NORDVIK

# Heimdalsgata 26D

2 soverom | 62 kvm | Andelsleilighet



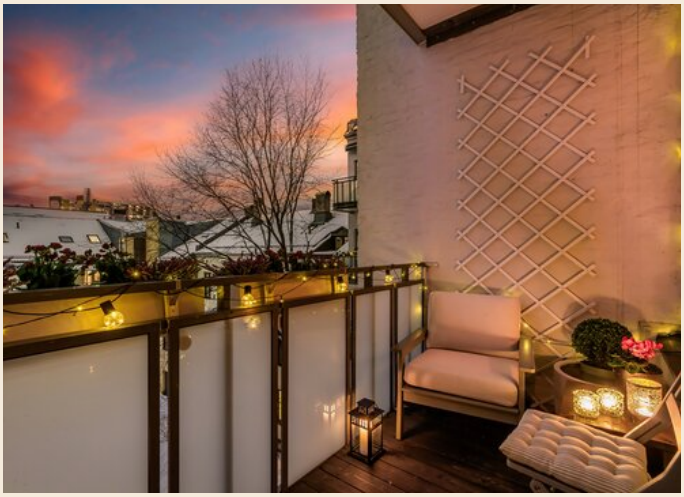
Velkommen til

# Heimdalsgt. 26D

## Innhold

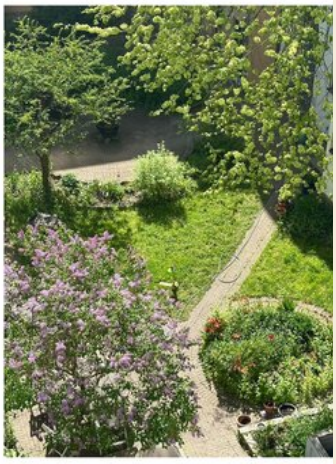

| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 7 | Om boligen |
| 17 | Vedlegg |
| 18 | Nabolagsprofil |
| 19 | Tilstandsrapport |
| 33 | Egenerklæringsskjema |
| 39 | Andre vedlegg |
| 117 | Kontaktinfo |
| 120 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 123 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 124 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 27.02.2026











# Nøkkelinformasjon

Gjennomgående, lys og lekker 3-roms - Balkong - Peis - V.v./fibernett inkl. - Trafikkstille og skjermet - Ingen innsyn

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **6 390 000,-** |
| Omkostninger | **9 635,-** |
| Totalpris | **6 647 373,-** |
| Fellesgjeld | **247 738,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **5 585,-** |
| BRA-i | **62 kvm** |
| Soverom | **2** |
| Boligtype | **Andelsleilighet** |
| Byggeår | **1896** |
| Eierform | **Andel** |

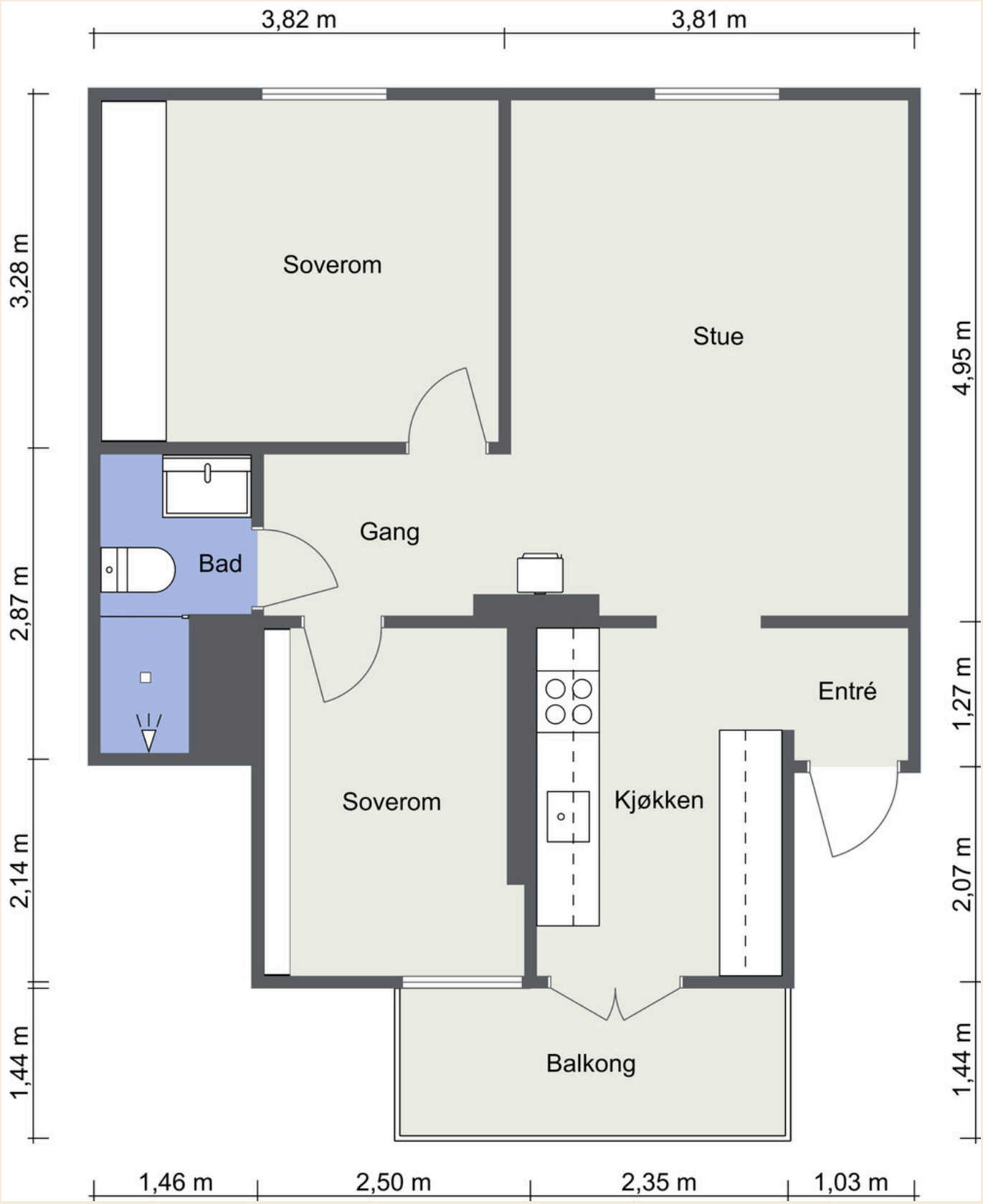
## Kort fortalt

"Vi kommer til å savne den gjennomgående planløsningen med lysinnslipp fra begge sider og et grønt, åpent utsyn uten innsyn, midt i byen" - Selger

Gjennomgående, lys og lekker
Balkong på hele 5,4 kvm mot stille, indre gård
Peis
Store, gode rom og flott planløsning
Vakkert utsyn uten nevneverdig innsyn
Lekker standard med nyere kjøkken og overflater
Sjarmerende og originalt, samtidig moderne
Varmtvann/internett m.m. inkl. i fk.
Gode garderobe -/og oppbevaringsmuligheter
To boder på loft og én i kjeller
En av borettslagets beste internbeliggenheter
Svært veldrevet borettslag
Fasader og tak vedlikeholdt i 2019
Nydelige, store og grønne fellesarealer
Rudolf Nilsens Plass som nærmeste nabo
Ca. 100 meter til Botanisk hage
Sentralt med alt utenfor døren, likevel stille og tilbaketrukket

# Planløsning

**4. Etasje**
BRA-i: 62 kvm
Total BRA: 67 kvm



# Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
23-0050/26

**Boligtype og eierform**
Andelsleilighet (Andel)

**Adresse og betegnelse**
Heimdalsgata 26D, 0561 OSLO
Gnr 229, bnr 18 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 34 i Rudolf Nilsen Plass Borettslag, org.nr. 948676230

**Selgere**
Martin Hjerkinn Hammershaug
Rebecca Engen Hjelset

**Kjøpesum og omkostninger**
6 390 000,- (Prisantydning)
247 738,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 637 738,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 255,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 635,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 135,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 647 373,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 656 873,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

**Byggeår**

1896

**Etasje**
4

**Antall soverom**
2

**Arealer**
BRA-i: 62 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 67 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Entré, gang, bad/wc, 2 soverom, kjøkken med utgang til balkong, stue.
BRA-e: 5 kvm. Eier disponerer en kjellerbod med gulvareal på 4,9 kvm
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Arealer utenfor boligens vegger er å anse som fellesarealer.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Eier disponerer i dag to loftsboder i felles bodområde: Bodene er ikke måleverdige pga. lav takhøyde. Begge boder har gulvareal på 3 kvm. og himlingshøyde fra 0,3 - 2,1 meter. Eier disponerer en kjellerbod med gulvareal på 4,9 kvm.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger. Badet er utvidet, og det er laget dusj der det tidligere var bod.

**Innhold**
Entré/gang, bad, to soverom, stue og kjøkken med utgang til balkong på 5 kvm. Kjellerbod på ca. 4,9 kvm.

**Standard**
Ny kjøkkeninnredning i 2018 ifølge tidligere eier. Kjøkkeninnredningen er normalt godt vedlikeholdt. Hvit foliert kjøkkeninnredning med glatte fronter. Integrert kjøleskap med fryser, komfyr, induksjonstopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Vaskekum nedfelt i tre benkeplate.

Baderom med fliser på vegger og gulv med varmekabler. På badet er det servant nedfelt i flislagt benkeplate med servantskap, toalett, dusjnisje med høy flislagt oppkant. Opplegg for vaskemaskin. Én av spotene i taket på badet er ikke koblet til og fungerer derfor ikke.

Balkong antatt fra ca. 2000 med areal på 5,4 kvm. med utgang fra kjøkken, beliggende i sydøstlig retning i malt stålkonstruksjon med tredekke. Lakkert aluminiumsrekkverk og brystning som har glass og høyde på 102 cm.

Malte vinduer fra Nordan i tre med 2-lags isolérglass, og 2-fløyd balkongdør fra 2003. Lyd (35dB) og brannklassifisert (B30) malt profilert entredør med sikkerhetslås og kikkhull.

Gulvoverflater med enstavs mattlakkert pigmentert eikeparkett fra 2020 og 2024 i soverommene. Keramiske fliser i entré, samt på kjøkken og bad. Innvendige vegger i tre -/og murkonstruksjon. Overflater med malte sparklede flater, malt panel og malte plater. Enkelte partier med frilagt tegl og synlig trekonstruksjon. Innvendige malte tak og malt panel i ett soverom. Takess i bad og ett soverom. Downlights med dimmer på bad. LED-downlights i entré. Takhøyden er 255 cm og 237 cm. Malte glatte innerdører fra Swedoor med karmpakninger.

