbud av fritids- og aktivitetsmuligheter. Voldsløkka ligger like ved og tilbyr blant annet fotballbaner, sandvolleyball, lekeapparater og åpne friarealer. Dette gir gode muligheter for både organisert og uorganisert aktivitet for alle aldersgrupper.

Hverdagen gjøres enkel med gangavstand til Tåsen Senter, som tilbyr dagligvare, ferskvaredisk og øvrige servicetilbud. Ullevål Stadion ligger også i kort gangavstand, med et variert utvalg av butikker, treningssentre og serveringssteder. Storo Storsenter nås raskt med bil, buss eller sykkel og byr på et av byens største handelstilbud. En kort spasertur over Bergbrua fører deg til hyggelige Ullevål Hageby og Damplassen, hvor du finner kaféer, bakeri og spisesteder. I tillegg er det kort vei til Nydalen og Sagene med et rikt tilbud av restauranter, butikker og kaféer. Dra Nydalen er det kort gangavstand til Handelshøgskolen BI.

Kommunikasjonen er svært god, med kun få minutters gange til både T-bane, buss og flybuss. Det er bare 3 minutter til T-bane linje 5 på Sognsvannsbanen, som går via Ringen og gir enkel tilgang til hele T-banenettet i Oslo. Herfra tar det kun 7 minutter til Blindern, 11 minutter til Majorstuen og 13 minutter til Nationaltheatret. I tillegg er det 1 minutt gange til Berg busstopp, hvor buss 23 og 24 går med hyppige avganger. Flere busslinjer går også fra både Tåsen og Ring 3, noe som gir svært gode forbindelser i alle retninger. Fra Tåsen senter, kun 8 minutters gange unna, går også buss 34 (Ekeberg Hageby) direkte ned mot sentrum. Alt i alt gir dette en svært effektiv og fleksibel hverdag, enten du skal til studier, jobb eller sentrum.

Alt i alt er dette en svært attraktiv beliggenhet som kombinerer rolige og grønne omgivelser med nærhet til byens servicetilbud, kollektivtransport, skoler og store arbeidsplasser.

Parkering

Det medfølger ikke parkeringsplass til denne leiligheten.

Borettslaget disponerer totalt 18 garasjeplasser, 6 utendørs parkeringsplasser samt gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Av innkalling til generalforsamlingen for 2025 fremgår det at interessenter som ønsker å stå på venteliste for garasjeplass må påregne noe ventetid. Per tidspunktet for innkallingen står 17 andeler oppført på ventelisten. Megler har ikke kjennskap til den oppdaterte statusen på ventelisten ved utarbeidelsen av denne salgsoppgaven.

Det er ikke beboerparkering i området p.t.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Festet

Tomtestørrelse: 14199.2 m²

Fellesområder opparbeidet med lekeapparater, asfalterte internveier, plenarealer, trær og diverse beplantning.

Festeavgiften:

Unikring Borettslag betaler en årlig festeavgift på kr 222 936 til bortfester som er Oslo Kommune. Festeavgiften betales etterskuddsvis med en halvpart henholdsvis 1. januar og 1. juli. Fester er à jour med betaling av festeavgiften per i dag. Festeavgiften ble sist regulert den 1. januar 2019. Neste regulering vil bli 1. januar 2029. Konsumprisindeksen vil bli lagt til grunn ved beregning av festeavgiften.

Festetiden:

Festekontrakten utløper den 31. juli 2040. Ifølge lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, blir

festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 1. desember 2070 og vil gjelde til fester eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven § 36.

Kjøp av festetomten:

Fester har rett til å få innløse tomten jf. tomtefestelovens § 32.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ikke ferdigattest, men et ekspedisjonsdokument datert 28.04.1949. Ekspedisjonsdokumentet er forgjengeren til ferdigattest. Dokumentet bekrefter at bygget er registrert som lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir derimot ingen garanti for at bygget er oppført i samsvar med tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for:

- Fasadeendringer og balkonger, datert 08.04.1998
- For utskifting av tak, vinduer og balkongdører, datert 02.12.2025

Lovlighet, byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Kommentar: Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet.

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og består av følgende rom: Entré, bad og stue/kjøkken. Leiligheten disponerer en bod på loftet med et gulvareal på ca. 4 m² (areal med lav takhøyde) og et skap til oppbevaring i kjelleren.

Areal

BRA - i: 20 m²

BRA totalt: 20 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 20 m² Entré, bad og stue/kjøkken

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Ikke målbare arealer

Boligen disponerer en bod på loft som ikke er måleverdig på grunn av lav takhøyde, men har et gulvareal på ca. 4

kvm og et skap til oppbevaring i kjeller.

Bygningssakkyndigs kommentar til

arealoppmåling

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Lovlighet, byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Kommentar: Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet.

Standard

Dette er en arealeffektiv og smart leilighet beliggende i en høy førsteetasje med flott utsikt mot hagen. Boligen har en praktisk planløsning som utnytter plassen godt, med en åpen løsning mellom stue og kjøkken som skaper en god romfølelse. Leiligheten er oppgradert de siste årene, med blant annet kjøkkeninnredning fra 2019, nye overflater og innredning på badet i 2022, og nye vinduer i 2024 i regi av borettslaget.

Entré:

Du ønskes velkommen inn i en romslig entré med adkomst til leilighetens øvrige rom. Her er det god plass til et praktisk skoskap for oppbevaring. Entréen har en plassbygd garderobeløsning fra gulv til tak som gir rikelig med lagringsplass, i tillegg til en egen, smart utnyttet sone med kommode og oppheng for klær. Dette gir en

ryddig og funksjonell inngangssone med gode oppbevaringsmuligheter.

Stue/Kjøkken:

Hovedrommet består av stue og kjøkken i en åpen løsning, et resultat av at en vegg er fjernet for å skape et mer sosialt og luftig rom. Veggen er erstattet med en lekker skillevegg med spiler. Kjøkkeninnredningen fra Ikea (2019) har hvite, glatte fronter og en benkeplate i laminat med nedfelt kum. Av integrerte hvitevarer finnes platetopp, mikrobølgeovn og kjølfrys. En kullfilterventilator er montert for avtrekk. Stuedelen gir rom for en naturlig møblering og har en fin utsikt mot borettslagets grøntområder.

Bad:

Badet ble etablert i regi av borettslaget i perioden 2006/2007 og har flislagte overflater på gulv og vegger, samt varmekabler i gulvet. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin. I 2022 ble badet ytterligere oppgradert med nytt høyskap, servant med underskap, kran og speil, samt nye lister rundt døren.

Overflater:

Gulvoverflater: Laminat. Fliser på bad.

Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater. Fliser på bad.

Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyden i stue/kjøkken er målt til ca. 2,52 meter.

Lagring:

Leiligheten disponerer en bod på loftet med et gulvareal på cirka 4 m² (ikke måleverdig areal grunnet lav takhøyde), i tillegg til et oppbevaringsskap i kjelleren.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger med:

- hvitevarer på kjøkkenet, taklamper, vegghyller, skoskap, baderomsinnredning og rullgardiner (2 stk).

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

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Boligtilstand AS

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

- Ja, kun av faglært

- Beskrivelse: Baderomsinnredning ble byttet ut

29.november 2022:Nytt høyskap, vask, kran, speil, underskap, samt lister rundt dør. 2006 - 2007 Rehabilitering alle bad inkludert skiftet ut rør og soil. Ettromsleilighetene fikk etablert bad samtidig. (I regi av borettslaget).

- Arbeid utført av: Askim og Mysen Rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja. Basert på oppgradering av bad i 2006-2007 antas det at membran ble fornyet (i regi av borettslaget). Så vidt meg bekjent ble det ikke utført arbeider av tettesjikt/membran ved oppgradering i 2022.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

- Ja. Går ut i fra at sameiet har byggmeldt det de har gjort av arbeid på bygget.

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

- Ja. I 2021 ble det drenert rundt blokk 9A og 9B og foran blokk 11A og 11B.

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

- Ja. I 2024-2025 ble det utført betydelig oppgraderinger av tak og fasade (i regi av borettslaget).

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

- Ja, kun av faglært

- Beskrivelse: I 2004 ble det elektriske anlegget rehabilitert med nye hovedtavler, el-skap i alle leiligheter og omtrekking av elektriske kabler inn til alle leiligheter. I 2022 ble det installert røykvarslingsanlegg med kobling til alle leiligheter. Røykvarslingsanlegget er koblet opp mot alarmtjenesten til Futurehome.

- Arbeid utført av: I regi av borettslaget

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Ja. I 2017 ble det etablert 2 stk. ladestasjoner for El-bil i regi av borettslaget. Trenger ladekort.

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

- Ja, kun av faglært

- Beskrivelse: Ble gjort i den omfattende rehabilitering av borettslaget i perioden 2024-2025.

- Arbeid utført av: I regi av borettslaget

Tilleggs kommentar:

2024-2025 Oppgradering av fasade, vinduer, tak-konstruksjoner, ventilasjon og lofts boder

2023 - Utbedret lekeplassen med nytt fallunderlag under huskene

2022 Oppgradering av bad - Utført av Askim og Mysen Rør

2022 Installert røykvarslingsanlegg med kobling til alle leiligheter. Røykvarslingsanlegget er koblet opp mot alarmtjenesten til Futurehome.

2021 Drenert rundt blokk 9A og 9B og foran blokk 11A og 11B

2021 Etablert eget skur for oppbevaring av sykler samt oppgradert plassen foran vaskeriet

2019 Store deler av boligen er pusset opp i regi av borettslaget pga brann. Alle overflater samt kjøkken.

Arbeidet ble utført av Frøiland Bygg

2019 - 2017 Skiftet ut lofts- og kjellerdører til godkjente branddører

2017 Etablert 2 stk. ladestasjoner for El-bil

2015 Rehabiliterert pipeløp etter pålegg fra Brann- og redningsetaten

2013 Malt alle oppganger

2010 Totalentreprise med utskifting av dører og vinduer (OBS! Enkelte vinduer er også skiftet ut senere)

2008 Malt trespiler på balkonger og dører og vinduer

2008 Byttet låssystemet i alle inngangsdører til oppgangene

2007 - 2006 Rehabiliterert alle bad inkludert skiftet ut rør og soil. Ettromsleilighetene fikk etablert bad samtidig.

2006 Lekeplass ble etablert med huskestativ med sandbasseng som sikkerhetssone, sandkasse og 36 lekehus

2004 Rehabiliterert det elektriske anlegget med nye hovedtavler, el-skap alle leiligheter og omtrekking av elektriske kabler inn til alle leiligheter

1995 Totalentreprise utvendig rehabilitering av blokkene.

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers takstrapport at det ikke foreligger samsvarserklæring for alt det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har

samsvarserklæring.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygning:

Boligbygg med flere boenheter, oppført i 1951. Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i pusset og malt murverk, og yttertak i trekonstruksjon. Etasjeskiller og trapper er i betong.

Tak:

Yttertaket er en trekonstruksjon tekket med takstein.

Pipe/Ildsted:

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass, montert i 2024.

Dører:

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.

Trapper/adkomst:

Adkomst via trapper i betong. Det er installert dørcalling.

VVS-installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Fordelerstokken er plassert over baderomshimlingen uten vanntett skap. Synlige avløpsrør er i plast.

Varmtvannsbereder er plassert bak benkeskap og var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeåret.

Tilluft skjer via friskluftsventil og spalteventiler. Badet har naturlig oppdriftsventilasjon for avtrekk og luftespalte under dør for tilluft. Kjøkkenet har kullfilterventilator.

Tekniske detaljer:

Boligen har elektrisk oppvarming, med varmekabler i bad.

Bod på loft: Boligen disponerer en bod på loft som ikke er måleverdig på grunn av lav takhøyde, men har et gulvareal på ca. 4 m².

Skap i kjeller: Boligen disponerer et skap til oppbevaring i kjeller.

Elektrisk anlegg: Sikringer av jordfeilautomater.

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

- Nei

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

- 2004

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

- Ukjent

Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt

tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

- Ja. Det eksisterer ikke samsvarserklæring.

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

- Nei

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei

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

- Nei

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

- Nei

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

- Nei

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

- Nei

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

- Ja

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

- Ja. På bakgrunn av manglende samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Innvendige dører | Det er noe svellinger nederst på baderomsdøren - et normalt symptom på fuktpåkjenninger. Svellinger kan over tid økes, noe som kan gjøre det nødvendig å skifte ut dørbladet.

- Vannledninger | Fordelerstokken er plassert over baderomshimlingen uten vanntett skap. Hvis en lekkasje skulle oppstått på rørene kan denne være vanskelig å oppdage, og tilstøtende konstruksjoner risikerer vannskader.