Div. teknisk:
Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er ikke synlig.
Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten. Det er eldre stoppekraner til kjøkkenarmatur.
Sikringsskapet er plassert i felles trappeoppgang med automatsikringer.
Nye automatsikringer i 2018. Deler av det elektriske anlegget er oppgradert i 2021 ifølge tidligere eier.
Ventilasjon med naturlig avtrekk. Spalteventiler i vinduene. Elektrisk avtrekksvifte på badet.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.
- Vannledninger: Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
- Våtrom: Bad/wc - Overflater: TG 2 pga: Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm. Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.
- Våtrom: Bad/wc - Membran, tettesjikt og sluk: Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven.Ovennevnte er ikke uttømmende og kun et kortfattet utdrag. Se denne for nærmere informasjon rundt boligens tilstand.

**Parkering**
Selger opplyser om at det ikke er montert ladeboks, men at det er parkeringsplasser med ladere i Heimdalsgata i regi av Oslo kommune.

**Modernisering og påkostninger**
Nåværende eier:
Overflateoppussing av hovedsoverom (2024)
Ny parkett på hovedsoverom (2024)
Nye gipsplater på vegger og i tak på hovedsoverom (2024)
Etablering av innebygd garderobeskap på hovedsoverom (2024)
Ny parkett på gjesterom (2024)
Nytt baderomsmøbel under servant (2025)
Nytt integrert kombiskap kjøl/frys (2025)

I regi av brl.:
Fasader og takarbeider i 2019
Vinduer/dører 2003
2024-2025

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Badet ble opplyst pusset opp i 2007 iht. tidligere eiers egenerklæring. Vi har ikke selv utført arbeider på badet.

- Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Iht. tidligere eiers egenerklæring ble fasaden murt opp og malt, samt taket byttet i 2018. Arbeidet ble opplyst utført av Wennersten.

- Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Overflateoppussing av hovedsoverom. Ny parkett lagt på hovedsoverom og gjesterom. Arbeidet utført som egeninnsats i 2024.

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

- Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Beskriv: Lekker noe fra balkongen fra naboen over oss

- Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja. Beskriv: Har vært rotter i kjeller. Håndtert av fagfolk. Problemet er løst nå.

- Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja. Beskriv: Én av spotene i taket på badet er ikke koblet til og fungerer derfor ikke.

- Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Areal er oppgitt i tilstandsrapport fra 2021 samt i salgsoppgave.

- Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja. Beskriv: Vedtatt økning i felleskostnader på 12%, gjeldende fra 20. mars 2026. Økningen er blant annet knyttet til planlagt rengjøring og maling av fasade i 2026.

**Bygningssakkyndig**
Pål Morten Pedersen

**Byggemåte**
-Yttervegger i teglmurkonstruksjon med fasader som er pusset og malt, partier med frilagt tegl mot parken og Heimdalsgata. Fasadene ble rehabilitert i 2019.
-Oppgang med original malt støpejernstrapp, smidd rekkverk med håndløper i tre og originalfliser på trapperepoer.
-Kjellervegger innvendig pusset/malt tegl og granitt med stedvis pussavskalling grunnet normalt kapilært oppsug.
-Felles velholdt oppgang med gulv som har keramiske fliser, malte murvegger og kapphvelvhimling.
-Fundamentert med naturstein og tegl trolig til faste masser. Drenering fra byggetid.
-Saltak i hel trekonstruksjon fra byggeår, uten synlige fukt eller råteskader ved stikkontroll.
-Tak tekket med enkeltkrum tegltakstein og partier med båndtekking, sist tekket om i 2019.

**Innbo og løsøre**
Integrerte hvitevarer medfølger, samt kombinert vaskemaskin/tørketrommel.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lysekrone stue
- Lampe over spisebord
- Taklampe hovedsoverom
- 2 stk.vegghyller av stål på kjøkken

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

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

# Energi og oppvarming

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

**Oppvarming**
Boligen varmes opp elektrisk via panelovner og gulvvarme på bad. I tillegg peis.

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

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 5 585,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, fibernett (grunnpakke via OBOS OpenNet), betjening av fellesgjeld, bygningsforsikring, kommunale avgifter (vann, avløp og renovasjon), vaktmester- og trappevasktjenester, forretningsførerhonorar, fellesstrøm, samt løpende felles vedlikehold.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.
Selger opplyser om at det er vedtatt økning i felleskostnadene med 12% fra 20. mars 2026, dette er bl.a. tilknyttet vasking og maling av fasade.

**Andre utgifter**
Ny eier må påregne kostnader for løpende strøm, vedlikehold, fremtidig eiendomsskatt og løpende vedlikehold.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 1 444 493,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 777 972,- pr. 2024

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

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

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

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

**TV/Internett/Bredbånd**
Fiber-nett fra Obos Nett, inkludert i felleskostnader.

# Borettslaget

**Om borettslaget**
Rudolf Nilsen plass Borettslag består av 59 boliger. Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Revisor er KPMG.

Gjennomført vedlikehold i borettslaget
- Rehabilitert tak og pusset opp fasader 2018
- Pipeløpene har blitt rehabilitert ved at stålrør er blitt satt inn i pipeløpene 2014
- Nye ytterdører til oppgangene er montert og samtlige leiligheter har fått nye inngangsdører 2015
- Utskifting av samtlige loftsdører 2020
- Bytte av lys på loft, oppgradering til sensor 2020
- Diverse branntiltak
-Balkonger antatt montert tidlig 200-tallet.

Styret og Borettslaget har i lenger tid diskutert tilstand og behov for rør og baderoms-rehabilitering i borettslaget. Kortfattet referat iht. ekstraordinær generalforsamling 26.01.2026 sier følgende: Det har det blitt filmet 3 soilrørstammer og skrevet en rapport. Rapporten er basert på tilgjengelig informasjon om vårt rørsystem, befaringer og filmene fra innsiden. Rapporten sier at det ikke er mulig å kunne si noe om hvor lang levetid rørene har igjen, da avleiringer og belegg ikke gjør det mulig å se om det finnes eventuelle sprekker eller andre skader. Rørene er fra medio 1970-tallet og er over 50 år gamle. Det er filmet i soilrør fra oppgang K, J og G. Det er varierende tilstand, men tydelig belegg som helt klart på sikt også kan føre til tette rør og tilbakeslag. Det er dissens i styret om veien videre, noe som har ført til at det jobbes med innhenting av ekstra vurderinger og det er også igjen er sett på muligheten for rør-fornying i form av strømping. Rør-fornying/strømping vil da ikke inkludere vannrør og kan bli et problem på kort sikt allikevel. Vi håper at vi har mer konkret informasjon rundt dette til 26. januar. Styret foreslår en uformell avstemming for hvem som kunne tenke seg at bad og soilrør + vannrør blir pusset opp i regi av borettslaget. Det kan være nyttig for å legge opp veien videre.

Vi er blitt forespeilet en kostnad på ca 22.000.000kr for å bytte soilrør, vannrør og oppussing av bad. Det gir en kostnad på ca 375.000kr per enhet (evt per bad). For hver 100.000kr ekstra i fellesgjeld kan man regne med ca. 550kr ekstra utgift i mnd, etter dagens vilkår. Det vil si at man vil ligge på ca 2100kr ekstra hver måned, oppå låneutgiftene man allerede har på sin enhet. Det må også gis mulighet til andelseiere å si noe om ønske om oppstart på et slikt prosjekt. Både med tanke på hvor lenge enkelte andelseiere har ventet på oppstart av lignende prosjekt, men også med tanke på hva det potensielt kan føre til for andelseiere som i nær framtid planlegger å selge. Hva vil en økning av fellesgjeld gjøre med andelens verdi, hva vil et slikt prosjekt skape av positive eller negative konsekvenser for et eventuelt salg, når har andelseiere som venter på nytt bad ventet lenge nok og hvor lenge er forsvarlig å vente med tanke på det byggtekniske?

Det er også ved en tidligere generalforsamling vedtatt at det skal gjennomføres mulighetsstudie av loftet, men avventer til rør-prosjektet er kartlagt litt mer. Det kan derfor bli aktuelt med økte fellesutgifter, økt fellesgjeld eller at det kreves innskudd fra eiere, men styret jobber for å unngå dette i størst mulig grad og styret kan heller ikke komme med en konkret plan for prosjektet per dags dato. Samtidig ble balkonglånet innfridd i løpet av sommeren 2024, men det kan bli aktuelt å øke felleskostnadene tilsvarende beløpet for balkonglånet for å holde følge med økte kostnader i samfunnet generelt og bygge kapital for prosjekter og vedlikehold i fremtiden.

Det er vedtatt økning i felleskostnadene med 12% fra 20. mars 2026, dette er bl.a. tilknyttet vasking og maling av fasade. Styret kan også meddele at vi ikke går videre med OBOS som forretningsfører, tilbudet deres var på en årlig pris til ca 110.000kr. USBL har gått med på å redusere sin årlige pris fra ca 160.000kr til ca 105.000kr. I tillegg har USBL forhandlet fram ny rente hos DnB, fra 5,20% til 5,05%. Reduseringen av pris på forretningsførsel vil være med på å styrke borettslagets kapital og driftskonto. Den nye renten vil hver enkelt andelseier merke på faktura på felleskostnader under renteutgifter på fellesgjelden. Dette trer i kraft veldig snart.

**Forretningsfører**
Boligbyggelaget Usbl

**Forkjøpsrett**
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten parallellavklares med salget, snarest etter aksept av bud. Kontakt megler for mer informasjon.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

**Informasjon om fellesgjeld**
Kr 247 738,-pr. 18.02.2026

Lånenummer: 16369726785, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 18.02.2026: 5.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 349
Saldo per 18.02.2026: 14 000 878
Andel av saldo: 247 738
Første termin/første avdrag: 30.10.2025 ( siste termin 28.02.2055 )
Flytende rente
Ikke IN

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

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

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Regnskapet for 2024 viste et positivt årsresultat på kr. 250.036,-. Det ble budsjettert med et overskudd på kr. 429.177,- for 2025.

**Vedtekter og husordensregler**
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Kun fysiske personer kan være andelseiere.
- Det er ikke tillatt å grille på balkongen. Spørsmålet ble tatt opp på årsmøtet og styrets innstilling er å tillate gass og elektrisk grill (alt annet enn gass og elektrisk er forbudt) for sesongen 2025. For så deretter legge opp til at andelseiere kan stemme over et endelig vedtak om grilling på balkongen på generalforsamling 2026.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**
Borettslaget gjennomfører to årlige dugnader (våren og høsten). Begge med servering og sosialt samvær, som er en hyggelig måte å bli kjent med sine naboer på.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

**Dyrehold**
Dyrehold må godkjennes.

**Borettslagets forsikring**
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 95625047

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 1 744 kvm (Eiertomt)
Tomten er eid av borettslaget og er til felles for beboerne. Nydelig, lukket indre gårdsrom med beplantning, frodige plenarealer, sittegrupper, felles grill og brosteinsbelagte gangområder.

**Adkomst**
Det vil bli satt opp visningsskilt under visning. Inngang via Heimdalsgata.

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

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Beliggenheten er attraktiv med gangavstand til "alt". Kun 5 minutter unna kan du nyte dagens første kaffekopp på Kaffebrenneriet i den gamle Brannstasjonen eller et måltid på The Flavour omtrent like utenfor dørstokken. Leiligheten ligger rolig og tilbaketrukket til med "nye" Rudolf Nilsens Plass som nærmeste nabo. Plassen er betydelig oppgradert i senere tid for flere titalls millioner og har nå Kunstgressbane med kunstis om vinteren, treningsapparater, flotte plenarealer, benker, bord og stor lekeplass for de minste barna, for å nevne noe.

Nærområdet byr på en rekke grønne parker. Like utenfor døren finner du mange av byens fineste og mest særpregede grønne lunger. Botanisk hage ligger rett opp i gata. Dette er byens kanskje aller vakreste park, perfekt sted for hyggelige søndagspikniker på plenen. Tøyenparken ligger heller ikke langt unna og egner seg perfekt for både hygge og trening, med fine løpemuligheter. På kollen har man utsikt utover hele Oslo og bratte bakker som brukes til skihopp og aking vinterstid. Du har også nye Tøyenbadet. I tillegg er det store grøntområder mot Ekeberg med et bredt utvalg turstier hvor du dessuten får fantastisk utsikt over byen!

Teaterplassen er Grønlands nye "piazza", hvor folk møtes. Plassen har kaffebar, restauranter og populære barer/puber som Oslo Mekaniske Verksted, et av byens beste "vannhull". Her kan du møte venner til øl, spille sjakk, feire bursdager eller nyte et glass rødvin foran peisen. Du kan til og med ta med deg hvilken som helst mat fra de nærliggende takeaway-restaurantene, som leverer maten til deg kostnadsfritt, enten det er sushi, indisk eller Italiensk. Det er også lagt opp til en utescene for artister o.l. på torget om sommeren, og om vinteren tennes julegranen midt på plassen.

Lompa / Olympen er et annet velrenommert tilholdssted på Grønland. Her får du servert bondekost av øverste klasse. Atmosfæren er folkelig og lokalene fasjonable med fantastiske lysekroner. Du finner også populære SüdØst med nydelig mat og fantastisk uteplass.

Tøyen Torg tilbyr både utesteder og spisesteder. Skatten er å anbefale. De har fersk bakst og brød fra sitt eget bakeri 7 dager i uken. På kvelden forvandles den til en av Oslos beste cocktailbarer. Ellers kan populære Postkontoret by på prisvinnende pizza, et bredt ølutvalg, shuffleboard og en intim scene hvor det stadig spilles konserter.

Sørenga og Munch brygge i Bjørvika har de senere årene blitt populære badeplasser under sommerhalvåret, og ligger kun 5 minutter unna med sykkel. Både Sørenga og Barcode er to store satsningsområder i Oslo som virkelig har blomstret, og er en del av årsaken til at Gamle Oslo også øker voldsomt i popularitet. Grønland og Teaterplassen er knyttet til Barcode gjennom to gangbroer. Den ene gangbroen, Akrobaten, er kåret til Europas peneste gangbro og gir beboere på Grønland rask og enkel tilgang til sjøen og yrende restaurant- og barliv i Oslo`s nye "hotspot".

**Bebyggelse**
Hovedsakelig blokkbebyggelse i nærområdet. Eiendommen grenser mot Rudolf Nilsens plass (friområde), samt Vahl skole.

**Offentlig kommunikasjon**
Buss: Tøyenkirken, linje 5N og 60; 4 min gangavstand.
Trikk: Heimdalsgata, linje 17; 6 min gangavstand.
T-bane: Grønland, linje 1, 2, 3, 4 og 5; 7 min gangavstand.
Tog: Oslo S, totalt 24 ulike linjer; 15 min gangavstand.

**Skoler og barnehager**
Lakkegården barnehage, 1 min gangavstand.
Mosaikk Urtehagen barnehager, 3 min gangavstand.
Grønland Urtehagen barnehager, 5 min gangavstand.
Skolen sogner til Vahl skole (1.-7. klasse), med en gangavstand på bare 2 minutter. Nærmeste ungdomsskole er Sofienberg skole.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Ekspedisjonsdokument for gården ble gitt i 1898. Det foreligger ferdigattest for sprinkleranlegg i kjeller i fra 2009, samt ferdigattest for brannalarmanlegg fra 2019. Det foreligger ferdigattest for sammenslåing av leiligheter og innredning av dusj/wc fra 1977. Det foreligger igangsettelsestillatelse for oppføring av balkonger fra 2003. Megler finner ikke ferdigattest for arbeidet, men det foreligger henleggelse som sluttnotat fra 2014.

I byggesaken fra 1977 fremgår byggemeldte tegninger med lik planløsning slik boligen er i dag, foruten innvendig bod som er omgjort (av en tidligere eier) til dusjnisje. Megler kan ikke finne noen byggesak vedr. denne endringen.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

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

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

Pågående plan- og byggesaker i området:
- Heimdalsgata 30 - bruksendring. Saksnummer: 202507376. Siste dok. 26.11.2025
- Motzfeldts gate 29B - utveksling i en bærende teglsteinsvegg - H0201. Saksnummer: 202504193. Siste dok. 30.09.2025
- Herslebs gate 26 - innvendig rehabilitering og ombygging av skolens gamle gymsal til bruk for skolen og nærområdet - Vahl skole. Saksnummer: 202516720- Siste dok. 02.02.2026
- Urtegata 6 B - fasadeendring og etablering av ventilasjonsanlegg. Saksnummer: 202510835. Siste dok. 21.11.2025
- Urtegata 1 - 5 - Norbygata 2 - 14 - Oppføring av kontorbygg med bedriftsrestaurant, bevertning og forretning i 1.etasje - Veksthuset. Saksnummer: 202509067. Siste dok. 04.02.2026
- Nordbygata og Urtegata - opparbeidelse av vei og fortau - Urtekvartalet. Saksnummer: 202517951. Siste dok. 19.12.2025
- Lakkegata 55 A - bruksendring av lokale fra bevertning til forretning og kundemottak. Saksnummer: 202522827. Siste dok. 09.02.2026
- Lakkegata 55 - bruksendring fra kontor til bevertning (gammel lov). Saksnummer: 202508190
- Tøyengata 26 B - fasadeendringer. Saksnummer: 202522201. Siste dok. 22.01.2026

- Jens Bjelkes gate 43 - rehabilitering av fasader. Saksnummer: 202515246. Siste dok. 13.02.2026
- Saksnr: 201603972. Saken gjelder: LILLETORGET 3. GNR. 208 BNR. 379 Hensikten er å legge til rette for oppføring av et nybygg (kontor m.m). Sakstype: Detaljregulering. Vedtatt/behandlet av: Forslag. Lovverk: PBL 2008

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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

301/229/18:
03.05.1892 - Dokumentnr: 900454 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde

15.12.1986 - Dokumentnr: 82417 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

17.06.1987 - Dokumentnr: 37740 - Erklæring/avtale vedr. vedlikehold.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

03.05.1892 - Dokumentnr: 900070 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA LAKKEGT 53B M FL - UTGÅTT

05.11.1896 - Dokumentnr: 900313 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:229 Bnr:45

27.06.1989 - Dokumentnr: 41640 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:19
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

20.03.1991 - Dokumentnr: 14456 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:96
RETT TIL ADKOMST, VEDLIKEH.,PLIKT TIL UTBEDR. ETTER KOMM.
KRAV (30 ÅR).FL.BEST. KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA
OSLO KOMMUNE V/DIR. FOR EIENDOM OG UTBYGGING.

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

**Verneklasse/SEFRAK**
Eiendommen er oppført på byantikvarens gule liste som bevaringsverdig.

# Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

**Sentrale lover**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke

gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og

forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre

dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

**Personopplysningsloven**
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 53 981,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke inkl. Nordvik ekstra medium (SOME) kr. 27 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar uansett antall. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-
Utlegg foto dag og kveld ca. kr. 10 500,-
Utlegg tilstandsrapport inkl. planskisse kr. 9 875,-

Samlet skal selger betale kr. 150 519,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

**Status salgsoppgave**
Salgsoppgaven er sist endret 2. mars 2026

**Megler**
Thor Hafnor, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97022432

**Meglerforetaket**
Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917 427 925

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

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

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

## SELGERS EGNE ORD

**Hva kommer dere til å savne med boligen/området?**
Det vi kommer til å savne mest er den gjennomgående planløsningen med lysinnslipp fra begge sider og et grønt, åpent utsyn uten innsyn – midt i byen. Leiligheten ligger rolig og tilbaketrukket, samtidig som den er ekstremt sentral. En sjelden kombinasjon.

Balkongen har gode solforhold sommerstid og har vært et naturlig samlingspunkt. Leiligheten har en stilren og gjennomført standard, og vi har satt stor pris på både det hyggelige naboskapet og den koselige bakgården – blant annet med 17. mai-feiringer og sosiale sammenkomster gjennom året.

Med tre boder har vi hatt svært gode oppbevaringsmuligheter, noe som gir ekstra fleksibilitet og praktisk plass i boligen.

Ikke minst kommer vi til å savne beliggenheten – med gangavstand til en rekke sentrale områder som Oslo S, Grünerløkka, Grønland Torg, Sørenga, Youngstorget, Karl Johans gate og Kampen på 5 –20 minutter. Det har vært midt i blinken for oss.

**Hvilke er deres favoritturer i nabolaget?**
Vi har hatt mange fine turer i nærområdet. Favorittene har vært rolige runder i Botanisk hage, turer ned til Middelalderparken og videre til Sørenga, samt rusleturer langs Akerselva og gjennom Grünerløkka med kaffe underveis. Det er lett å variere mellom grønne omgivelser, sjø og byliv – alt innen kort gangavstand.

**Hvem er naboene, og hvordan er nabolaget?**
Nabolaget oppleves som hyggelig og inkluderende. I bakgården finnes det en felles bokhylle med kontinuerlig bokdeling, og det tas jevnlig initiativ til treff og markeringer gjennom året. Beboerne er en god blanding av ulike aldre, fra barnefamilier til eldre, og vi har opplevd miljøet som trygt, åpent og med lav terskel for å hjelpe hverandre.

Leiligheten ligger svært sentralt med kort vei til det meste. Buss, trikk og T-bane er innen få minutters gange, og det er enkelt å komme seg både rundt i byen og videre med tog fra Oslo S.

I nærområdet finnes et godt utvalg av dagligvarebutikker, blant annet Kiwi, Rema 1000, Coop og Meny, samt søndagsåpne alternativer i umiddelbar nærhet. Området byr også på flere kafeer, restauranter og øvrige servicetilbud, blant annet anerkjente bakerier som Ille Brød. For familier finnes det barnehager og skoler i nærheten.

Rekreasjonsmulighetene er mange, med Botanisk hage, Akerselva, Middelalderparken og sjøen på Sørenga innen kort rekkevidde. I tillegg finnes det flere treningssentre i området, som Sats, Fresh Fitness og Evo.