- Ventilasjon | Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg. Kjøkkenet har ikke avtrekk. Fravær av ventil reduserer fjerning av matos og fuktig luft. Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende. Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

- Bad - Overflater vegger og himling | Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Bad - Overflater gulv | Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått. Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende. Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft. Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Bad - Sluk, membran og tettesjikt | Det er vanskelig å undersøke detaljer i sluket under befaringen. Sluket ligger

tett inntil veggen (mindre enn 300 mm). Nær plassering gjør det vanskeligere å få helt tett overgang mellom gulv og vegg. Tettheten kan imidlertid ikke undersøkes visuelt. Membranen lar seg ikke kontrollere visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Dette medfører usikkerhet knyttet til tetthet og funksjon, og innebærer risiko for skjulte fuktskader med mulig behov for nærmere undersøkelser eller utbedring. Membranen har passert halvparten av forventet levetid. Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.

- Bad - Ventilasjon | Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon. Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan gi noe opphopning av fuktig luft, som over tid kan påvirke overflater og tilstøtende konstruksjoner. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

- Stue/kjøkken - Avtrekk | Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut. Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Det er ikke avdekket forhold som er vurdert til TG3.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger.

Oppstillingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Varmtvannstank | Varmtvannsbereider er plassert bak benkeskap og var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det bør etableres adkomst for kontroll og videre vurdering av tilstand.

- Bad - Tilliggende konstruksjoner | Hulltaking er utført, men stålstendere i veggkonstruksjonen forhindrer fuktmåling med piggelektrode. Det er derfor gjennomført en visuell inspeksjon av hulrommet, samt et fuktsøk med overflateindikator på veggens utside. Ingen indikasjoner på fuktproblematikk ble registrert ved disse undersøkelsene. TGIU er tildelt da det ikke er mulighet for fuktmåling i konstruksjon med pigg i treverk.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Øvrig informasjon

Adresse

Rektorhaugen 9B, 0876 OSLO

Gnr. 52, bnr. 568, ideell andel 1/1
i Oslo kommune.Andelsnr. 73 i Unikring Borettslag med
orgnr. 953314525

Selger

Henrik Hjortland

Borettslag

Unikring Borettslag

Organisasjonsnummer: 953314525

Andelsnummer: 73

Unikring borettslag (org.nr. 953314525) er et frittstående borettslag i Oslo kommune, bestående av 76 boliger. Borettslaget forvaltes av Boligbyggelaget Usbl. Borettslagets hjemmeside er www.unikring.no.

På ekstraordinær generalforsamling 15.08.2024 ble vedtaket om rehabilitering og låneopptak på 53 mill. kroner opprettholdt. Det ble også vedtatt å etablere en IN-ordning for dette lånet, med virkning fra 01.01.2026. Et større rehabiliteringsprosjekt startet i august/september 2024 og forventes ferdigstilt i oktober 2025. Prosjektet omfatter totalrehabilitering av tak, balkonger, fasade og utskifting av vinduer/dører, finansiert med et låneopptak på 53 millioner kroner. Arbeid med ny vedlikeholdsplan er satt på vent til etter at prosjektet er ferdigstilt.

Borettslaget har felles vaskeri, sykkelkur og uteområder som hageanlegg og Lilletunet.

Svar fra styre 12.02.2026

Foreligger det noen planer om vedlikehold/prosjekter eller lignende i borettslaget i nær fremtid?

- Det foreligger ikke eksakte planer om ytterligere vedlikehold i borettslaget. Vi gjennomførte i 2024 og 2025 et omfattende vedlikeholdsprosjekt som blant annet medførte nytt tak, reparasjon og pussing av alle yttervegger, oppgradering av gamle balkonger, nye balkongdører og vinduer i alle leiligheter, installering av nye inngangsdører i alle oppganger og utbedring av ventilasjon i alle leiligheter. Styret vil så langt som mulig planlegge videre vedlikehold innenfor disponible økonomiske rammer, men vi vil likevel ta forbehold om at det kan oppstå behov for vedlikehold vi pr d.d. ikke kan ha full oversikt over. Vi nevner som eksempel at det kun er foretatt drenering rundt to av fem bygninger i borettslaget.

Har du/dere en oversikt over tidligere vedlikehold/oppgraderinger i borettslaget som vi kan få tilsendt?

- Liste over utført vedlikehold følger vedlagt. (Listen

ligger vedlagt salgsoppgaven.

Er det noen planer om å justere fellesutgifter og/eller fellesgjeld?

- I og med at det pr d.d. ikke er planlagt for større vedlikeholdsoppgaver, påregner styret at fellesgjelden ikke vil bli justert i nærmeste fremtid. Fellesutgifter justeres vanligvis årlig på bakgrunn av konsumprisindeks og/eller økte kostnader fra våre faste leverandører av tjenester eller økte kommunale avgifter.

Ser borettslaget har felles grunnpakke for tv/internett, som er inkludert i fellesutgiftene. Hvilken leverandør?

- Telia er vår leverandør.

Er det ellers noe som styret ønsker at vi informerer nye eiere om?

- Unikring Borettslag har et godt bomiljø der naboene kjenner hverandre og snakker sammen. Vi har også et fint uteareal som er mye brukt av naboene i fellesskap og som gir mulighet for rekreasjon og bursdagsfeiring og fellessamlinger.

Selger bekrefter også at borettslaget gjennomgikk en omfattende oppgradering i perioden 2024–2025, hvor blant annet fasaden ble rehabilitert og ytterdører skiftet ut. Selger mener at oppussingen har gitt borettslaget et betydelig løft, samtidig som det har bidratt til bedre isolasjon og et varmere innneklima i leiligheten i vintermånedene. Dette har samlet sett gjort eiendommen til en enda mer attraktiv og komfortabel plass å bo.

Forretningsfører: Boligbyggelaget Usbl

Borettslagets forsikringsselskap: Gjensidige

Polisenummer fellesforsikring: 953314525

Husdyr: Husdyrhold er som hovedregel ikke tillatt. Styret kan imidlertid gi tillatelse etter søknad. I henhold til vedtektene kan styret gi samtykke dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Forkjøpsrett: Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse: Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Regnskapet for 2023 viser et årsresultat med et overskudd på i overkant av 300 000 kroner. Årsresultatet for 2024 viser derimot et underskudd på mer enn 19 millioner kroner. Underskuddet skyldes i hovedsak høye kostnader knyttet til reparasjon og vedlikehold, som beløp seg til nærmere 21 millioner kroner. For 2025 er det budsjettet med et årsoverskudd på rundt 750 000 kroner.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Borettslaget arrangerer vår- og høstdugnad. Den enkelte andelseier er ansvarlig for å holde boligen fri for skadedyr og rense sluk på balkonger.

Energimerke

Energikarakter: F

Energifarge: Rød

Info energiklasse

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

Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisk oppvarming. Det er varmekabler på bad.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Selger opplyser at det forventede strømforbruket er ca. 4218 kWh. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Regulerings og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015. Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan som kan få betydning for en rekke eksisterende reguleringsplaner i kommunen. For informasjon om eventuelle arbeider eller prosjekter i nærliggende områder, anbefales det å gjøre søk i Oslo kommunes portal for saksinnsyn: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>.

Kommuneplaner:

- KDP-17: Kommunedelplan for torg og møteplasser. Linje: Overordnet forbindelse - eksisterende. Reguleringsplan opprettholdes.

Eiendommen er regulert til:

- S-2864 Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone. Flate: Bolig m.tilh. anlegg.
- 10849 Regulering og bebyggelsesplan for gnr.54 bnr.44,

- Sletta, V.Aker. Flate: Offentlig kjørebane/veigrunn. Flate: Turvei/skiløype. Linje: Måle- og avstandslinje.
- 9366 Utvidelse av Rektorhaugen til 8 m. bredde fra Lersolveien og ca. 175m vestover,samt regulering av 7 parkeringsplasser i turvei- arealet. Flate: kulder/bankett. Flate: Felles parkering. Flate: El-verk. m. tilh. anlegg.
- S-1173 Regulering av byggeavstandslinjer langs Ullernchausse fra Lilleakerveien til Sørkedalsveien og fra Store Ringvei fra Sørkedalsveien til Europaveien. Linje: Byggegrense.
- S-4442 NILS BAYS VEI/REKTORHAUGEN. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 50 bnr.276, del av gnr.50 bnr.249 og gnr.52 bnr.15. Flate: Naturvernområde.
- S-1074 Reguleringsplan for : 1. Stenging av sideveienes tilslutning til Store Ringvei på strekningen Sognsveien - Nordbergveien m.v. 2.Gangbru over Store Ringvei ved kryss John Colletts Alle-Lersol- vn. 3.Busslommer på Store Ringvei kryss John Colletts Alle. Flate: Offentlig kjørebane/veigrunn. Linje: Måle- og avstandslinje. Flate: Fortau.

Eiendommen gjør utslag på bl.a. følgende temakart:

- Fortidsminner, middels høyt funnpotensial
- Naturmangfold, Fremmede uønskede arter (kjempebjørnekjeks), Naturtyper - land, ferskvann og marint (Store gamle trær), Faktaark Naturtyper - land, ferskvann og marint (Rik edellauvskog)

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker i nærområde:

- Saksnummer 201806581: Nordbergveien 10 og Rektorhaugen 53 - Oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn. Status: Under behandling.
- Saksnummer 201208955: Kaj Munchs vei 41, Gnr. 54 Bnr. 3. (Tåsen sentret) Ønske om å rive eksisterende kjøpesenter og oppføre et nytt senter. Planskisse mottatt 18.2.13 Planforslag mottatt 17.12.15. Status: Under behandling.

- Saksnummer 201813512: Tåsenveien 71 - Blåsbortveien 18 - 32. Status: Under behandling.
- Saksnummer 202102096: Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen). Status: Under behandling.
- Saksnummer 202450568: Sognsveien 80 - Skole, sykehjem, idrett, næring, bolig. Status: Under behandling.

Pågående byggesaker i området:

- Saksnummer 202522875: Rektorhaugen 7 B - flytting av kjøkken og endring av brannskiller - H0102. Status: Under behandling.
- Saksnummer 202515361: Rektorhaugen 1, 3, 5, 7 A-B, 9 A-B, 11 A-B og Lersolveien 2, 4 og 6 - utskifting av tak, vinduer og balkongdørerbehandling. Status: Under.
- Saksnummer 202522957: Nils Bays vei 26 - bruksendring av arealer til bolig - H0301. Status: Under behandling.
- Saksnummer 202519395: Lersolveien 10 C - ombygging og oppdeling av enebolig til tomannsbolig. Status: Under behandling.
- Saksnummer 202507086: Gjennomfaret 2 - endring av innvendig bærekonstruksjon og fasadeendringer. Status: Under behandling.

Tinglyste heftelser

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

301/52/568:

22.01.1953 - Dokumentnr: 969 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 7,773
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Nye vilkår

05.08.1949 - Dokumentnr: 8862 - Best. om vann/kloakkledn.

05.08.1949 - Dokumentnr: 8863 - Best. om vann/kloakkledn.

13.12.1949 - Dokumentnr: 14893 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

22.01.1953 - Dokumentnr: 969 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 7,773
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Nye vilkår

21.02.1955 - Dokumentnr: 2714 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

21.02.1955 - Dokumentnr: 2715 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

21.02.1955 - Dokumentnr: 2716 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

21.02.1955 - Dokumentnr: 2717 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

21.02.1955 - Dokumentnr: 2718 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

30.09.1971 - Dokumentnr: 16807 - Skjønn

16.03.1949 - Dokumentnr: 2925 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:52 Bnr:15

29.04.1949 - Dokumentnr: 917722 - Sammenslått med
denne matrikkelenhet:
GNR 48 BNR 223

17.07.1959 - Dokumentnr: 990104 - Sammenslått med
denne matrikkelenhet:
GNR 52 BNR 599

17.07.1959 - Dokumentnr: 990104 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:52 Bnr:599

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som
sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at
borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder
betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før
andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og
avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til
det kommunale nettet er private, og
vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet.
Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut
bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og under
visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf.
borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som selv bor i
boligen, har imidlertid rett til å leie ut deler av boligen til
andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4.
Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten
samtykke fra styret.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller
ikke utført med radonsperre.

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier
eiendommen, mens andelseierne eier andeler i
borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig.
Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets
fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende
utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som
følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom
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 Emera i forbindelse med
eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges
hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt
eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Foto: Henrik Fjørtoft Sporsheim.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og

gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som

forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik 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 budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at budene deres er mottatt, og vil oppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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 gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger 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 Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglers vederlag

Fast provisjon: kr 35 000,00
Tilrettelegging: kr 15 000

Visninger/overtagelser: kr 2 500 pr. stk.
Markedspakke: kr 24 850
Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9 900
Grunnpakke bolig Info: kr 14 300
Eierskiftegebyr: kr 6 725

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 20 725,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 87 275,00
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Adrian Stokstad
Eiendomsmegler | Partner
adrian.stokstad@emera.no
Tlf: 469 10 410

Ansvarlig megler

Adrian Stokstad
Eiendomsmegler | Partner
adrian.stokstad@emera.no
Tlf: 469 10 410

Meglerforetaket

Emera No1 AS
Organisasjonsnummer 934963385
Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO

Tlf: 222 52 222

Salgsoppgavedato

27.02.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

REKTORHAUGEN 9B

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Vest	
Oppdragsnr.	
01260017	
Selger 1 navn	
Henrik Hjortland	
Gateadresse	
Rektorhaugen 9B	
Poststed	Postnr
OSLO	0876
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Trygg forsikring
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: HH

1

Document reference: 01260017

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Baderomsinnredning ble byttet ut 29.november 2022:Nytt høyskap, vask, kran, speil, underskap, samt lister rundt dør. 2006 - 2007 Rehabiliter alle bad inkludert skiftet ut rør og soil. Ettromsleilighetene fikk etablert bad samtidig. (I regi av borettslaget).
Arbeid utført av	Askim og Mysen Rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Basert på oppgradering av bad i 2006- 2007 antas det at membran ble fornyet (i regi av borettslaget). Så vidt meg bekjent ble det ikke utført arbeider av tettesjikt/membran ved oppgradering i 2022.
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ja. Går ut i fra at sameiet har byggmeldt det de har gjort av arbeid på bygget.
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	I 2021 ble det drenert rundt blokk 9A og 9B og foran blokk 11A og 11B
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	I 2024-2025 ble det utført betydelig oppgraderinger av tak og fasade (i regi av borettslaget).
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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	I 2004 ble det elektriske anlegget rehabilitert med nye hovedtavler, el-skap i alle leiligheter og omtrekking av elektriske kabler inn til alle leiligheter. I 2022 ble det Installert røykvarslingsanlegg med kobling til alle leiligheter. Røykvarslingsanlegget er koblet opp mot alarmtjenesten til Futurehome.
Arbeid utført av	I regi av borettslaget

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ja! I 2017 ble det etablert 2 stk. Ladestasjoner for El-bil i regi av borettslaget. Trenger ladekort.
-------------	---

- 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

Ble gjort i den omfattende rehabilitering av borettslaget i perioden 2024-2025.

Arbeid utført av

I regi av borettslaget

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 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

Tilleggskommentar

Oppsummering er som følger: 2024-2025 Oppgradering av fasade, vinduer, tak-konstruksjoner, ventilasjon og loftsboer 2023 - Utbedret lekeplassen med nytt fallunderlag under huskene 2022 Oppgradering av bad - Utført av Askim og Mysen Rør 2022 Installert røykvarslingsanlegg med kobling til alle leiligheter. Røykvarslingsanlegget er koblet opp mot alarmtjenesten til Futurehome. 2021 Drenert rundt blokk 9A og 9B og foran blokk 11A og 11B 2021 Etablert eget skur for oppbevaring av syklersamt oppgradert plassen foran vaskeriet 2019 Store deler av boligen er pusset opp i regi av borettslaget pga brann. Alle overflater samt kjøkken. Arbeidet ble utført av Frøiland Bygg 2019 - 2017 Skiftet ut lofts- og kjellerdører til godkjente brann dører 2017 Etablert 2 stk. ladestasjoner for El-bil 2015 Rehabiliteret pipeløp etter pålegg fra Brann- og redningsetaten 2013 Malt alle oppganger 2010 Totalentreprise med utskifting av dører og vinduer (OBS! Enkelte vinduer er også skiftet ut senere) 2008 Malt trepiller på balkonger og dører og vinduer 2008 Byttet låssystemet i alle inngangsdører til oppgangene 2007 - 2006 Rehabiliteret alle bad inkludert skiftet ut rør og soil. Eitromsleilighetene fikk etablert badsamtidig. 2006 Lekeplass ble etablert med huskestativ, med sandbasseng som sikkerhetssone, sandkasse og 36 lekehus 2004 Rehabiliteret det elektriske anlegget med ny hovedtavle, el-skap alle leiligheter og omkretting av elektriske kabler inn til alle leiligheter 1995 Totalentreprise utvendig rehabilitering av blokkene

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 nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Initialer selger: HH

4

Document reference: 01260017

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henrik Hjortland	2aea75eb2fdb63314e1f27 99fcfe68298ec472a7	26.02.2026 09:57:47 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01260017

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

Nabolagsprofil

Rektorhaugen 9B - Nabolaget Sogn hageby/studentby - vurdert av 130 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Berg	2 min
Linje FB3, 23, 24	0.2 km
Berg	4 min
Linje 5	0.3 km
Gaustadalléen	19 min
Linje 17, 18	1.7 km
Nydalen/Tamburveien	20 min
T-bane, buss	1.6 km
Nydalen stasjon	22 min
Linje RE30, R31	1.9 km

Skoler

Tåsen skole (1-7 kl.)	6 min
644 elever, 28 klasser	0.5 km
Berg skole (1-7 kl.)	7 min
401 elever, 19 klasser	0.5 km
Ullevål skole (1-7 kl.)	17 min
335 elever, 17 klasser	1.5 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	18 min
570 elever, 36 klasser	1.6 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.)	19 min
31 elever, 28 klasser	1.6 km
Blindern videregående skole	12 min
810 elever, 24 klasser	1 km
Nydalen videregående skole	17 min
960 elever	1.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

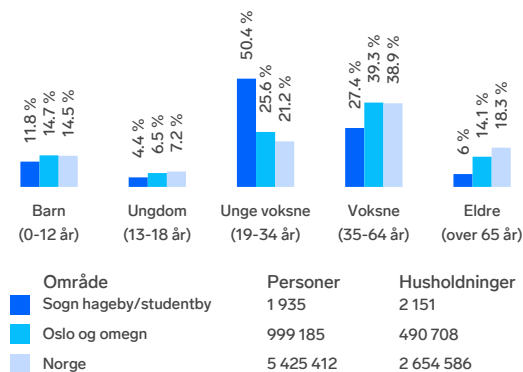
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Barnehager

Rektorhaugen Kanvas-barnehage (1-5 år)	2 min
96 barn	0.2 km
Tåsen Skoles barnehage (1-5 år)	6 min
27 barn	0.5 km
Ullevålsletta barnehage (0-5 år)	8 min
25 barn	0.7 km

Dagligvare

Coop Mega Ullevål	7 min
Spar Tåsen	7 min
Post i butikk	0.6 km



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

Primære transportmidler

-  1. Tog/t-bane
-  2. Egen bil
-  3. Buss

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 92/100

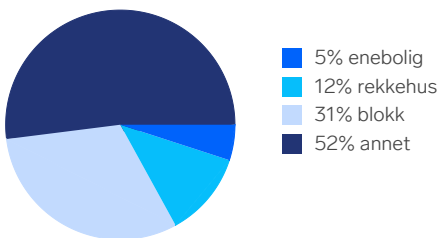
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 88/100

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 88/100

Sport

-  Månejordet balløkke 5 min 
Ballspill 0.4 km
-  Berg skole 6 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.5 km
-  SATS Ullevaal Stadion 7 min 
-  Ullevål og Tåsen Fysioterapi og Tr. 7 min 

Boligmasse



«Villabebyggelse og frodige hager.»

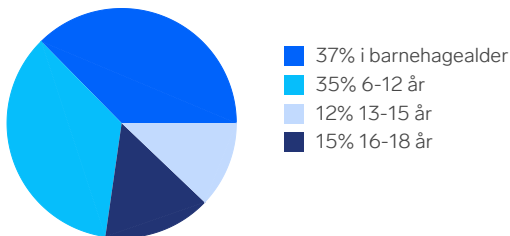
Sitat fra en lokalkjent



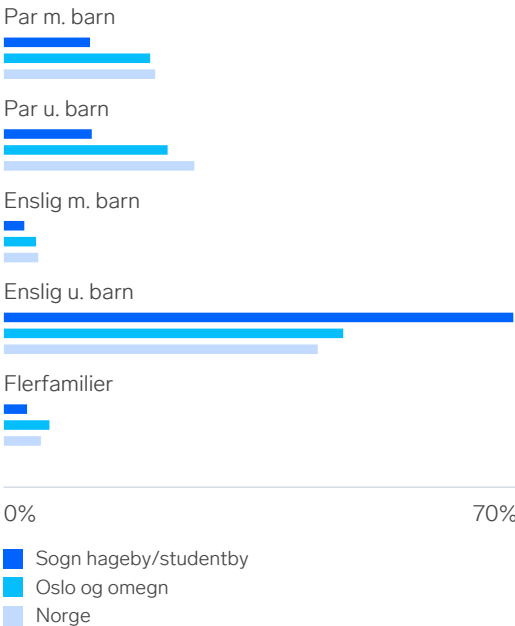
Varer/Tjenester

-  AMFI Ullevaal 7 min 
-  Apotek 1 Tåsen Senter 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

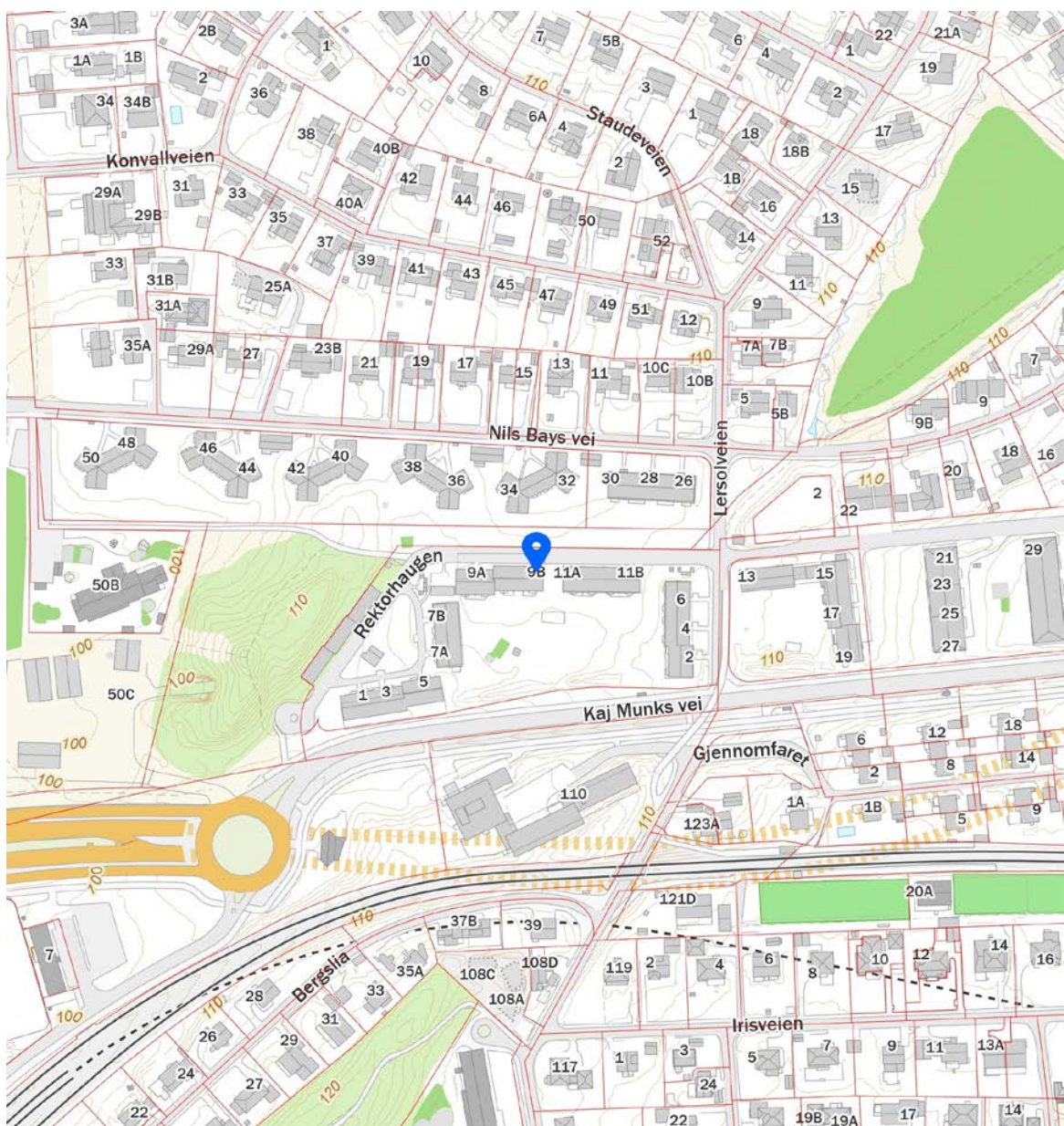
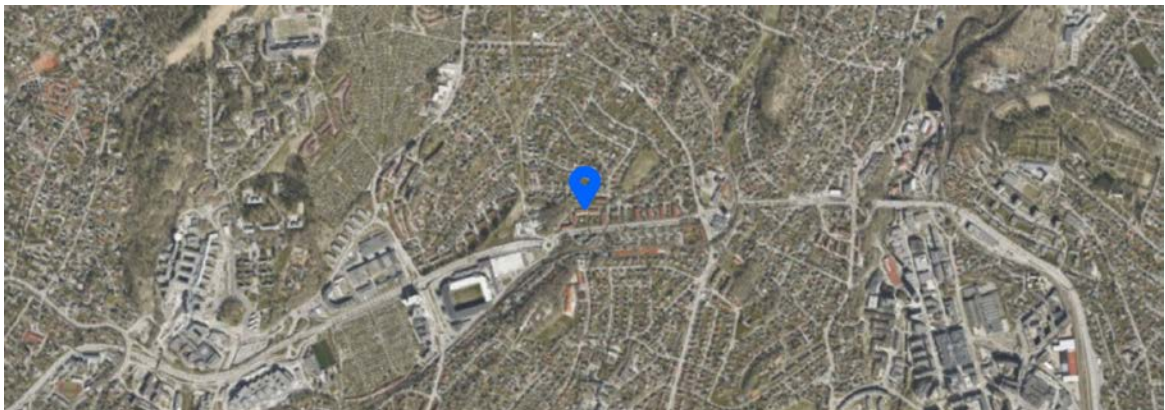