# Heimdalsgata 26D

Nabolaget Tøyen kirke/Rudolf Nilsens plass - vurdert av 233 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Vahl skole (1-7 kl.)**<br>199 elever, 13 klasser | **2 min**<br>0.2 km |
| **Tøyen skole (1-7 kl.)**<br>351 elever, 17 klasser | **7 min**<br>0.5 km |
| **Lakkegata skole (1-7 kl.)**<br>437 elever, 22 klasser | **7 min**<br>0.6 km |
| **Sofienberg skole (8-10 kl.)**<br>429 elever, 30 klasser | **11 min**<br>0.9 km |
| **Jordal skole (8-10 kl.)**<br>616 elever, 46 klasser | **20 min**<br>1.6 km |
| **Hersleb videregående skole** | **4 min** |
| **Elvebakken videregående skole**<br>576 elever | **13 min**<br>1 km |

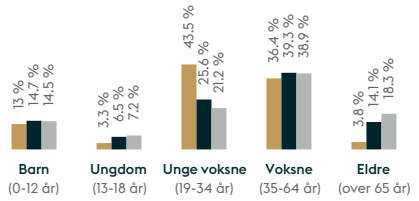
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Tøyenkirken**<br>Linje 5N, 60 | **4 min**<br>0.3 km |
| **Heimdalsgata**<br>Linje 17 | **6 min**<br>0.5 km |
| **Grønland**<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | **7 min**<br>0.6 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | **15 min**<br>1.2 km |
| **Oslo Gardermoen** | **38 min** |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Lakkegården barnehage (1-5 år)**<br>54 barn | **1 min**<br>0.1 km |
| **Mosaikk Urtehagen barnehager (...**<br>58 barn | **3 min**<br>0.3 km |
| **Grønland Urtehagen barnehager ...**<br>85 barn | **5 min**<br>0.4 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Tøyen kirke/Rudolf Nilsen... | 2 083 | 1 166 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 93/100

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 68/100

**Naboskapet**
Høflige 60/100

## Primære transportmidler

- Gående
- Tog/t-bane
- Trikk

## Sport

| | |
|---|---|
| Rudolf Nilsens plass | 1 min |
| Hangar'n idrettshall | 3 min |
| Tøyen Fitness og Tr.senter | 5 min |
| Harald's Gym | 7 min |

*«Bodd her hele livet og jeg anbefaler sterkt til familier med barn!»*

— Sitat fra en lokalkjent

**Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

**Aktivitetstilbud**
Meget bra 83/100




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

# Heimdalsgata 26 D 0561 OSLO

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

| | |
|---|---|
| Boligtype: | Leilighet |
| Byggeår: | 1896 |
| BRA: | 67 $m^2$ |
| BRA-i: | 62 $m^2$ |
| Rapportdato: | 20.2.2026 (Gyldig til 20.2.2027) |

### Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 11 | 4 | 0 | 0 |

Supertakst

GNR: 229 BNR: 18 ANR: 34

Pål Morten Pedersen
Vannmannen AS

pmp@taksthuset.no
90844088

Heimdalsgata 26 D
0561 Oslo

# 1. Tilstandsgradene

| | |
|---|---|
| TG-0 | **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**<br>Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen. |
| TG-1 | **Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**<br>Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler. |
| TG-2 | **Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**<br>Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader |
| TG-3 | **Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**<br>Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd |
| TG-IU | Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig. |

# 2. Om rapporten

## Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

## Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

## Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/40165

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

## Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

# 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

## Utvidet el-kontroll

Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

## Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Avløpsrør | Innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. |
| Vannledninger | Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. |
| Våtrom: Bad/wc - Overflater | TG 2 pga: Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm. Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm. |
| Våtrom: Bad/wc - Membran, tettesjikt og sluk | Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. |

## Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Badet er utvidet, og det er laget dusj der det tidligere var bod.

# 4. Informasjon om oppdraget

| Befaringsdato | Rapportdato |
|---|---|
| **18.2.2026** | **20.2.2026** |

## Hjemmelshavere

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | **Martin Hjerkinn Hammershaug** | Tilstede ved inspeksjon: | **Ja** |
| Navn: | **Rebecca Engen Hjelset** | Tilstede ved inspeksjon: | **Ja** |

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

## Informasjon om bygningssakkyndig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | **Pål Morten Pedersen** | Telefon: | **90844088** |
| Firma: | **Vannmannen AS** | Epost: | **pmp@taksthuset.no** |
| Tittel: | | Adresse: | **Heggelibakken 4, 0375 Oslo** |

**Egne premisser:**

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

## Informasjon om boligen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | **Heimdalsgata 26 D, 0561 Oslo** | | | | | | |
| Kommunenr: | **301** | Gårdsnr: | **229** | Bruksnr: | **18** | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | | Andelsnr: | **34** | Leilighetsnr: | | | |
| Byggeår: | **1896** | | | | | | |
| Boligtype: | **Leilighet** | | | | | | |

**Generell beskrivelse av boligen:**
En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde på Grønland/Tøyen. Kort vei til flotte parker som Botanisk hage, Sofienbergparken og Tøyenparken.

Pent opparbeidet og stort fellesareal med gressplen, bed, busker og trær. Gangområder med belegningsstein.

Det er god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

Elektrisk oppvarming. Varmekabler på bad. Peisovn stuen.
Det er felles varmtvann.

Parkering i omkringliggende gater etter gjeldende bestemmelser. Område med beboerparkering.

Yttervegger i teglmurkonstruksjon med fasader som er pusset og malt, partier med frilagt tegl mot parken og Heimdalsgata. Fasadene ble rehabilitert i 2019.
Oppgang med original malt støpejernstrapp, smidd rekkverk med håndløper i tre og originalfliser på trapperepoer.
Kjellervegger innvendig pusset/malt tegl og granitt med stedvis pussavskalling grunnet normalt kapilært oppsug.
Felles velholdt oppgang med gulv som har keramiske fliser, malte murvegger og kapphvelvhimling.
Fundamentert med naturstein og tegl trolig til faste masser. Drenering fra byggetid.
Saltak i hel trekonstruksjon fra byggeår, uten synlige fukt eller råteskader ved stikkontroll.
Tak tekket med enkeltkrum tegltakstein og partier med båndtekking, sist tekket om i 2019.

# 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

| | | |
|---|---|---|
| **Internt bruksareal** | **BRA-i** | **Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.** |
| **Eksternt bruksareal** | **BRA-e** | **Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.** |
| **Innglasset balkong** | **BRA-b** | **Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.** |

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **4. etasje** | **67** | **62**<br>Romfordeling:<br>Entre, gang, bad/wc, 2 soverom, kjøkken med utgang til balkong, stue. | **5**<br>Romfordeling:<br>Eier disponerer en kjellerbod med gulvareal på 4,9 kvm. | **0** | **5** |
| **Totalt m²** | **67** | **62** | **5** | **0** | **5** |

## Kommentar til arealberegning

Eier disponerer i dag to loftsboder i felles bodområde: Bodene er ikke måleverdige pga. lav takhøyde.
Begge boder har gulvareal på 3 kvm. og himlingshøyde fra 0,3 - 2,1 meter.

Eier disponerer en kjellerbod med gulvareal på 4,9 kvm.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Balkong, terrasse, platting

| Type | Balkong |
|---|---|
| Balkong antatt fra ca. 2000 med areal på 5,4 kvm. med utgang fra kjøkken, beliggende i sydøstlig retning i malt stålkonstruksjon med tredekke.<br><br>Lakkert aluminiumsrekkverk og brystning som har glass og høyde på 102 cm. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Ny balkong antatt i 2000. | |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er balkong / terrassen tekket? | Nei |
| **Oppsummering av balkong, terrasse, platting** | **TG-1** |
| Balkongen er normalt godt vedlikeholdt. Noe bruksslitasje på tregulvet.<br><br>På undersiden av balkongen er det etablert metallplater.<br><br>Lekker noe fra balkongen fra naboen over. | |

## 6.2 Vinduer og dører

| Beskrivelse | |
|---|---|
| Malte vinduer fra Nordan i tre med 2-lags isolérglass, og 2-fløyd balkongdør fra 2003.<br><br>Lyd (35dB) og brannklassifisert (B30) malt profilert entredør med sikkerhetslås og kikkhull. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Vinduer og dører er skiftet. | |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | Nei |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Nei |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |

| Oppsummering av vinduer og dører | TG-1 |
|---|---|

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Det bør påregnes vedlikehold/maling av utvendige lister, karmer og overflater på balkongdøren på sikt.

## 6.3 Kjøkken

### Overflater og innredning

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? | Nei |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Nei |

| Oppsummering av overflater og innredning | TG-1 |
|---|---|

Ny kjøkkeninnredning i 2018 ifølge tidligere eier. Kjøkkeninnredningen er normalt godt vedlikeholdt.

Hvit foliert kjøkkeninnredning med glatte fronter. Integrert kjøleskap med fryser, komfyr, induksjonstopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin
Vaskekum nedfelt i tre benkeplate.

Det er ikke montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken. eller komfyrvakt. TG 2

### Avtrekk

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | Mekanisk |

Det er en mekanisk avtrekksvifte med avtrekk ut i kanal.

| | |
|---|---|
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei |

| Oppsummering av avtrekk | TG-1 |
|---|---|

## 6.4 Lovlighet / HMS

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Ja |

Badet er utvidet, og det er laget dusj der det tidligere var bod.

| | |
|---|---|
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Nei |

Ekspedisjonsdokument for gården ble gitt i 1898.
Det foreligger ferdigattest for sprinkleranlegg i kjeller i fra 2009, samt ferdigattest for brannalarmanlegg fra 2019.
Det foreligger ferdigattest for sammenslåing av leiligheter og innredning av dusj/wc fra 1977.

| | |
|---|---|
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |

| | |
|---|---|
| Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav? | Nei |
| Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp? | Nei |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |

Det er røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen.

Røykvarslere og brannslukningsutstyr skal medfølge ved salg.

| | |
|---|---|
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |

## 6.5 Avløpsrør

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Plast, Støpejern |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.

| | |
|---|---|
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Ukjent |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Ja |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |

**Oppsummering av avløpsrør** **TG-2**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

TG 2 pga: Innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

## 6.6 Vannledninger

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Kobber, Rør i rør system |

Det er kobberrør til kjøkkenbenken. Rør i rør i badet.

| | |
|---|---|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. | |
| Er det etablert fordelerskap? | Nei |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Ja |
| **Oppsummering av vannledninger** | **TG-2** |
| Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er ikke synlig.<br><br>Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.<br><br>Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten. Det er eldre stoppekraner til kjøkkenarmatur. | |
| **Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** | |
| Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. | |

## 6.7 Elektrisk



| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år? | Nei |
| Type sikringer | Automatsikringer |
| Sikringsskapet er plassert i felles trappeoppgang med automatsikringer. | |
| Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Nye automatsikringer i 2018. Deler av det elektriske anlegget er oppgradert i 2021 ifølge tidligere eier. | |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Ja |
| Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. | |
| Er det manglende kursfortegnelse? | Nei |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? | Nei |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei |

| | |
|---|---|
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | Ikke relevant, bereder ikke installert |
| Er kabler utilstrekkelig festet? | Nei |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | Nei |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | Nei |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Nei |

Oppsummering av elektrisk

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

## 6.8 Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Naturlig ventilasjon |

Ventilasjon med naturlig avtrekk. Spalteventiler i vinduene.
Elektrisk avtrekksvifte på badet.

| | |
|---|---|
| **Oppsummering av ventilasjon** | **TG-1** |

Ventilasjonen er antatt etter byggeforskrifter fra byggeåret.