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	76%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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 2026

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Rektorhaugen 9 B, 0876 OSLO



OSLO kommune

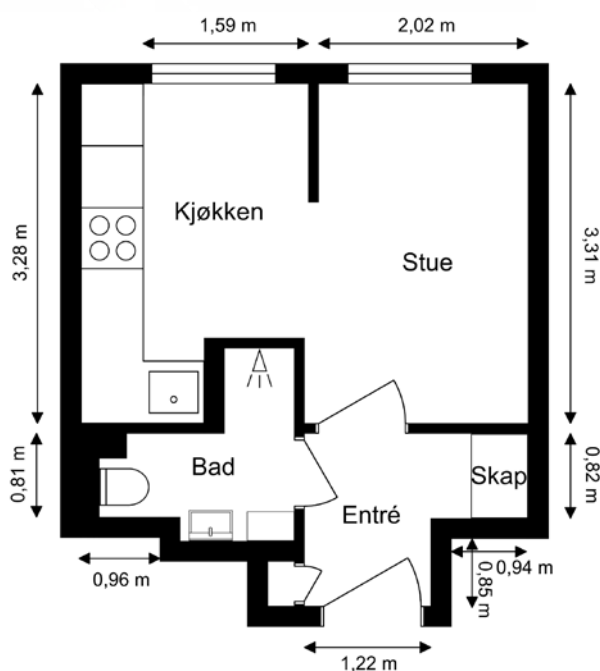


gnr. 52, bnr. 568



Andelsnummer 73

Sum areal alle bygg: BRA: 20 m² BRA-i: 20 m²



Befaringsdato: 12.02.2026

Rapportdato: 24.02.2026

Oppdragsnr.: 22491-1069

Referansenummer: AE1277

Foretak: Boligtilstand AS



En del av

Norske
Boligrapporter

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

Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggtéknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømmerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie
Uavhengig Takstingeniør
post@boligtilstand-as.no
482 61 092

Medlem av
NITO





Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER

Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1951

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i betong.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

Innvendig overflater, utover våtrom:

- Gulv: Laminat.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,52 meter, målt i stue/kjøkken.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

- Boligen har elektrisk oppvarming.
- Varmekabler i bad.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger. Radonnivået i boligen er derfor ikke kjent, og måling anbefales for å avklare om nivåene er innenfor anbefalte grenseverdier.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

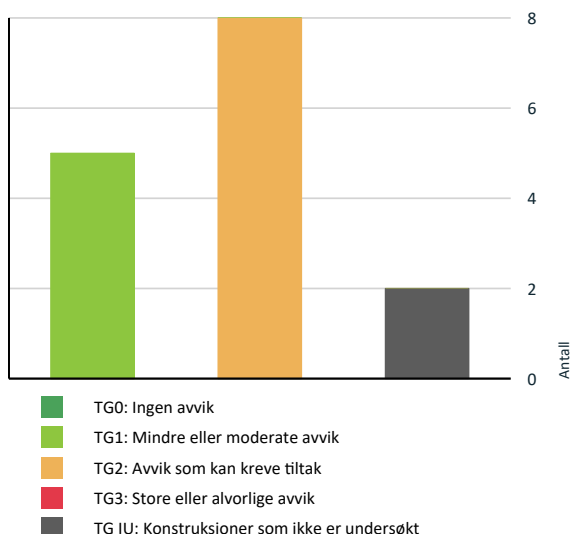
Det er fremvist godkjente plantegninger, men det er registrert følgende avvik:

Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet.



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1951

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges
Eiendommer

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer med isolerglass, montert i 2024, i følge eier.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

INNENDIG

Innvendige dører

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er noe svellinger nederst på baderomsdøren - et normalt symptom på fuktpåkjenninger. Svellinger kan over tid økes, noe som kan gjøre det nødvendig å skifte ut dørbladet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er ifølge tidligere annonse pusset opp i 2006/07, i regi av borettslaget. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Slette overflater.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder



Tilstandsrapport

hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

1. ETASJE > BAD

1.1.2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flater partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.

Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

1. ETASJE > BAD

1.1.2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk og hjelpesluk er i plast. Membran kan ikke konstateres visuelt.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befarings.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er vanskelig å undersøke detaljer i sluket under befaringen.

- Sluket ligger tett inntil veggen (mindre enn 300 mm).

Nær plassering gjør det vanskeligere å få helt tett overgang mellom gulv og vegg. Tettheten kan imidlertid ikke undersøkes visuelt.

- Membranen lar seg ikke kontrollere visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Dette medfører usikkerhet knyttet til tetthet og funksjon, og innebærer risiko for skjulte fuktskader med mulig behov for nærmere undersøkelser eller utbedring.

- Membranen har passert halvparten av forventet levetid.

Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Innredning med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Servant, veggfestet klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdrypmerker og lekkasjesikring av sistene. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.

Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon.

Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan gi noe opphopning av fuktig luft, som over tid kan påvirke overflater og tilstøtende konstruksjoner. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulttaking er utført, men stålstendere i veggkonstruksjonen forhindrer fuktmåling med piggelektrode. Det er derfor gjennomført en visuell inspeksjon av hulrommet, samt et fuktsøk med overflateindikator på veggens utside. Ingen indikasjoner på fuktproblematikk ble registrert ved disse undersøkelsene.

TGIU er tildelt da det ikke er mulighet for fuktmåling i konstruksjon med pigg i treverk.



Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Alder på innredning: Ifølge tidligere annonse fra 2019.
Produsent innredning: Ikea.

Innredning:

- Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
- Laminat benkeplate med nedfelt kum.

Integrerte hvitevarer:

- Platetopp, micro og kjølfrys.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekk: Kullfilterventilator er montert.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut.

Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Hovedstoppekran: Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:



Tilstandsrapport

- Fordelerstokken er plassert over badershimlingen uten vanntett skap. Hvis en lekkasje skulle oppstått på rørene kan denne være vanskelig å oppdage, og tilstøtende konstruksjoner risikerer vannskader.

IG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

IG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon. Tilluft via friskluftsventil og spalteventiler.

Spørsmål til eier:

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Det ble utført arbeider i 2024/2025, vil tro det var en form for inspeksjon i forbindelse med dette.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

- Kjøkkenet har ikke avtrekk.

Fravær av ventil reduserer fjerning av matos og fuktig luft.

- Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.

Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

IG III Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert bak benkeskap og var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det bør etableres adkomst for kontroll og videre vurdering av tilstand.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringer av jordfeilautomater.

Vurderte forhold: Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

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



Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

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

2004

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja På bakgrunn av manglende samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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



Tilstandsrapport

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger. Radonnivået i boligen er derfor ikke kjent, og måling anbefales for å avklare om nivåene er innenfor anbefalte grenseverdier.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

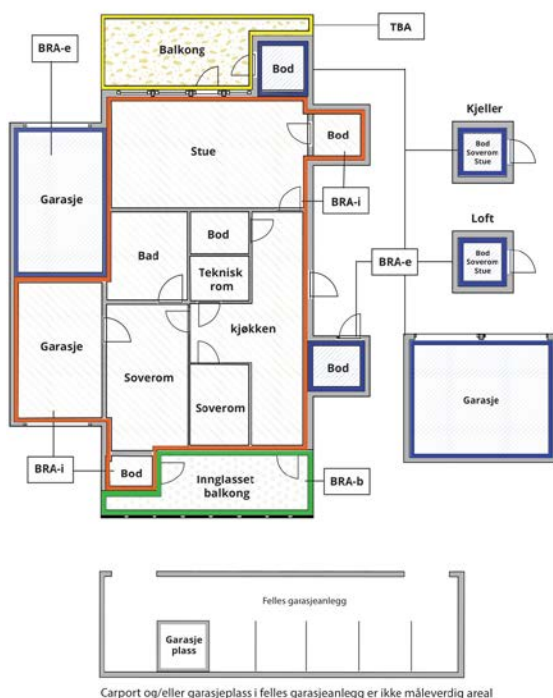
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	20			20	
Loft					
SUM	20				
SUM BRA	20				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, bad, stue/kjøkken		
Loft		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.
Boligen disponerer en bod på loft som ikke er måleverdig på grunn av lav takhøyde, men har et gulvareal på ca. 4 kvm og et skap til oppbevaring i kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er fremvist godkjente plantegninger, men det er registrert følgende avvik:

Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: 2022: Nytt høyskap, vask, kran, speil, underskap, samt lister rundt dør i bad.

☒ Ja ☐ Nei



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Theodor Bugge Østlie	Takstingeniør
	Henrik Hjortland	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse

Rektorhaugen 9 B

Hjemmelshaver

Oslo Kommune, Unikring Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/UNIKRING BORETTSLAG	953314525			Hjortland Henrik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

73

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	09.02.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæring	10.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	12.02.2026	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Ingen		Nei
Norges Eiendommer	12.02.2026	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Ingen		Nei



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

- Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.
- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

- Anslag på utbedringskostnader ved et sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.
- Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.
- Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.
- Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.
- Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.
- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand

et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

- Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.
- Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.
- Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).
- Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.
- Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

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

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom



Forutsetninger

planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

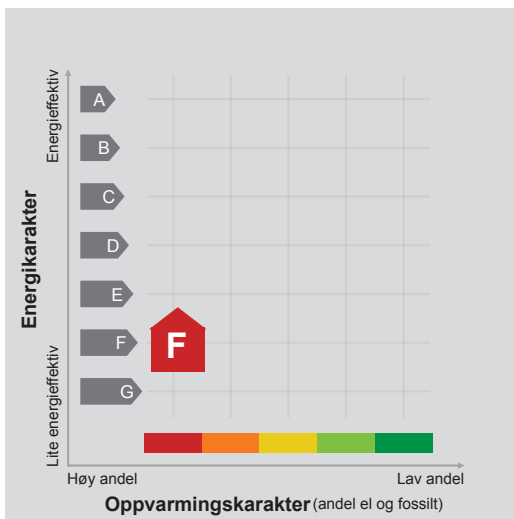
Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

ENERGIATTEST

Adresse	Rektorhaugen 9B
Postnummer	0876
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	52
Bruksnummer	568
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80145446
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	2f518936-404a-42eb-b5ae-dadab3d90bd8
Dato	31.10.2023



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

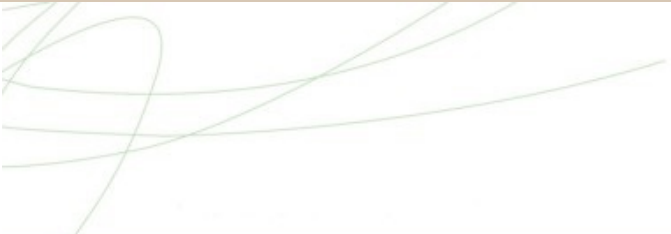
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tetting av luftlekkasjer
- Vask med fulle maskiner

- Montere urbryter på motorvarmer
- Slå el.apparater helt av

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 innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.



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.

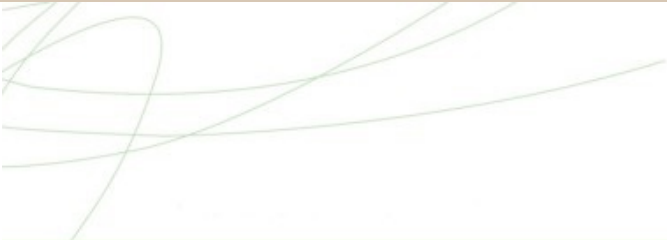
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1951
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	20
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Periodisk avtrekk



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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (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.

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Rektorhaugen 9B
Postnummer: 0876
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0102
Dato: 31.10.2023 10:14:30
Energimerkenummer: 2f518936-404a-42eb-b5ae-dadab3d90bd8

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 52
Bruksnummer: 568
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80145446

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 5: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Brukertiltak

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 09.02.26 Side 1 av 3

Unikring borettslag	V ³ r ref.: 870/73	Fndelsdato eier: 19.03.1997
Rektorhaugen 9 B	Type: Borettslag frittst ³ ende	
0876 OSLO	Eiere: Henrik Hjortland	
Organisasjonsnr: 953 314 525	Andelsnr: 73	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 2 532

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Renter fellesl³ n nr 69973 1 080

Felleskostnader 1 373

Tilleggsytelser: Rnykvarslingsanlegg 79

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjnper og selger kjnr opp seg imellom for oppgjrs m³ neden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n): 263 998 Gjeld siste ³ rsoppg.: 273 579

Klient ajourf. l³ n: 65 620 316,93 Klient gj. s. ³ rsoppg.: 67 844 276

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 12111566060, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 09.02.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 24

Saldo per 09.02.2026: 4 345 317

Andel av saldo: 0

Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.06.2025 (siste termin 31.12.2031)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

L³ nenummer: 16368869973, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 09.02.2026: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 153

Saldo per 09.02.2026: 61 275 000

Andel av saldo: 263 998

Fjrste termin: 30.12.2024Neste avdrag: 30.09.2031 (siste termin 30.03.2064)

IN-ordning: Det er anledning til ³ nedbetale p³ l³ net den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl m³ kontaktes senest to uker fjr nedbetaling.

Ut i fra dagens l³ nebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2031 utgjre ca kr 272,00 per m³ ned for denne boligen

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Torun J onsdatter Sundland

Adresse: Rektorhaugen 1

Postnr/-sted: 0876 OSLO

Telefon: Mob.: 90504283

E-post: styret@unikring.onmicrosoft.com

Webside: www.unikring.no

6: Ligning - 2025

Annen formue:	26 277	Gjeld:	273 579	Andre inntekter:	1 754
		Utgifter:	12 488		

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

7: P³ lydende

P ³ lydende:	200	Opprinnelig innskudd:	0
-------------------------	-----	-----------------------	---

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H3 rfagre

Dato utkjrt: 09.02.26 Side 2 av 3

Unikring borettslag	V3 r ref.: 870/73	Fndelsdato eier: 19.03.1997
Rektorhaugen 9 B	Type: Borettslag frittstnde	
0876 OSLO	Eiere: Henrik Hjortland	
Organisasjonsnr: 953 314 525		

7: P3 lydende

Andelsnr: 73 Partialobligasjonsnr: 73

8: Bygning/eiendom

Bygge3 r: 1950

G3 rds/bruksnr: 52/568

Bygningstype: LB

Feste/eiet tomt: Festet

Tomteareal: 14192.2

j rlig festeavgift: 222 396,00

Avg. reguleres: <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Polisenr: 71018393

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0102

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()		
System3 s:	Nei	Antall rom:	1
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	1
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Parkering: 18 stk garasjer, 6 stk p-plasser samt gateparkering. Garasjen fnlger ikke med leiligheten ved salg. Ved oppsigelse tildeles garasjen etter venteliste. Garasje leid av borettslaget/sameiet Dersom selger leier en p-plass i borettslaget/sameiet, m3 denne sies opp av selger selv direkte til styret. Det p3 lnper et gebyr ved endring av leietaker.

Borettslaget fester tomten.

Det er ikke forkjppsrett i borettslaget.

Boligselskapet mottar eiendomsskatteseddel fra Eiendomsskattekontoret og blir fakturert eiendomsskatt sammen med de kommunale avgiftene til Oslo kommune. Andelene som faller inn under kriteriene for eiendomsskatt blir viderefakturert av Usbl medio mai og medio oktober. Har det vNj rt eierskifte i perioden m3 fordelingen av eiendomsskatten avtales mellom ny og gammel eier, men n3 vNj rende eier er ansvarlig for betaling av fakturaen til boligselskapet. Eventuelle spjrsm3 l eller klage p3 eiendomsskatten rettes til Oslo kommune, via styret i boligselskapet.

Det ble vedtatt IN-3 n under ex.ord GF den 15.8.24 med oppstart 1.1.2026. Etter at prosjektet er helt ferdig.

Det ble vedtatt p3 ex.ord.GF 29.5.24 ett 3 neoptak p3 53.millioner ifb med rehabiliteringsprosjektet. Oppstart er september/oktober 2024. Prosjektet omhandler frlgende: Total rehabilitering som inkluderer tak, reparasjon av gamle balkonger, utbedring av fasade, utskifting av vinduer/dyrer i alle leiligheter. Utbedring av fasaden inkluderer etablering av ventiler i alle rom samt nytt puss-system.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n3 r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m3 oppgis ved betaling.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H3 rfagte

Dato utkjrt: 09.02.26 Side 3 av 3

Unikring borettslag

V3 r ref.: 870/73

Fndelsdato eier: 19.03.1997

Rektorhaugen 9 B

Type: Borettslag frittstnde

0876 OSLO

Eiere: Henrik Hjortland

Organisasjonsnr: 953 314 525

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

**Vedtekter
For
Unikring Borettslag org nr 953 314 525**

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

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 200.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i

minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.

- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3, andre ledd.

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

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

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

4 Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5 Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

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

5-2 Pålegg om salg

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

5-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13.

6 Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

7 Styret og dets vedtak

7-1 Styret

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

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

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

7-2 Styrets oppgaver

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

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

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

7-3 Styrets vedtak

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

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

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

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8 Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av mai.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 8-3 (1).

(4) Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

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

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

9 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

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

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

9-2 Taushetsplikt

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

9-3 Mindretallsvern

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

10 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer

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

10-2 Forholdet til borettslovene

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

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

VEDLIKEHOLD UNIKRING BORETTSLAG

OVERSIKT OVER UTFØRT VEDLIKEHOLD - NYE ETABLERINGER

OPPGAVE	Ferdigstilt
Totalentreprise - utvendig rehabilitering Revet eksisterende balkonger bortsatt fra R1-R5 Revet eksisterende taktekking Revet eksisterende fasadeplater i eternitt Ny fasadebekledning med 8 cm isolasjon og tynnpuss (Type STO fra Mursto AS) Ny taktekking Nye balkonger Reparert og malt vinduer Satt inn 17 stk nye dører (6 stk R7, 11 stk R1-R5) Reparert pipene over tak Montert nye takrenner/nedløp	1995
Totalentreprise - Oppgradering av elektro Inkludert oppgradering av jordingsanlegg, utskifting av stigeledninger og oppgradering av underfordelinger til alle leiligheter.	2004
Lekeplass etablert med ny huske med sikkerhetssone, sandkasse og lekehus	2006
Totalentreprise - våtromsrehabilitering inkludert innbygging av balkonger utenfor eksisterende bad Utskifting av innvendig røropplegg til bad og kjøkken Legging av varmekabler i baderomsgulv Etablering av ny himling på badene inkludert lys (spotter) Flislegging av vegger og gulv bad Utskifting av varmt/kalddvannsledninger im kjeller	2006-2007
Byttet låssystem inngangsdører oppgang	2008
Malt dører og vinduer og trespiler nye balkonger	2008
Totalentreprise - Vinduer og dører Utskifting av vinduer og balkongdører, inkludert utforinger og listverk - omfattet ikke alle leiligheter	2010
Oppussing av 18 balkonger mot støyskjerm	2010
Malt alle oppganger	2013
Rehabiliterert piper etter pålegg fra Brann- og redningsetaten	2015
Etablert to (2) stk ladestasjoner for El-bil	2017

Skiftet ut lofts- og kjellerdører til branndører	2017 - 2019
Drenert rundt bygning Rektorhaugen 9	2021
Etablert sykkelbod og rehabilitert plassen foran vaskeriet	2021
Vedlikeholdsprosjekt	2024 - 2025
Skiftet ut råteskadet treverk i takkonstruksjonene, lagt nye takplater, kledd pipene med stålbeslag, kappet og forsterket knevegger på loftet. Ny belysning på alle loft med bevegelsesensor Reparert skader på yttervegger i tidligere pussisolasjon, pusset alle vegger, utbedret gamle balkonger, malt søyler på balkongene Skiftet ut og installert nye balkongdører og vinduer i alle leiligheter Utbedret ventilasjon i alle leiligheter ved etablering av ventiler i alle rom	
Drenert rundt bygning Rektorhaugen 7 og etablert ny trapp inn til R 7A samt ny platting utenfor leilighet i underetasje R 7A	2024 - 2025
Lagt ny granittstein mot vei foran garasjer ved Lilletunet	2024 - 2025
Nye gjerder mellom R 9 og R 11 og foran Lersolveien.	2024 - 2025

Det er foretatt utskifting av dører og vinduer i ulike perioder etter 2010.

UNIKRING BORETTSLAG

ORDENSREGLER

§ 1

Alminnelige ordensregler

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

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

§ 2

Sikkerhet

Utgangsdøren skal normalt være lukket og låst.

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

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

§ 3

Søppel

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

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

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

§ 4

Vannkraner og -ledninger

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

§ 5

Regler om ro i leilighetene

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

§ 6

Anlegget

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

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

§ 7

Husdyrhold

Husdyr kan ikke holdes i leilighetene uten styrets samtykke.

§ 8

Brannvernutstyr

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

§ 9

Generelt

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Unikring borettslag

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

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

Saksliste

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder
 - 1.2 Valg av sekretær
 - 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
 - 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
 - 1.5 Godkjenning av innkalling
 - 1.6 Godkjenning av saksliste
- 2 Godkjenning av årsregnskap 2024
- 3 Årsmelding 2024
- 4 Godtgjørelse til styret
- 5 Andre saker
 - 5.1 Ekstern styreleder
- 6 Valg
 - 6.1 Valg av styreleder
 - 6.2 Valg av medlemmer til styret
 - 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
 - 6.4 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 184 000 godkjennes

5. Andre saker

5.1 Ekstern styreleder

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

På vegne av Henriette Kindt, Rektorhaugen 3, Åshild Knudsen Rektorhaugen og meg selv melder jeg inn følgende sak. Den er allerede sendt styret, før den fristen som stod på nyhetsbrev, 24 mars. Her inne er fristen 31 mars. Hvorfor to ulike frister?

Og så til saken.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets konklusjon

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

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

Styrets innstilling

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

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Torun Jonsdatter Sundland (2024-2026)

Styremedlem, Magnhild Fjeldvær (2023-2025)

Styremedlem, Karl Fredrik Hartz Moe (2024-2026)

Varamedlem, Torgeir Monen Berge (2024-2025)

Varamedlem, Morten Salomonsen (2024-2025)

6.1 Valg av styreleder

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

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag til vedtak

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

6.2 Valg av medlemmer til styret

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

Styremedlem Karl Fredrik Hartz Moe er ikke på valg.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag til vedtak

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

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

Varamedlem Morten Salomonsen står på valg.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag til vedtak

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

Varamedlem: Nora Thorsteinsen Toft - NY

6.4 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag til vedtak

Evy Szasz Nergård - Gjenvelges for ett (1) år

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

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foreg ³ ende ³ rsregnskap	1 518 802	1 904 883
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-19 312 443	321 245
Tilbakeføring av avskrivning	39 433	51 596
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	13 068 595	-758 922
B. i rets endring disponible midler	-6 204 414	-386 081
C. Disponible midler	-4 685 613	1 518 802
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 792 774	1 728 129
Kortsiktig gjeld	-7 478 387	-209 327
C. Disponible midler	-4 685 613	1 518 802

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

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

Resultatregnskap 2024 Unikring borettslag

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

Balanse 2024 Unikring borettslag

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

Balanse 2024 Unikring borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		15 200	15 200
Sum innskutt egenkapital		15 200	15 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-19 401 440	-88 997
Sum opptjent egenkapital		-19 401 440	-88 997
Sum egenkapital	12	-19 386 240	-73 797
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	26 940 130	13 871 534
Borettsinnskudd		363 624	363 624
Sum langsiktig gjeld		27 303 754	14 235 158
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		6 490	0
Leverandørgjeld		7 439 358	178 098
P ³ Innpne renter		8 074	6 145
Annen kortsiktig gjeld		24 465	25 084
Sum kortsiktig gjeld		7 478 387	209 327
Sum gjeld		34 782 141	14 444 486
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 395 901	14 370 688
Pantstillelser	14	27 303 754	14 235 158
Sted:_____	Dato:_____		

Torun Jonsdatter Sundland
Styreleder

Karl Fredrik Hartz Moe
Styremedlem

Magnhild Fjeldvåg
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

i rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. ³ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp p³ etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vN³ re forbig³ ende. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens p³ kostnader eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer p³ leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Tilskudd

Konto 3401 gjelder E nova tilskudd p³ kr 171.875 mottatt i 2024.