## 6.9 Våtrom: Bad/wc

### Overflate

Beskrivelse av overflate

Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |

Badet er modernisert, usikkert når.

| | |
|---|---|
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Ja |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Ja |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |

| | |
|---|---|
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |

**Oppsummering av overflater** **TG-2**

Flere sprekker i gulvflis rundt sluk (badekarsluk) i dusjnisje.

Det er en høydeforskjell på ca. 2 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

TG 2 pga: Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm. Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

**Anbefalte tiltak overflater**

Det anbefales å skifte ut fliser med sprekker. Det anbefales å lage en membranoppkant ved dørterskelen.

### Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Nei |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Ja |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk** **TG-2**

Membranen er festet til klemringen på sluket.

Det er plassert et løst badekarventil oppå flisene i dusjen. Under ventilen er det plast hjelpesluk. Det er ikke tett rundt ventilen og sluket.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Det anbefales å tette mellom badekarventilen i dusjen og hjelpesluket under flisene.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

### Sanitærutstyr

Beskrivelse

På badet er det servant nedfelt i flislagt benkeplate med servantskap, toalett, dusjnisje med høy flislagt oppkant.
Opplegg for vaskemaskin.

Én av spotene i taket på badet er ikke koblet til og fungerer derfor ikke.

| | |
|---|---|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Nei |

| Oppsummering av sanitærutstyr | TG-1 |
|---|---|
| Sanitærutstyret er normalt godt vedlikeholdt. | |

### Ventilasjon

| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
|---|---|
| Det er en elektrisk avtrekksvifte på badet. Det er tilluft under døren. | |

| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |
|---|---|

| Oppsummering av ventilasjon | TG-1 |
|---|---|
| Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. | |

### Fuktmåling

| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Nei |
|---|---|

| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? | Nei |
|---|---|

| Oppsummering av fukt | TG-0 |
|---|---|
| Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.<br><br>Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (fliser, belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt. | |

### Dokumentasjon

| Fremlagt dokumentasjon | Nei |
|---|---|
| Det er ikke framlagt noen dokumentasjon. | |

## 6.10 Gulv

| Beskrivelse |
|---|
| Gulvoverflater med enstavs mattlakkert pigmentert eikeparkett fra 2020 og 2024 i soverommene. Keramiske fliser i entré, samt på kjøkken og bad. |

| Oppsummering | TG-1 |
|---|---|
| Gulvene er normalt godt vedlikeholdt. | |

## 6.11 Vegger

Beskrivelse

Innvendige vegger i tre -/og murkonstruksjon. Overflater med malte sparklede flater, malt panel og malte plater. Enkelte partier med frilagt tegl og synlig trekonstruksjon.

**Oppsummering** TG-1

Veggoverflatene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

## 6.12 Tak

Beskrivelse

Innvendige malte tak og malt panel i ett soverom. Takess i bad og ett soverom.
Downlights med dimmer på bad. LED-downlights i entré.

Takhøyden er 255 cm og 237 cm.

**Oppsummering** TG-1

Takene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

## 6.13 Innerdører

Beskrivelse

Malte glatte innerdører fra Swedoor med karmpakninger.

**Oppsummering** TG-1

Dørene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje enkelte steder.

## 6.14 Ikke relevante bygningsdeler

**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
18. feb. 2026

Oppdragsnummer
23-0050/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Heimdalsgata 26D, 0561 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Ullevål

**Selgere**
Martin Hjerkinn Hammershaug, Rebecca Engen Hjelset

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
15. juni 2021

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 95625047
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

## Utført arbeid

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

**Eventuell kommentar:** Badet ble opplyst pusset opp i 2007 iht. tidligere eiers egenerklæring. Vi har ikke selv utført arbeider på badet.

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Iht. tidligere eiers egenerklæring ble fasaden murt opp og malt, samt taket byttet i 2018. Arbeidet ble opplyst utført av Wennersten.

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja, ufaglært

**Arbeid som er utført:** Overflateoppussing av hovedsoverom. Ny parkett lagt på hovedsoverom og gjesterom. Arbeidet utført som egeninnsats i 2024.

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

Nei

## Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Ja

**Beskriv:** Noe fukt i kjeller

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

Ja

**Beskriv:** Lekker noe fra balkongen fra naboen over oss

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Har vært rotter i kjeller. Håndtert av fagfolk. Problemet er løst nå.

---

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

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Én av spotene i taket på badet er ikke koblet til og fungerer derfor ikke.

---

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Areal er oppgitt i tilstandsrapport fra 2021 samt i salgsoppgave.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Vedtatt økning i felleskostnader på 12%, gjeldende fra 20. mars 2026. Økningen er blant annet knyttet til planlagt rengjøring og maling av fasade i 2026.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 23-0050/26**

## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Hammershaug, Martin H** | **2026-02-18** | **Hjelset, Rebecca Engen** | **2026-02-18** |

Identifikasjon

bankID Hammershaug, Martin H

Identifikasjon

bankID Hjelset, Rebecca Engen

Signicat

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

# Boligopplysninger:



| | | | |
|---|---|---|---|
| Rudolf Nilsen plass Borettslag | **Vår ref.:** | 151/22 | **Fødselsdato eier:** 26.11.1996 |
| Heimdalsgata 26 D | **Type:** | Borettslag tilknyttet | **Fødselsdato medeier:** 13.02.1998 |
| 0561 OSLO | **Eiere:** | Martin Hjerkinn Hammershaug, Rebecca Engen Hjelset | |
| **Organisasjonsnr:** 948 676 230 | **Andelsnr:** | 34 | |

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned**: **5 585**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Avdrag lån | 316 |
| | Renter lån | 1 063 |
| | Felleskostnader | 3 955 |
| Tilleggsytelser: | Leietillegg TV/bredbånd | 251 |

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

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

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

## 2: Registrerte endringer felleskostnader

**Neste endring:** **01.03.2026** **Tot. utg. i kr.:** **6 059**

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Avdrag lån | 316 |
| | Renter lån | 1 063 |
| | Felleskostnader | 4 429 |
| Tilleggsytelser: | Leietillegg TV/bredbånd | 251 |

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 247 737 | Gjeld siste årsoppg.: | 248 021 |
| Klient ajourf. lån: | 14 000 877,67 | Klient gj. s. årsoppg.: | 14 016 930 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16369726785, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 18.02.2026: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 349

Saldo per 18.02.2026: 14 000 878

Andel av saldo: 247 738

Første termin/første avdrag: 30.10.2025 ( siste termin 28.02.2055 )

Flytende rente

Ikke IN

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

| | |
|---|---|
| Styreleder: | Daniel Olai Mettenes Drachmann |
| Adresse: | Heimdalsgata 26 G |
| Postnr/-sted: | 0561 OSLO |
| Telefon: | Mob.: 41220130 |
| E-post: | rudolfnilsen@mittusbl.no |

## 6: Ligning - 2025

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 248 021 | Andre inntekter: | 406 |
| Annen formue: | 21 866 | Utgifter: | 13 791 | | |

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

# Boligopplysninger:



Rudolf Nilsen plass Borettslag
Heimdalsgata 26 D
0561 OSLO

**Vår ref.:** 151/22
**Type:** Borettslag tilknyttet
**Eiere:** Martin Hjerkinn Hammershaug, Rebecca Engen Hjelset

**Fødselsdato eier:** 26.11.1996
**Fødselsdato medeier:** 13.02.1998

**Organisasjonsnr:** 948 676 230

## 7: Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | 100 | Opprinnelig innskudd: | 17 700 |
| Andelsnr: | 34 | Partialobligasjonsnr: | 34 |

## 8: Bygning/eiendom

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeår: | 1896 | | |
| Gårds/bruksnr: | 229/18 | | |
| Bygningstype: | LB | | |
| Feste/eiet tomt: | Eiet | Tomteareal: | 1744 |

## 9: Forsikring

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikret i: | Gjensidige Forsikring ASA | Polisenr: | 95625047 |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Første innflytting: | 01.01.1986 | SSBnr: | H0401 |
| Etasje: | 4 | Oppvarmingstype: | Strøm | | |
| Heis: | Nei | | | | |
| Parkeringstype: | Uspesifisert parkering () | | | | |
| Systemlås: | Nei | Antall rom: | 3 | | |
| Husdyrhold: | Ja | Oppr. antall rom: | 3 | | |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | Kategori 10 | | |
| Ansiennitetsregler: | 1 - Andelseier i borettslaget | | | | |
| | 2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, T | | | | |
| | 2 - Medlem i Usbl | | | | |

Fasiliteter:

Tv/Bredbånd øker fra kr. 226,- til kr, 251,- per mnd per andel fra 01.01.2026

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

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

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




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Heimdalsgata 26D, 0561 OSLO** | |
| Dato for energimerking<br>**18.02.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-261018** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**80579896** |
| Gårdsnummer<br>**229** | Bruksnummer<br>**18** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0401** |




## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1896** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**62,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**62,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**MurTeglstein** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**229,14 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**229,14 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**14 950 kWh** |




# Heimdalsgata 26D, 0561 OSLO

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Heimdalsgata 26D, 0561 OSLO

## Tiltak

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Montering tetningslister

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

#### Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

#### Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 4: 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 5: Tetting av luftlekkasjer

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 8: 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 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 kraner.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: 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 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.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 14: 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 15: 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 utendørs

### Tiltak 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

### 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: 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 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.

### Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

## Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

# Vedtekter

## For

## Rudolf Nilsens plass borettslag org nr 948 676 230

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 9. februar 1977,
sist endret den 26. mai 2004

### 1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

**1-1 Formål**
Rudolf Nilsens plass borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

**1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**
(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

### 2 ANDELER OG ANDELSEIERE

**2-1 Andeler og andelseiere**
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

**2-2 Sameie i andel**
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr vedtektenes pkt 4-2.

**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 FORKJØPSRETT

**3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jfr borettslagslovens §4-15, første ledd.

**3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

**3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

## 4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

### 4-1 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.

### 4-2 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.

## 5 VEDLIKEHOLD

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

**5-2 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, jfr borettslagslovens §5-18.

## 6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

**6-1 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.

**6-2 Pålegg om salg**
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

**6-3 Fravikelse**
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens

oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

### 7-1 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.

### 7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

## 8 STYRET OG DETS VEDTAK

### 8-1 Styret

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

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

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

### 8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

### 8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for

et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i 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, jfr 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.

**8-4 Representasjon og fullmakt**
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## 9 GENERALFORSAMLINGEN

**9-1 Myndighet**
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

**9-2 Tidspunkt for generalforsamling**
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

**9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(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 9-3 (1).

**9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Eventuelt valg av revisor.
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

**9-5 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.

**9-6 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.

**9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

**10-1 Inhabilitet**

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

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

**10-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i

laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

**10-3 Mindretallsvern**
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## 11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

**11-1 Vedtektsendringer**
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr borettslagslovens §7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

**11-2 Forholdet til borettslovene**
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jfr lov om boligbyggelag av samme dato.

# HUSORDENSREGLER FOR RUDOLF NILSENS PLASS BORETTSLAG

Det er i hver enkelt leieboers interesse at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt og at leiligheten ikke brukes slik at andre sjeneres. Vær oppmerksom på at husordensreglene er en del av leiekontrakten.

## RO I LEILIGHETEN

- Bråk og støy skal unngås.
- Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 06.00. Radio og TV og annen musikk dempes slik at ikke naboene blir forstyrret.
- Naboer varsles innen rimelig tid hvis det ved spesielle anledninger skulle gå utover denne tid. Selv om varsel er gitt, skal det likevel tas hensyn.
- Regler om ro i leiligheten, gjelder også i fellesarealer og på balkonger.

## HUSDYRHOLD

- Styret skal varsles skriftlig før husdyr som hund og katt anskaffes.

## HUSHOLDNINGSAVFALL

- Husholdningsavfall legges i anviste søppeldunker som lukkes etter bruk. Avfallet skal emballeres forsvarlig.
- Annet type avfall må beboerne selv kjøre bort/fjerne/kvitte seg med. Dette inkluderer spesialavfall, elektriske artikler, møbler, klær, juletrær,osv.
- Trenger du hjelp til å ta hånd om avfall, ta kontakt med styret.

## FELLESAREALER

- Av brannsikkerhetsmessige årsaker er det ikke tillatt å hensette eller oppbevare ting på fellesarealer som loft, kjeller, oppganger og i bakgården.

## RENHOLD

- Det blir vasket i oppganger annenhver uke av eksternt vaskebyrå.

## VASKERI, TØRKE- OG BANKEPLASS

- Låsen skal henge på døra til vaskeriet når vaskeriet er i bruk
- Ingen har krav på faste vasketider
- Det er kun borettslagets beboere som har anledning til å bruke vaskeriet
- Tøy tørkes der det er gjort i stand plass til det (loft/ute).
- Tørke-/bankeplassen kan benyttes hele uken, unntatt på følgende hellig- og høytidsdager: Nyttårsaften, 1. nyttårsdag, skjærtorsdag, langfredag, påskeaften, 1. og 2. påskedag, 1. og 17. mai, Kristi himmelfartsdag, pinseaften, 1. og 2. pinsedag, julaften, 1. og 2. juledag.
- Vaskeriet skal ryddes etter bruk

## LÅSING AV INNGANGSDØRER

- Inngangsdørene skal til enhver tid være låst.
- Det er ikke tillatt å slippe inn uvedkommende.
- Sjekk alltid at du har låst døren forsvarlig etter deg.
- Dørene til loft og kjeller skal alltid være låst.

## NØKLER

- Ved tap av nøkler til hovedport, oppgang, kjeller og loft skal styret informeres. Ny nøkkel bestilles gjennom styret.
- Det er ikke tillatt å slipe "uatoriserte" nøkler.

**MOTORKJØRETØYER, SYKLER, BARNEVOGNER ETC.**

- Sykler og barnevogner skal plasseres på steder anvist av styret
- Det er ikke tillatt å sette sykler, barnevogner og lignende i oppgangene
- Motorkjøretøyer inkludert motorsykler og mopeder skal parkeres på utsiden av gården

**FREMLEIE (Jmf. Borettslagsloven)**

- Beboere som vil leie ut leiligheten, må søke styret om fremleie i god tid før leietaker flytter inn
- Fremleie kan kun tillates for inntil 3 år om gangen
- Fremleie gis kun til eiere som selv har bebodd leiligheten.
- Godkjennelse gis kun til eiere som har til hensikt å flytte tilbake.
- Fremleier plikter å orientere leietaker om husordensregler

**KONTAKT MED STYRET**

- Styret kan kontaktes på telefon 944 37 376 mellom kl. 0900 og 2200.
- Klager skal leveres skriftlig på mail, sms eller brev til styret.
- Ved konflikt eller brudd på husordensreglene skal styret først kontaktes etter at partene selv ikke finner en løsning på egen hånd.

**ORDENSREGLER FOR BALKONGER**

- Det er ikke tillatt å grille på balkongen
- Det er ikke tillatt å henge tørkestativ og lignende på utsiden av balkongen
- Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser på utsiden av balkongen med mindre disse er forsvarlig montert

**PARABOL**

- Beboere som ønsker å installere parabolantenne, må søke styret om tillatelse til dette
- Beboerne må selv dokumentere behovet for parabolantenne, det vil si at ønskede kanaler ikke er tilgjengelig gjennom eksisterende kabel-TV-avtaler
- Styret skal gi retningslinjer for eventuell montering av parabolantenne



**INNKALLING 2026**

# Rudolf Nilsen plass Borettslag

Mandag 26.01.2026 kl. 19:00
Atelieret/Filantropen/Loftet

# Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

### Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

# Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

### Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

# Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

# Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Rudolf Nilsen plass Borettslag

Møtet finner sted mandag 26.01.2026 kl. 19:00 - på Atelieret/Filantropen/Loftet, i Rudolf Nilsen plass borettslag.

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Viktig at alle oppretter en bruker i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

## Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Saker til behandling

2.1 Økonomisk situasjon og ekstra økning av felleskostnader

3 Rapport fra rørlegger firma omhandlende soilrør, og da mulig bytte av soilrør og vannrør. Dette vil også føre til oppussing av bad. Styret ønsker innspill og føringer fra andelseiere.

4 Diverse informasjon

# Saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

## 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

## 2. Saker til behandling

### 2.1 Økonomisk situasjon og ekstra økning av felleskostnader

Rudolf Nilsen plass borettslag sin økonomiske situasjon.

Som nevnt i mail fra 5. desember 2025 budsjetterte styret med ca 500.000kr i underskudd. Dette antas å være en kombinasjon av veldig hyppige og store prisøkninger de siste årene, samt en nøktern økning av felleskostnader over ett par tiår. Dette merker vi etterfølgene av nå. Styret vil derfor redegjøre for hvordan situasjonen ser ut.

Her er de største budsjetterte endringene i budsjettet for 2026:

**Kommunale avgifter**

Budsjett 2025: 659 000

Budsjett 2026: 820 000

Endring: 24,4%

**Vedlikehold bygg**

Budsjett 2025: 125 000

Budsjett 2026: 333 000

Endring: 166,4%

**Vedlikehold elektro**

Budsjett 2025: 10 000

Budsjett 2026: 100 000

Endring: 900,0%

De kommunale avgiftene er ikke mulig å endre på, men endringen i posten for vedlikehold bygg og vedlikehold elektro skal redegjøres for. Økningen på ca 200.000kr i posten for vedlikehold av bygg er hovedsakelig på bakgrunn av styrets ønske om å sette av penger til å kunne male over tagging. Kostnaden vil ligge på ca 200.000kr. Økningen på 90.000kr i posten for vedlikehold elektro er på bakgrunn av at styret ønsker med tanke på sikkerhet å ha en gjennomgang av det elektriske anlegget i bygget og utbedre mer lys + oppgradere lyskilder i kjelleren.

Videre ønsker styret å vise til resten av de større utgiftene vi har budsjettert for i 2026.

-Budsjettert for 230.000kr i strøm. Ca 203.000kr betalte vi i strøm i 2025, og vi signerte for Norgespris ut 2026 som vi håper vil gi noe positivt utfall for oss.

-Vi betaler 106.000kr årlig i vaktmestertjenester, og ekstra tjenester kommer i tillegg. I 2025 brukte vi ca 40.000kr ekstra, hvor en stor del av det gikk til tiltak for å fjerne problemet vi hadde med rotter i kjeller.

-Årlig avtale med Mycoteam, ca 22.000kr.

-Årlig avtale med Anticimex, ca 34.000kr.

-Renhold koster ca 74.000kr i året.

-Årskontroll av branntavle og tilhørende system er budsjettert til 23.000kr. I 2025 brukte vi totalt 38.000kr for å utbedre feil som ble avdekket under årskontroll. Det kan tenkes at vi må bruke mer enn 23.000kr på dette i året som kommer, da vi allerede har hatt feil på anlegget som krever service.

-Vi betaler USBL ca 160.000kr i forretningsførerhonorar, og i tillegg kommer kostnader i forbindelse med ekstra tjenester og 7.000kr i revisjonshonorar.

Det må også nevnes kostnader som vi har, som i budsjettet både står som inntekt og utgift.

-Lånerenter for 2026 estimeres med en rente på 5,2% til å totalt ende på 723.893kr.

-Låneavdrag for 2026 estimeres med en rente på 5,2% til å totalt ende på 210.179kr

-OBOS Open Net med en årlig pris på 178.000kr.

Til slutt kommer også utgiften på styrehonorar på totalt 160.000kr, som fordeles på styreleder og fire styremedlemmer. Både styreleder og alle fire plasser som styremedlemmer er på valg ved ordinær generalforsamling i mars. Vi ser at det kan være naturlig å vurdere en økning av honorar for neste periode og at det vil komme et forslag på generalforsamlingen, da arbeidsoppgavene og oppfølgingen muligens vil øke.

Endringen på inntekter i forbindelse med økningen av felleskostnader på 7% hadde denne innvirkningen på borettslagets inntekter:

**Felleskostnader**

Budsjett 2025: 2.506.629kr

Budsjett 2026: 2.682.093kr

Endring: 7,0%

Styret nevnte som sagt et budsjettert underskudd på ca 500.000kr for budsjettet i 2026.

Etter tiltak styret har satt i gang mellom november 2025 og januar 2026 ser de totale inntektene og totale utgiftene slik ut:

Budsjetterte inntekter: 3.844.153kr

Budsjetterte utgifter: 4.181.964kr

Budsjettert resultat: - 337.811kr

Det må nevnes at i det opprinnelige budsjettet ble det budsjettert med en kostnad på 697.000kr fra IF forsikring, noe som nå er byttet til Gjensidige forsikring og har en årlig kostnad på ca 550.000kr. Vi kan derfor trekke fra ca 150.000kr fra budsjetterte utgifter, og gir et litt mindre underskudd enn det som er oppført her.

Det er allikevel slik at vi er et stykke unna et budsjett som gir rom for gjennomføring av prosjekter styret anser som viktige og nødvendige. Styret ønsker derfor å la andelseiere være med på å avgjøre hvor stor en ytterligere økning av felleskostnadene skal være.

På ekstraordinær generalforsamling skal vi stemme over om en ytterligere økning skal være på 7% eller 12%.

Hvordan dette vil se ut på borettslagets inntekter vil se sånn her ut.

7% økning:

Foreløpig budsjetterte felleskostnader er 2.682.093kr.

7% økning gjør at felleskostnader totalt ender på 2.869.839,51kr (+187.746,51kr).

Den totale inntekten vil da gå fra 3.844.153kr til å ende på 4.031.899,51kr

12% økning:

Foreløpig budsjetterte felleskostnader er 2.682.093kr,

12% økning gjør at felleskostnader totalt ender på 3.003.944,16kr (+321.851,16).