Note 3 - Andre driftsinntekter

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

Konto 3990 gjelder ladekort.

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³ rsverk sysselsatt: 0

Note 5 - Varige driftsmidler

	Garasjer	Boligeiendom	Calling anlegg	Tjrkettrommel	P ³ kostnader	Gressklippe
					bad	2013
Anskaffelseskost pr.01.01 :	237 888	9 508 231	218 619	50 869	2 440 000	73 205
i rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	237 888	9 508 231	218 619	50 869	2 440 000	73 205
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	218 619	50 869	0	73 205
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	237 888	9 508 231	0	0	2 440 000	0
i rets avskrivninger :	0	0	6 073	0	0	0
Anskaffelses ³ r :	1955	1950	2009	2008	2006	2013
Antatt levetid i ³ r :			15	5		10

	Vaskemaskin	FutureHome
Anskaffelseskost pr.01.01 :	61 875	500 409
i rets tilgang :	0	0
i rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	61 875	500 409
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	61 875	83 402
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	417 008
i rets avskrivninger :	0	33 361
Anskaffelses ³ r :	2016	2022
Antatt levetid i ³ r :	5	15

Borettslaget best³ r av 76 andeler. Borettslagets eiendommer er forsikret p³ grunnlag av huseierforsikring med bygningskasko i Gjensidige Forsikring. Forsikringsnr. 71018393.

Borettslaget fester tomten av Oslo Kommune. Tomtens areal er 14 199,2 kvm. og utgjør 1 711 482,- av verdi Boligeiendommer. G³ rdsnr. 52, bruksnr. 568. Bygge³ r 1950 - 1952.

Note 6 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	2 000	0
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	143 875	133 838
6341 Brannalarm	73 503	72 048
6360 Annet renhold	10 646	0
6361 Fast renhold	215 155	212 135
6362 Skadedyrutryddelse	24 420	22 985
6364 Matteleie	5 705	5 272
6391 Snøym ³ king/strøying/feiling	93 535	92 851
6392 Containerleie/tømming	26 268	22 185
6393 Blomsterjord, klipping av gress/hekk	198 407	131 700
Sum	793 514	693 014

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	29 606	0
6603 Vedlikehold elektro	81 153	27 381
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	5 402
6613 Vedlikehold grunntanlegg/lekeplasser/uteomr ³ de	0	435 226
6616 Vedlikehold vaskeri	36 220	0
6630 Egenandel forsikring	20 000	0
6641 Malerarbeider	2 791	15 401
6644 Fasade/balkonger	0	231 250
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	200 675
6648 Vedlikehold dører og porter	334 543	14 257
6650 P ³ kostning / Rehabilitering / Investering	20 373 182	125 000
Sum	20 877 495	1 054 592

Konto 6650 gjelder et omfattende vedlikeholdsprosjekt som hadde oppstart i 2024 og vil bli avsluttet i 2025. Prosjekt gjelder vedlikehold av fasader, tak og vinduer/balkongdører.

Det er ogs³ utskifting av tre hoveddører inn til oppganger.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 10 - Andre honorar

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

Konto 6714 gjelder viderefakturerings eiendomsskatt, bistand P neopptak og m³teledelse.

Konto 6720 gjelder advokat bistand vedtak P³ general forsamling.

Konto 6730 gjelder gebyr til Oslo kommune for s³knad om utskifting av tak grunnet r³ teskader og utskifting av eksisterende vinduer og balkongdører.

Note 11 - Andre kostnader

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

Note 12 - Egenkapital

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

Balansen i 3 rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balansefjerte verdi er lavere enn balansefjert verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes p³ basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til 3 vN re hnyere enn den balansefjerte verdien av gjelden.

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Form 3 l:	Grnnt l 3 n ifbm oppgradering og refin l 3 n 666521	Drenering, nye sykkelskur, prosjekt og refinansiering av l 3 n 12135450004	
L 3 nenummer:	16368869973	16364066531	12111566060
L 3 netype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaks 3 r:	2024	2021	2007
Rentesats:	5.45 %	5.64 %	5.64 %
Betingelser:	Avdragsfritt til 30.09.31. Flytende rente		
Beregnet innfridd:	30.03.2064	20.08.2024	29.09.2031
Opprinnelig l 3 nebelnp:	73 530 000	9 050 000	13 418 215
L 3 nesaldo 01.01:	0	8 370 888	5 500 646
Avdrag i perioden:	0	8 370 888	560 516
Opptak i perioden:	22 000 000	0	0
L 3 nesaldo 31.12:	22 000 000	0	4 940 130
Saldo 5 3 r frem i tid:	42 000 000	0	1 466 809

Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

Forventet m³ nedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag
L³ n 16368869973 har første avdrag 30.09.2031 med kr 117 085

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

Note 14 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2024

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

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

Resultat og balanse med noter for Unikring borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Unikring borettslag

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

Årsmelding 2024 - Unikring borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

Unikring borettslag består av 76 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

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

Styrets arbeid

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

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

Styremøter

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

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

Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

Vaskeriet

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

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

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

Ladestasjoner for el-bil

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

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

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

Grøntanlegget

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

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

Gressklipping, snømåking og strøing ivaretas av vårt vaktmesterfirma.

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

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

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

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

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

Dugnader

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

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

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

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

Venteliste for garasjer mars 2025

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

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

Leilighetsoverdragelser i 2024

Det var 6 leiligheter som skiftet eier i 2024.

Juridiske andelseiere

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

Administrative saker

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

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

EKSTERNE TJENESTER

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

Forretningsfører

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

Vaktmester

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

Gartner

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

Røykvarslingsanlegg

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

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

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

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

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

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

Skadedyrkontroll

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

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

Matteleie i vaskeriet

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

TV/radio og bredbånd

Det er Telia som ivaretar dette hos oss.

FREMTIDIG VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.04.2025

EKSTERN STYRELEDER FOR UNIKRING BORETTSLAG

Vi foreslår å engasjere ekstern styreleder for Unikring Borettslag.

Vi tror dette er en mye ryddigere måte å organisere styrearbeidet på. Vi vil få en objektiv styreleder, som ikke har egeninteresse i enkelte saker og som det vil være lettere å stille kritiske spørsmål til. Dette vet vi har vært et problem, da flere er redd for å ødelegge et mangeårig godt naboskap.

Det vil også komme tider der man vil ha problemer med å få noen til å stille som styreleder, og da vil dette være en god løsning. Det er flere og flere borettslag og sameier som velger denne løsningen. Nederst finner dere tilbudet fra AlleBo Styrebistand, leverandør av slike tjenester.

Med utgangspunkt i styrets nåværende honorar kr 130.000,-, vil dette bli en ekstra utgift på 45.000,-. Da regner vi med at styreleder i dag får 50 % av styrehonoraret (noe som er en vanlig fordeling), altså kr 65.000,-.

Fordeler man dette flatt på 76 leiligheter blir det en ekstra utgift på kr 600,- i året.

Vi mener dette skulle være overkommelig.

TILBUD FRA ALLEBO

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

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

Styreleders naturlige arbeidsoppgaver er bl.a følgende:

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

Dersom borettslaget har spesielle behov som f. eks opprydding av økonomien, rettsprosesser og/eller store bygge/rehabiliteringsprosjekter avtales særskilt honorar for dette For mindre tilleggsarbeider utover normalt styrearbeid betaler borettslaget etter forutgående skriftlig avtale/bekreftelse kr 1.250,- pr. time til styreleder.

Vi har en bred og lang erfaring med oppfølging av rehabiliteringsprosjekter og byggeprosjekter i alle typer boligselskaper.

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

FORSLAG TIL VEDTAK

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

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

H. Kindt
Åshild Knudsen
Hallvard Lydvo

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ane Bergseth

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ane Bergseth

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Hans Aas

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 33

Antall fremlagte fullmakter: 15

Totalt: 48

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

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

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 184 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Ekstern styreleder

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

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

Og så til saken.

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

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

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

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

Vedtak:

Ikke vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

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

Vedtak:

Valgt ble: Torun Jonsdatter Sundland for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

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

Styremedlem Karl Fredrik Hartz Moe er ikke på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Magnus Heskestad Waage for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

Varamedlem Morten Salomonsen står på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Morten Salomonsen for 1 år.

Valgt ble: Nora Thorsteinsen for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

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

/s/Ane Bergseth /s/Hans Aas

Møteleder

Protokollvitne

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Aleksander Wærenskjold

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Aleksander Wærenskjold

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Magnus Heskestad Waage

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 46

Antall fremlagte fullmakter: 16

Totalt: 62

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent

2. Saker til behandling

2.1

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

Vedtak:

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

Avgitte stemmer:

For: 51

Mot: 9

Blank: 3

2.2 Etablering av IN-ordning på lån knyttet til vedlikeholdsprosjektet

Vedtak:

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

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

Avgitte stemmer:

For: 51

Mot: 5

Blank: 3

Protokoll ekstraordinært møte for Unikring borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Emera eiendomsmegling

Deres ref.:
Marte Olea Skjæret

Vår ref. (saksnr.):
26/864 - 4

Saksbehandler:
Reidun Ibsen

Dato: 23.02.2026

Rektorhaugen 9 B - gnr./bnr./andel nr. 52/568/73 - Festeopplysninger

Festeforhold mellom Unikring Borettslag og Oslo kommune

Vi viser til e-post mottatt den 23. februar 2026 med spørsmål om festeopplysninger i forbindelse med salg av andel nr. 73 i Rektorhaugen 9 B på festetomt med gnr./bnr. 52/568.

Festeavgiften

Unikring Borettslag betaler en årlig festeavgift på kr 222 936. Festeavgiften betales etterskuddsvis med en halvpart henholdsvis 1. januar og 1. juli. Fester er à jour med betaling av festeavgiften per i dag.

Festeavgiften ble sist regulert den 1. januar 2019. Neste regulering vil bli 1. januar 2029. Konsumprisindeksen vil bli lagt til grunn ved beregning av festeavgiften.

Festetiden

Festekontrakten utløper den 31. juli 2040.

Ifølge lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, blir festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 1. desember 2070 og vil gjelde til fester eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven § 36.

Kjøp av festetomten

Fester har rett til å få innløse tomten jf. tomtefestelovens § 32.

Kontakt for mer opplysninger

Eventuelle andre opplysninger om leiligheten og dens rettigheter må innhentes fra:

Unikring Borettslag v/Usbl
Postboks 8944 Youngstorget
0028 Oslo

Vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Reidun Ibsen
fagkonsulent

[Dette dokumentet er godkjent elektronisk.](#)



Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Tomteseksjonen

Besøksadresse:
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO

Telefon: 21802180
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. nr.: 874780782
oslo.kommune.no

Eiendoms- og byfornyelsesetaten



Emera Norge AS
Marte Olea Skjæret
Henrik Ibsens gate 40
0255 OSLO

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
26/864 - 2

Saksbehandler:
Reidun Ibsen

Dato: 19.02.2026

Rektorhaugen 9 B - gnr./bnr./andel nr. 52/568/73 - Festekontraktens bestemmelse om overdragelse

Vi viser til e-post mottatt den 18. februar 2026 med anmodning om samtykke til overdragelse ved salg av leilighet i Unikring Borettslag.

Festekontraktens bestemmelser om overdragelse av andeler

Ifølge festekontraktens § 13, som gjelder overdragelse og forkjøpsrett, kan vi ikke se at Oslo kommune behøver å godkjenne overdragelse av andeler. Det er kun ved overdragelse av festeretten og de bygninger som står på det festede arealet at det er nødvendig med Oslo kommunes samtykke.

Oslo kommune har heller ikke forkjøpsrett ved overdragelse av andeler.

Vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Reidun Ibsen
fagkonsulent

[Dette dokumentet er godkjent elektronisk.](#)

 **Oslo kommune**
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Tomteseksjonen

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16, 0186 Oslo
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO

Telefon: 21802180
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. nr.: 874780782
oslo.kommune.no



Oslo kommune



Jacobsen, Svein ark. MNAL
Kampengata 13

0654 OSLO

Arkivnøkkel
531.3

Vår ref/mappenr.
950024466

Journr.
95/44235

Deres ref.