Den totale inntekten vil da gå fra 3.844.153kr til å ende på 4.166.004,16kr.

Sett opp mot budsjetterte utgifter på 4.181.964kr kan det tenkes at en økning på 7% kanskje kan gi mulighet til å gjennomføre overmaling av tagging på fasade, men at det er lite rom for annet større vedlikehold, tiltak eller sparing. En økning på 12% kan gi mulighet for å gjøre alle tiltak styret tenker må prioriteres i løpet av året, men at styret fortsatt må ha en nøktern tilnærming til alle prosjekter, både små og store. Styret håper i det minste at vi får gjennomført overmaling av fasaden før sommeren.

Styret vil fortsette å se på muligheter for å spare inn der det er mulig. Det er også

ønskelig med forslag hvis man har tanker rundt innsparinger.

**Forslag til vedtak:** Flertallet av stemmer avgjør økningen av felleskostnader.

Økning på 7% fikk _____antall stemmer, mens økning på 12% fikk _____ antall stemmer.

_____ % ble vedtatt, felleskostnader øker fra og med 1.mars 2026.

**Styrets innstilling:** Styrets innstilling er at det er nødvendig med en ytterligere økning, men økningen på 7% eller 12% avgjøres ved avstemming. Alternativ som får flertall vedtas. Styret har mandat til å sette opp felleskostnader ut i fra styrets syn på hva som er nødvendig. Styret ønsker allikevel å ta andelseiere med på avgjørelsen.

## 3. Rapport fra rørlegger firma omhandlende soilrør, og da mulig bytte av soilrør og vannrør.

Rørprosjekt har filmet 3 soilrørstammer og skrevet en rapport. Rapporten er basert på tilgjengelig informasjon om vårt rørsystem, befaringer og filmene fra innsiden.

Rapporten sier at det ikke er mulig å kunne si noe om hvor lang levetid rørene har igjen, da avleiringer og belegg ikke gjør det mulig å se om det finnes eventuelle sprekker eller andre skader. Rørene er fra medio 1970-tallet og er over 50 år gamle. Det er filmet i soilrør fra oppgang K, J og G. Det er varierende tilstand, men tydelig belegg som helt klart på sikt også kan føre til tette rør og tilbakeslag.

Det er dissens i styret om veien videre, noe som har ført til at det jobbes med innhenting av ekstra vurderinger og det er også igjen er sett på muligheten for rør-fornying i form av strømping. Rør-fornying/strømping vil da ikke inkludere vannrør og kan bli et problem på kort sikt allikevel.

Vi håper at vi har mer konkret informasjon rundt dette til 26. januar.

**Forslag til vedtak:** Styret ønsker en uformell avstemming for hvem som kunne tenke seg at bad og soilrør + vannrør blir pusset opp i regi av borettslaget. Det kan være nyttig for å legge opp veien videre.

Dette er kun en orienteringssak, og at den uformelle avstemmingen ikke er noe som vedtas og protokollføres

**Styrets innstilling:** Vi er blitt forespeilet en kostnad på ca 22.000.000kr for å bytte soilrør, vannrør og oppussing av bad. Det gir en kostnad på ca 375.000kr per enhet (evt per bad).

For hver 100.000kr ekstra i fellesgjeld kan man regne med ca 550kr ekstra utgift i mnd, etter dagens vilkår. Det vil si at man vil ligge på ca 2100kr ekstra hver måned, oppå låneutgiftene man allerede har på sin enhet.

Det må også gis mulighet til andelseiere å si noe om ønske om oppstart på et slikt prosjekt. Både med tanke på hvor lenge enkelte andelseiere har ventet på oppstart av lignende prosjekt, men også med tanke på hva det potensielt kan føre til for andelseiere som i nær framtid planlegger å selge. Hva vil en økning av fellesgjeld gjøre med andelens verdi, hva vil et slikt prosjekt skape av positive eller negative konsekvenser for et

eventuelt salg, når har andelseiere som venter på nytt bad ventet lenge nok og hvor lenge er forsvarlig å vente med tanke på det byggtekniske?

## 4. Diverse informasjon

Diverse informasjon om forskjellige planer, forslag til innsparinger og generell informasjon.

**Forslag til vedtak:** Styrets innstilling er å komme med tanker til hva styret ønsker å jobbe med framover. Forslag og innspill ønskes også fra andelseiere. Ingen forslag vedtas, dette er kun for tanker og innspill.

## REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

**Eier:**

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

**Mottaker av fullmakt (fullmektig):**

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 26.01.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

# Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Rudolf Nilsen plass Borettslag mandag 26.01.2026 kl. 19:00 - Atelieret/Filantropen/Loftet.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

Da vi ikke har saker med som vi tenkte behøver tilstedeværelse av USBL må vi velge møteleder blant de som har møtt opp.
Møteleder skal:
Åpne generalforsamlingen, sjekke fullmakter, lede diskusjoner, lede avstemming, kunngjøre resultater, signere protokoll

**Vedtak:**
Som møteleder ble valgt: Daniel Drachmann

### 1.2 Valg av sekretær

Det skal velges sekretær som kan:
Føre protokoll, håndtere dokumenter, kontrollere stemmer, signere protokoll og utarbeide protokoll.

**Vedtak:**
Som sekretær ble valgt: Jonas Tufte Østvold

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Det skal velges en andelseier blant de som har møtt opp til å signere protokoll sammen med møteleder

**Vedtak:**
Valgt ble: Sigurd Urdahl

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Styret sørger for opptelling

Antall tilstede: Ca 34

Antall møtte andelseiere med stemmerett: 27
Antall fullmakter: –

**Vedtak:**
Antall fremmøtte med stemmerett:
Antall fremlagte fullmakter:
Totalt:

Tatt til orientering.

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**
Godkjent Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**
Godkjent Godkjent

## 2. Saker til behandling

### 2.1 Økonomisk situasjon og ekstra økning av felleskostnader

Rudolf Nilsen plass borettslag sin økonomiske situasjon.

Som nevnt i mail fra 5. desember 2025 budsjetterte styret med ca 500.000kr i underskudd. Dette antas å være en kombinasjon av veldig hyppige og store prisøkninger de siste årene, samt en nøktern økning av felleskostnader over ett par tiår. Dette merker vi etterfølgene av nå. Styret vil derfor redegjøre for hvordan situasjonen ser ut.

Her er de største budsjetterte endringene i budsjettet for 2026:

**Kommunale avgifter**

Budsjett 2025: 659 000

Budsjett 2026: 820 000

Endring: 24,4%

**Vedlikehold bygg**

Budsjett 2025: 125 000

Budsjett 2026: 333 000

Endring: 166,4%

**Vedlikehold elektro**

Budsjett 2025: 10 000

Budsjett 2026: 100 000

Endring: 900,0%

De kommunale avgiftene er ikke mulig å endre på, men endringen i posten for vedlikehold bygg og vedlikehold elektro skal redegjøres for. Økningen på ca 200.000kr i posten for vedlikehold av bygg er hovedsakelig på bakgrunn av styrets ønske om å sette av penger til å kunne male over tagging. Kostnaden vil ligge på ca 200.000kr. Økningen på 90.000kr i posten for vedlikehold elektro er på bakgrunn av at styret ønsker med tanke på sikkerhet å ha en gjennomgang av det elektriske anlegget i bygget og utbedre mer lys + oppgradere lyskilder i kjelleren.

Videre ønsker styret å vise til resten av de større utgiftene vi har budsjettert for i 2026.

-Budsjettert for 230.000kr i strøm. Ca 203.000kr betalte vi i strøm i 2025, og vi signerte for Norgespris ut 2026 som vi håper vil gi noe positivt utfall for oss.

-Vi betaler 106.000kr årlig i vaktmestertjenester, og ekstra tjenester kommer i tillegg. I 2025 brukte vi ca 40.000kr ekstra, hvor en stor del av det gikk til tiltak for å fjerne problemet vi hadde med rotter i kjeller.

-Årlig avtale med Mycoteam, ca 22.000kr.

-Årlig avtale med Anticimex, ca 34.000kr.

-Renhold koster ca 74.000kr i året.

-Årskontroll av branntavle og tilhørende system er budsjettert til 23.000kr. I 2025 brukte vi totalt 38.000kr for å utbedre feil som ble avdekket under årskontroll. Det kan tenkes at vi må bruke mer enn 23.000kr på dette i året som kommer, da vi allerede har hatt feil på anlegget som krever service.

-Vi betaler USBL ca 160.000kr i forretningsførerhonorar, og i tillegg kommer kostnader i forbindelse med ekstra tjenester og 7.000kr i revisjonshonorar.

Det må også nevnes kostnader som vi har, som i budsjettet både står som inntekt og utgift.

-Lånerenter for 2026 estimeres med en rente på 5,2% til å totalt ende på 723.893kr.

-Låneavdrag for 2026 estimeres med en rente på 5,2% til å totalt ende på 210.179kr

-OBOS Open Net med en årlig pris på 178.000kr.

Til slutt kommer også utgiften på styrehonorar på totalt 160.000kr, som fordeles på styreleder og fire styremedlemmer. Både styreleder og alle fire plasser som styremedlemmer er på valg ved ordinær generalforsamling i mars. Vi ser at det kan være naturlig å vurdere en økning av honorar for neste periode og at det vil komme et forslag på generalforsamlingen, da arbeidsoppgavene og oppfølgingen muligens vil øke.

Endringen på inntekter i forbindelse med økningen av felleskostnader på 7% hadde denne innvirkningen på borettslagets inntekter:

**Felleskostnader**

Budsjett 2025: 2.506.629kr

Budsjett 2026: 2.682.093kr

Endring: 7,0%

Styret nevnte som sagt et budsjettert underskudd på ca 500.000kr for budsjettet i 2026.

Etter tiltak styret har satt i gang mellom november 2025 og januar 2026 ser de totale inntektene og totale utgiftene slik ut:

Budsjetterte inntekter: 3.844.153kr

Budsjetterte utgifter: 4.181.964kr

Budsjettert resultat: - 337.811kr

Det må nevnes at i det opprinnelige budsjettet ble det budsjettert med en kostnad på 697.000kr fra IF forsikring, noe som nå er byttet til Gjensidige forsikring og har en årlig kostnad på ca 550.000kr. Vi kan derfor trekke fra ca 150.000kr fra budsjetterte utgifter, og gir et litt mindre underskudd enn det som er oppført her.

Det er allikevel slik at vi er et stykke unna et budsjett som gir rom for gjennomføring av prosjekter styret anser som viktige og nødvendige. Styret ønsker derfor å la andelseiere være med på å avgjøre hvor stor en ytterligere økning av felleskostnadene skal være.

På ekstraordinær generalforsamling skal vi stemme over om en ytterligere økning skal være på 7% eller 12%.

Hvordan dette vil se ut på borettslagets inntekter vil se sånn her ut.

7% økning:

Foreløpig budsjetterte felleskostnader er 2.682.093kr.

7% økning gjør at felleskostnader totalt ender på 2.869.839,51kr (+187.746,51kr).

Den totale inntekten vil da gå fra 3.844.153kr til å ende på 4.031.899,51kr

12% økning:

Foreløpig budsjetterte felleskostnader er 2.682.093kr,

12% økning gjør at felleskostnader totalt ender på 3.003.944,16kr (+321.851,16).

Den totale inntekten vil da gå fra 3.844.153kr til å ende på 4.166.004,16kr.

Sett opp mot budsjetterte utgifter på 4.181.964kr kan det tenkes at en økning på 7% kanskje kan gi mulighet til å gjennomføre overmaling av tagging på fasade, men at det er lite rom for annet større vedlikehold, tiltak eller sparing. En økning på 12% kan gi mulighet for å gjøre alle tiltak styret tenker må prioriteres i løpet av året, men at styret fortsatt må ha en nøktern tilnærming til alle prosjekter, både små og store. Styret håper i det minste at vi får gjennomført overmaling av fasaden før sommeren.

Styret vil fortsette å se på muligheter for å spare inn der det er mulig. Det er også ønskelig med forslag hvis man har tanker rundt innsparinger.

**Vedtak:**

Økning på 7% fikk 12 antall stemmer, mens økning på

12% fikk 14 antall stemmer.

12 % ble vedtatt, felleskostnader øker fra og med 1.mars 2026.

## 3. Rapport fra rørlegger firma omhandlende soilrør, og da mulig bytte av soilrør og vannrør.

Rørprosjekt har filmet 3 soilrørstammer og skrevet en rapport. Rapporten er basert på tilgjengelig informasjon om vårt rørsystem, befaringer og filmene fra innsiden.

Rapporten sier at det ikke er mulig å kunne si noe om hvor lang levetid rørene har igjen, da avleiringer og belegg ikke gjør det mulig å se om det finnes eventuelle sprekker eller andre skader. Rørene er fra medio 1970-tallet og er over 50 år gamle. Det er filmet i soilrør fra oppgang K, J og G. Det er varierende tilstand, men tydelig belegg som helt klart på sikt også kan føre til tette rør og tilbakeslag.

Det er dissens i styret om veien videre, noe som har ført til at det jobbes med innhenting av ekstra vurderinger og det er også igjen er sett på muligheten for rør-fornying i form av strømping. Rør-fornying/strømping vil da ikke inkludere vannrør og kan bli et problem på kort sikt allikevel.

Vi håper at vi har mer konkret informasjon rundt dette til 26. januar.

**Vedtak:**
Dette er kun en orienteringssak.

## 4. Diverse informasjon

Diverse informasjon om forskjellige planer, forslag til innsparinger og generell informasjon.

**Vedtak:**
Styrets innstilling er å komme med tanker til hva styret ønsker å jobbe med framover. Forslag og innspill ønskes også fra andelseiere.

Ingen forslag vedtas, dette er kun for tanker, innspill og orientering.

Møteleder

Protokollvitne



INNKALLING 2025

# Rudolf Nilsen plass Borettslag

Torsdag 27.03.2025 kl. 17:30
Heimdalsgata 26, Atelieret/Filantropen på loftet, mellom oppgang E og oppgang F.

## Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

### Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

## Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

### Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

# Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

# Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Rudolf Nilsen plass Borettslag

Tid: Torsdag 27.03.2025 kl. 17:30

Møtested: Heimdalsgata 26, Atelieret/Filantropen på loftet, mellom oppgang E og oppgang F.

## 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 Fasade
- 5.2 Beredskap
- 5.3 Utvidelse av skadedyrforsikring
- 5.4 El/Gas Grill
- 5.5 Oppgradering av soilrør i leiligheter

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025
- 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.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr. 160.000 ,- godkjennes

## 5. Andre saker

### 5.1 Fasade

Tagging på fasaden har over lengre tid vært et problem. Styret har innhentet tilbud på hva det vil koste å gjøre noe med fasaden. Disse tilbudene har vært såpass kostbare at vi har sett oss nødt til å avvente bestilling. Dette grunnarbeidet vil gjøre det enklere å fjerne tagging, ved å kunne male over når det trengs.

Tilbudene lå på ca 240.000-250.000,-.

**Forslag til vedtak:** Vi gjennomfører tilbudet når vi økonomisk er i stand til å ta den kostnaden. Vi håper at det kan gjennomføres i løpet av 2025.

### 5.2 Beredskap

Selv om styret i et boligselskap ikke har et formelt eller lovpålagt ansvar for beredskap, kan det bidra ved å ta initiativ og sette egenberedskap på dagsordenen. Ved å ta opp temaet på styremøter, årsmøte og generalforsamling, kan beboernes bevissthet om kriser og krisehåndtering styrkes.

**Forslag til vedtak:** Styret kommer mer informasjon om dette på generalforsamlingen.

### 5.3 Utvidelse av skadedyrforsikring

Ønsker å melde inn at vi burde utvide skadedyravtalen vår til også å gjelde skadedyr som veggedyr og skjeggkre. Dette er skadedyr som ofte sprer seg andre leiligheter og fellesområder og naboleiligheter må alltid kontrolleres om det blir påvist. Det er derfor ryddig at borettslaget er forsikret.

**Forslag til vedtak:** Til orientering

**Styrets innstilling:** Styret sjekker opp hva en slik oppgradering av avtale vil ha å si økonomisk, og gir en tilbakemelding på generalforsamlingen. Vi kan da se på prisforskjellen og vurdere ut i fra dette hva styrets endelige innstilling vil være.

### 5.4 El/Gas Grill

Det er per idag ikke lov med grilling på balkonger.

**Forslag til vedtak:** Skulle gjerne se att det er lov med grilling på balkong.

Gass eller El grill

**Styrets innstilling:** Styrets innstilling er å tillate gass og elektrisk grill (alt annet enn gass og elektrisk er forbudt) for sesongen 2025. For så deretter legge opp til at andelseiere kan stemme over et endelig vedtak om grilling på balkongen på generalforsamling 2026.

### 5.5 Oppgradering av soilrør i leiligheter

Hei!

ønsker at det diskuteres løsninger ved bytte av soilrør i leilighetene. Jeg (og kanskje andre) som har behov for å oppgradere badet er redd for å sitte med doble utgifter om det på et senere tidspunkt bestemmes at dette skal gjøres felles.

**Forslag til vedtak:** Da forslagsstiller ikke har fremmet forslag til vedtak stemmes det på styrets innstilling

**Styrets innstilling:** Styrets innstilling er å se på felles løsning for bytting av soilrør (både bad- og kjøkkenstamme) og oppussing av bad. Styret ønsker å undersøke hvor mange i borettslaget som ønsker å pusse opp badet sitt.

Vi ønsker å gjennomføre en avstemning på generalforsamling, for å finne ut hvor ønskelig det er for andelseierne og hvor fort det ønskes å sette i gang med et slikt arbeid. Per nå vil de økonomiske rammene være på ca 20.000.000,-. Vi må derfor være klar over at et slikt arbeid vil mer enn doble fellesgjelden per leilighet.

Rørprosjekt har forespeilet hvordan arbeidet kan se ut.

## 6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Daniel Olai Mettenes Drachmann
Styremedlem, Cathrine Constanse Gjelsnes
Styremedlem, Jonas Tufte Østvold
Styremedlem, Anne Læhren
Styremedlem, Astrid Bakke Kvistad
Varamedlem, Johanne Svendsen Rognlien
Varamedlem, Britt Kristina Sandbekk

### 6.1 Valg av leder

Daniel Drachmann stiller til gjenvalg som leder for ytterligere ett år til.

**Forslag til vedtak:** Daniel Drachmann stiller til gjenvalg som leder for ytterligere ett år til.

### 6.2 Valg av medlemmer til styret

Jonas Tufte Østvold er ferdig med sin periode som medlem i styret, men stiller til gjenvalg som styremedlem for ett år til.

Anne Læhren, Cathrine Constanse Gjelsnes og Astrid Bakke Kvistad har ett år igjen av sin styreperiode.

**Forslag til vedtak:** Jonas Tufte Østvold for 1 år

### 6.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlem, Johanne Svendsen Rognlien er på valg
Varamedlem, Britt Kristina Sandbekk er på valg

### 6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vi har ikke tatt stilling til dette.

**Forslag til vedtak:** Styret utpeker kandidat.

### 6.5 Valg av valgkomite

Løvetann Thomas Ripoll og Sigurd Urdahl er Rudolf Nilsen plass borettslag sin valgkomite.

**Forslag til vedtak:** Løvetann Thomas Ripoll og Sigurd Urdahl

## Disponible midler

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| **A. Disponible midler fra foregående årsregnskap** | **523 286** | **273 280** |
| B. Endring i disponible midler | | |
| Resultat hittil | 250 036 | 756 802 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 54 343 | 54 343 |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld | -480 561 | -561 140 |
| **B. Årets endring disponible midler** | **-176 182** | **250 006** |
| **C. Disponible midler** | **347 104** | **523 286** |
| **Spesifikasjon av disponible midler:** | | |
| Omløpsmidler | 1 015 459 | 797 907 |
| Kortsiktig gjeld | -668 355 | -274 621 |
| **C. Disponible midler** | **347 104** | **523 286** |

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

# Resultatregnskap 2024 Rudolf Nilsen plass Borettslag

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **INNTEKT** | | | | | |
| **Leieinntekt** | | | | | |
| Innkrevd felleskostnad | 1 | 3 545 979 | 3 556 606 | 3 530 129 | 3 660 937 |
| **Sum leieinntekt** | | **3 545 979** | **3 556 606** | **3 530 129** | **3 660 937** |
| **Annen inntekt** | | | | | |
| Diverse inntekt | 2 | 26 525 | 167 505 | 0 | 0 |
| **Sum annen inntekt** | | **26 525** | **167 505** | **0** | **0** |
| **Sum inntekt** | | **3 572 504** | **3 724 111** | **3 530 129** | **3 660 937** |
| **KOSTNAD** | | | | | |
| **Lønnskostnad** | | | | | |
| Lønnskostnad | 3 | 22 560 | 22 560 | 22 560 | 22 560 |
| Styrehonorar | 3 | 160 000 | 160 000 | 160 000 | 160 000 |
| **Av- og nedskrivning** | | | | | |
| Avskrivning | 4 | 54 343 | 54 343 | 0 | 0 |
| **Driftskostnad** | | | | | |
| Energikostnad | | 203 475 | 206 340 | 238 000 | 226 000 |
| Kostnad eiendom/lokale | 5 | 244 458 | 242 250 | 217 800 | 247 000 |
| Kommunale avgifter/renovasjon | | 689 302 | 588 475 | 686 000 | 659 000 |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser | 6 | 0 | 913 | 0 | 0 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 7 | 8 592 | 130 459 | 27 000 | 21 000 |
| Reparasjon og vedlikehold | 8 | 123 900 | 84 274 | 75 000 | 198 000 |
| Revisjonshonorar | | 6 935 | 6 624 | 6 700 | 7 000 |
| Forretningsførerhonorar | | 146 452 | 138 949 | 147 000 | 152 000 |
| Andre honorar | 9 | 201 413 | 11 730 | 3 000 | 0 |
| Kontorkostnad