Vår saksbeh.
Tor-Ivar Strøm

Dato
9. juli 1995

Arbeidssted : 052/0568 Rektorhaugen 9A + B
Byggherre : Unikring Borettslag v/Wroldsen, Rektorhaugen 11B, 0876 OSLO
Arbeidets art: BOLIGBLOKK - BOLIGBLOKK

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 2 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 09.07.95 på kartutsnitt.
Ansvarshavende er selv ansvarlig for at balkongene plasseres i henhold til godkjent beliggenhet.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

01. Konstruksjonstegninger med statiske beregninger må godkjennes.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas.
Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

Approbasjonen har gyldighet i 3 år. Blir byggearbeidet ikke satt igang i denne perioden, kan De i henhold til gebyrregulativet, og senest 4 år etter fakturadato, kreve tilbakebetalt en del av betalt gebyr.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

for
Svein Oddby
Seksjonsleder

075.
Tor-Ivar Strøm
Avd. ing. I



Oslo kommune



PLAN-OG
BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Gaarder, Hans Thomas
c/o Veidekke Oslo A/S
Postboks 84 Ellingsrud
1006 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.42	950024466	95/47935
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Tor Ivar Strøm	31. juli 1995

Arbeidssted : 052/0568 Rektorhaugen 9A + B
Byggherre : Unikring Borettslag v/Wroldsen, Rektorhaugen 11B, 0876 OSLO
Arbeidets art: BALKONGER - BOLIGBLOKK

BYGGETILLATELSE

Ovennevnte byggearbeid tillates nå igangsatt. Tillatelsen gjelder:

Hele arbeidet.

Påvisning: De må underrette Plan- og bygningsetaten når påvisningen ønskes.

Sokkelhøyde: Når bygningens sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplan, må De sette opp salinger som viser Deres forslag til høyde i samsvar med approbert tegning. Deretter må vedkommende overingeniør i Plan- og bygningsetaten varsles for endelig godkjenning av sokkelhøyden, eventuelt med justering. Gravings- og sprengningsarbeid må ikke påbegynnes før sokkelhøyden er godkjent.

Grunnbesiktigelse: Før forskaling tar til, skal ansvarshavende varsle Plan- og bygningsetaten for besiktigelse av grunn, se Varsling av kontroll.

Kontroll av beliggenhet: Når forskaling er oppsatt, (evt. muring av grunnmur påbegynt) skal Plan- og bygningsetaten varsles for kontroll av beliggenhet og høyde, tlf. 66 20 20.

Varsling av kontroll: Ansvarshavende skal varsle Plan- og bygningsetaten for kontroll av:

1. Fundamenter, grunnmur, isolasjon og drenering.
2. Overdekning av drenering, kult i kjeller.
3. Konstruksjoner i etasjeskillere, vegger og tak.
4. Isolasjon i etasjeskillere, vegger og tak.
5. Gulv og vegger i bad, dusj og w.c. (isolasjon, støp m.v.)
6. Dytt av dører og vinduer.
7. Murte ildsteder med fundamenter og isolasjon.

Kontroll må meldes dagen i forveien i tiden 09.00 til 14.30, tlf. 66 20 20.

Ferdigbesiktigelse: Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende innsende skriftlig melding på vedlagte skjema. Plan- og bygningsetaten vil skriftlig underrette byggherre og ansvarshavende om ferdigbesiktigelsen. Eventuelle mangler påtalt ved ferdigbesiktigelsen må rettes og skriftlig melding herom må innsendes innen den fastsatte frist.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt samt at intet arbeide utføres utover det som omfattes av approbasjonen og denne tillatelse. Han må forvisse seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger både er kontrollstempelt av Plan- og bygningsetaten og er i samsvar med approberte tegninger (arkitekttegninger). Ved utførelse etter andre spesialtegninger til f.eks. ventilasjonsanlegg, innredningsarbeider m.v. har ansvarshavende tilsvarende plikter. Bygning eller del av denne må ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Denne tillatelse skal sammen med approbert byggesak alltid være til stede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

for *ABS*
Svein Oddby
Seksjonsleder

275.
Tor Ivar Strøm
Avd.ingeniør



Oslo kommune



Unikring Borettslag v/Wroldsen
Rektorhaugen 11B

0876 OSLO

Gaarder, Hans Thomas
Postboks 84 Ellingsrud

1006 OSLO

Arkivnøkkel
531.43

Vår ref/mappenr.
950024466

Journr.
95/2200

Deres ref.

Vår saksbeh.
Øyvind Nesbakken

Dato
12. januar 1996

Arbeidssted : 052/0568 Rektorhaugen 9A + B
Byggherre : Unikring Borettslag v/Wroldsen, Rektorhaugen 11B, 0876 OSLO
Arbeidets art: BALKONGER - HOLIGBLOKK

BRUKSTILLATELSE - melding om gjenstående arbeider.

Denne meldingen gjelder som midlertidig brukstillatelse.

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 01.06.96

Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når nedennevnte mangler er rettet.

1. Trapper fra balkonger i 1.etg. må monteres.
Balk.dørene må holdes forsvarlig låst til trappene er ferdige.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Bjørn Melling
Overingeniør

Øyvind Nesbakken
Øyvind Nesbakken
Ingeniør I



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

Unikring Borettslag
v/Wroldsen
Rektorhaugen 11 B
0876 OSLO

Dato: 8 APR 1998

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 9501376-12
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Tore Ilseng

Arkivkode:

Byggeplass:	REKTORHAUGEN 9A + B 0	Eiendom:	52/568//6
Tiltakshaver:	Unikring Borettslag v/Wroldsen	Adresse:	Rektorhaugen 11B
Søker:	Jacobsen, Svein ark. MNAL	Adresse:	Kampengata 13
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

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

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

Avdeling Vest
Seksjon byggekontroll

Svein Oddby
Seksjonsleder

Tore Ilseng
Saksbehandler

Likelydende brev sendt til byggherre og ansvarshavende.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest
Seksjon byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

Gaarder, Hans Thomas
Pb. 84 Ellingsrud
c/o Veidekke ASA
1006 OSLO

Dato: - 8 APR 1998

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 9501376-12
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Tore Ilseng

Arkivkode:

Byggeplass: REKTORHAUGEN 9A + B 0 Eiendom: 52/568//6
Til/akshaver: Unikring Borettslag v/Wroldsen Adresse: Rektorhaugen 11B
Søker: Jacobsen, Svein ark. MNAL Adresse: Kampengata 13
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

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

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

Avdeling Vest
Seksjon byggekontroll

Svein Oddby
Seksjonsleder

Tore Ilseng
Saksbehandler

Likelydende brev sendt til byggherre og ansvarshavende.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest
Seksjon byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.1. 41300
Org.nr.: 971 040 823

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.

Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.

Vår ref.
2025/15361-4

Saksbehandler
Zeeshan Aziz

Dato
02.12.2025

Adresse: Rektorhaugen 1, 3, 5, 7A-B, 9A-B, 11A-B og Lersolveien 2, 4, 6

Eiendom: 52/568

Ansvarlig søker: Fabel Arkitekter AS

Tiltakshaver: UNIKRING BORETTSLAG

Ferdigattest - Rektorhaugen 1, 3, 5, 7 A-B, 9 A-B, 11 A-B og Lersolveien 2, 4 og 6

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av tak, vinduer og balkongdører mottatt 27.11.2025.

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

Tegninger som er godkjent som grunnlag for vedtaket, er vedlagt.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.



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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz
saksbehandler
enhet 3-ukers byggesaker

Sophie Katrin Sterud
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:

Gjennomføringsplan

202458889_1_6_Situasjonsplan

202458889_1_7_Fasade_nord_-_Rektorhaugen_1_3_og_5

202458889_1_8_Fasade_sør_-_Rektorhaugen_1_3_og_5

202458889_1_9_Fasade_øst_og_vest_-_Rektorhaugen_1_3_og_5

202458889_1_10_Fasade_nord_og_sør_-_Rektorhaugen_7_A_og_B

202458889_1_11_Fasade_øst_-_Rektorhaugen_7_A_og_B

202458889_1_12_Fasade_vest_-_Rektorhaugen_7_A_og_B

202458889_1_13_Fasade_nord_-_Rektorhaugen_9_A_og_B

202458889_1_14_Fasade_sør_-_Rektorhaugen_9_A_og_B

202458889_1_15_Fasade_øst_og_vest_-_Rektorhaugen_9_A_og_B

202458889_1_16_Fasade_nord_-_Rektorhaugen_11_A_og_B

202458889_1_17_Fasade_sør_-_Rektorhaugen_11_A_og_B

202458889_1_18_Fasade_øst_og_vest_-_Rektorhaugen_11_A_og_B

202458889_1_19_Fasade_nord_og_sør_-_Lersolveien_2_4_og_6

202458889_1_20_Fasade_øst_-_Lersolveien_2_4_og_6

202458889_1_21_Fasade_vest_-_Lersolveien_2_4_og_6

Mottakere:

Fabel Arkitekter AS, Tone

Kopi til:

UNIKRING BORETTSLAG, Torun Jonsdatter Sundland

30. Priveter og vannklosett-
legg. § 109.

W.C. anlegg for hver leilighet

31. Innhegning mot gate, for-
haver. §§ 124, 148 og 149 s.

Beplantningsplan innsendes senere

32. Antall røkpiper og disses
dimensjoner med tilhørende
ildsteder og røkrør.
Forskriftens kap. 12 og 13.

Røkpiper størrelse 23 x 23 cm, se tegn.
Til hver max. 4 røkrør.

33. Oppvarmingsapparater, kjel-
anlegg, ventilasjonsanlegg etc.
Forskriftens kap. 14.

Intet fyrhus. Der nyttes elektrisk oppvar-
ing individuelt for hver leilighet

34. Fyll i vegger og stubbeloft,
§ 88 4 og 5.

Der nyttes ildfest dekke med isolasjonsmatte
og tregulv på lekter.

Bevidnelse fra den ansvarshavende innsendes senere vedlegges.

Dette byggearbeide er overensstemmende med bygningslovens § 132^a anmeldt til følgende naboer:

Oslo kommune,
A/S Akersbanene under avvikling.

Oslo den 6.4. 1949

Eier:

Hielm Friis, e.r.saksfører

Adresse: Prinsensgt. 12, Oslo
(Egenhändig underskift).

Anmelder: Sverre Paulsen, arkitekt
MHAL

Adresse: Kirkegt. 15. T. 410690

Ansvarshavende: innsendes senere

Adresse:

54 44

G.nr. 48	B.nr. 16
Tomt nr.	
Parsell nr.	
Bilag nr. 1	

AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr. 1353
Dat. 28/4-49
Antall bilag

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

Vangående Våningshus

MATERIELLUTVÆLTELSE

Foresligger: BB

Eier:	Sted:	Ansvarshavende:
Herr. o. r. sakfører Hillem Friis	Sted Sogn Hageby	ing. O.E. Dybvik, Klingenbergt. 7, Oslo.
adr. Prinsensgt. 12 Oslo	Tomt nr.	Kort sendt 5/7-50 for betongarbeidene.
	til	Murm. J.B. Bakke, EB. c/o Bakke og Dybvik, for mur-og pussarb. 13/7-50.
	Sendt vegsjefen: 9/5-49	Bebygget areal:
	Retur: 23.6.49	1. etasje.
	Gebyr:	2. etasje.
	Tillatt påvist:	Garasje
	Ferdigattest:	Uthus
	Forespørsel angående ferdigattest sendt:	Fasaderåd:
	Vegsjef: (ang. veg) 5/7-50	Brannsjef:
	Brannsjef:	Helseråd: 16/5-49 R. Vahl
	Kloakkvesenet:	Regl. vesen: Gravning sendt 13/7-1949.

Forsendelse
Hillem Friis
Barns. (saks.)
Sogn Hageby
9/5-49 H.H.

A

Ad. våningshus på gnr. 48+54, bnr. 16+44, blokk 56 - 57.

Sendes tilbake til Oslo bygningskontroll, Aker-avd.

Direkte dørforbindelse mellom søppelrom og trapperom tillates ikke.

Søppelrom med nedkastsjakt, bryggerhus, tørkerom, kjøkken, bad og w.c. må innredes og ventileres etter gjeldende forskrifter og regler.

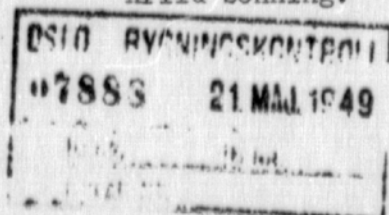
Kjellerne må kunne gjennomluftes og alle matboder må skaffes effektiv ventilasjon.

En vil i dette tilfelle ikke motsette seg den projekteerte lysflate i spisestuen.

OSLO HELSERÅD, AKER-AVD., den 20. mai 1949.

Etter fullmakt:

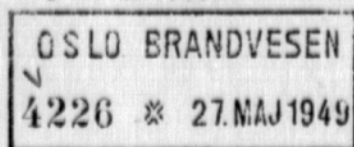
Arild Sonning
Arild Sonning.



Oversendes brandchefen i Oslo under henvisning
til bilag nr. 2-6 (sammens)

Oslo Kommune, Bygningskontrollen den 24/5 1949

R. Vahl



III

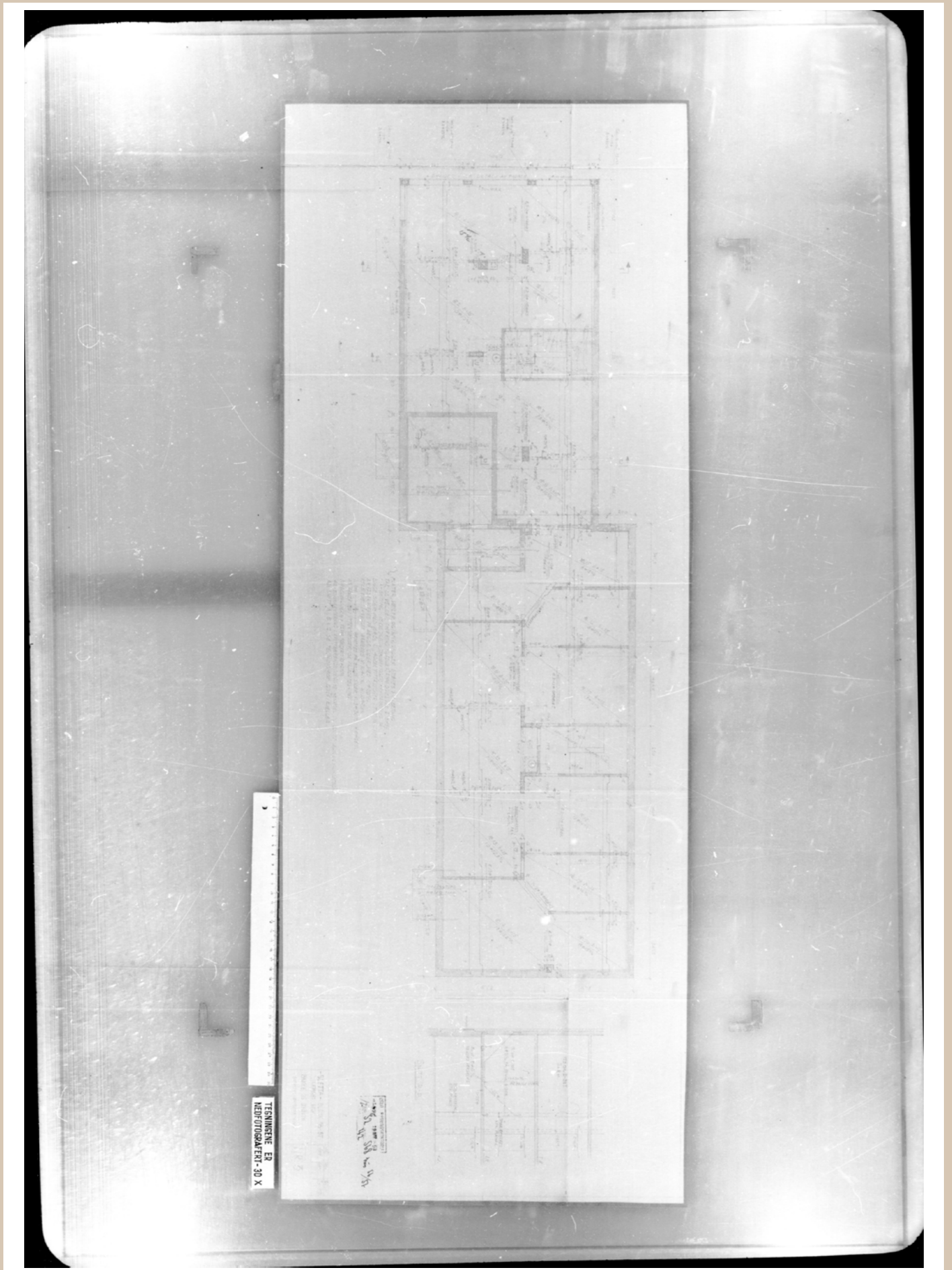
Gnr 52 Bnr 568

Rektorhaugen 9^{a+b}

Jnr 1949-1353

Våningshus (Bl. 56+57)

Bygningssenhetsnr.:



TECHNISCHE ED
NEUFOTOGRAFEN-30 X

100%
100%
100%

**SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og
MELDINGER §§85, 86**

1. Melding etter §§85,86

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

2. Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde.
- ☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- ☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

- ☒ Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde
- ☒ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☒ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☒ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☒ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- ☒ Saner etter rutine 18-60

3. Byggesaken har fått brukstillatelse

- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- ☐ Saner etter rutine 18-60



Oslo kommune


**PLAN- og
BYGNINGSETATEN**
KART • PLAN • BYGGESAK

199401763

Andersen, Pål Gisle
Rektorhaugen 7A

0876 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	940031866	94/43728

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Cao Phu	4. august 1994

Arbeidssted : 052/0568 Rektorhaugen 9
Byggherre : Unikring Borettslag v/P. Andersen, Rektorhaugen 9, 0876 OSLO
Arbeidets art: FASADEENDRING - BLOKK

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

Ansvarshavende være godkjent.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

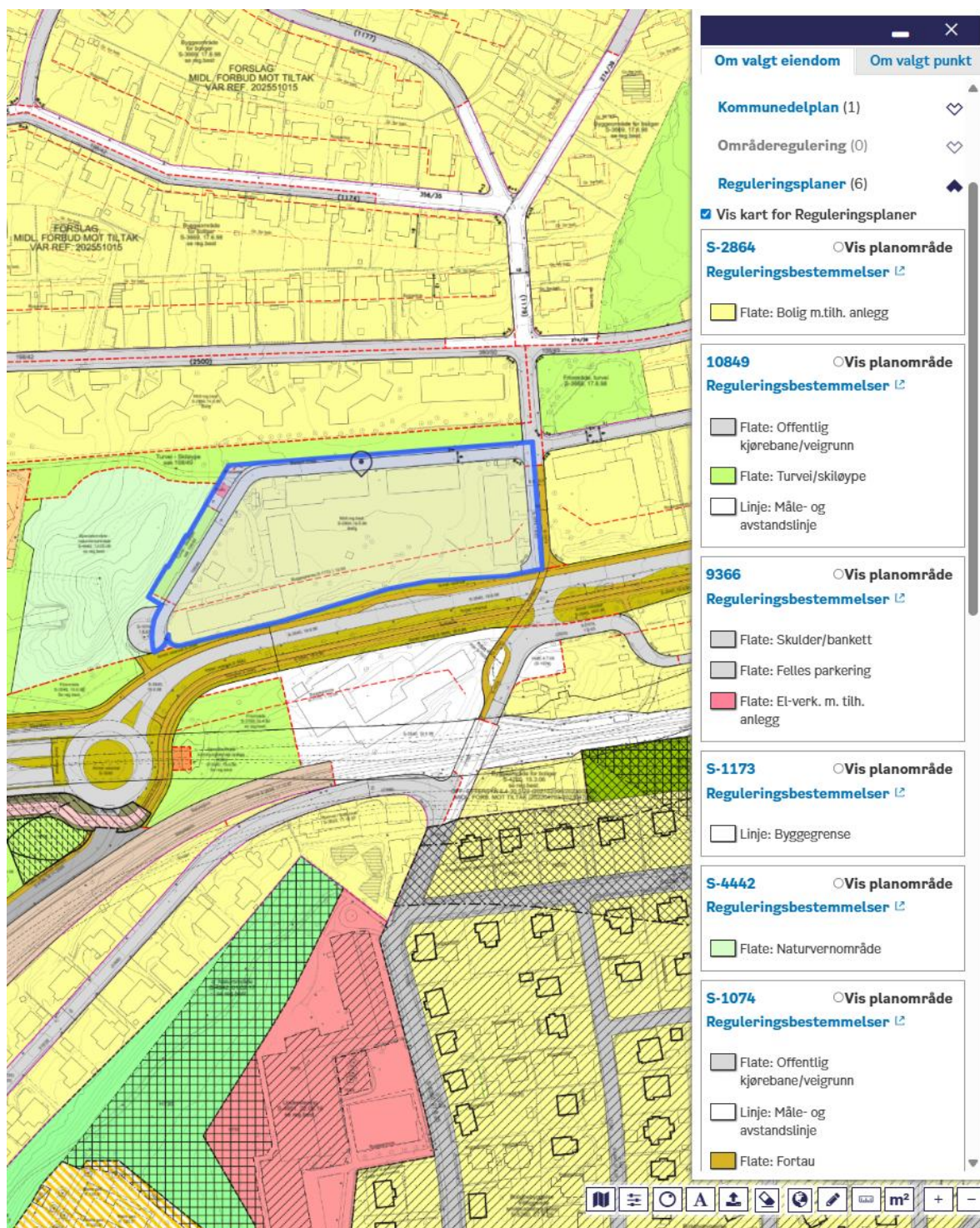
Approbasjonen har gyldighet i 3 år. Blir byggearbeidet ikke satt igang i denne perioden, kan De i henhold til gebyrregulativet, og senest 4 år etter fakturadato, kreve tilbakebetalt en del av betalt gebyr.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest


Svein Oddby
Seksjonsleder

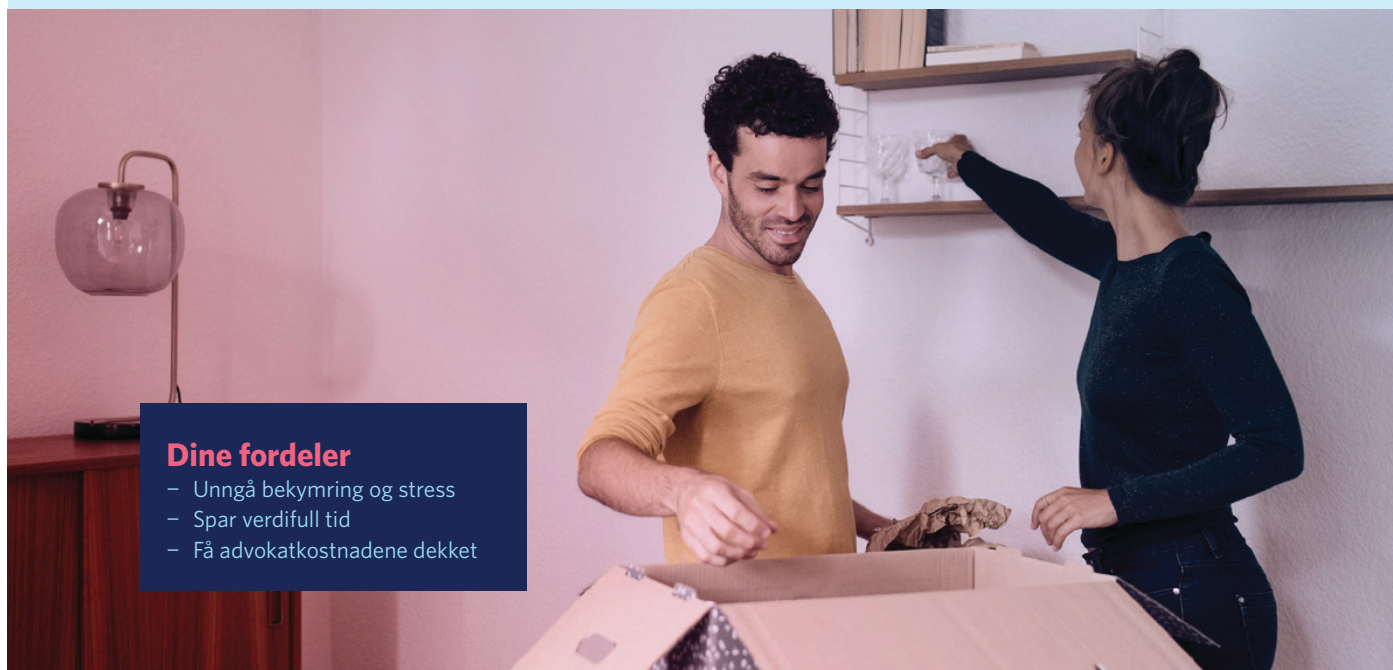

Cao Phu
Ing.II

Reguleringskart 13.02.2026



Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
---------------------	----------

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 500
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom



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 eiendom (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 tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



EMERA OSLO

Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Adrian Stokstad
Eiendomsmegler | Partner

adrian.stokstad@emera.no
+47 469 10 410

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema



Adrian Stokstad
adrian.stokstad@emera.no
469 10 410

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
222 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark.
Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket
Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING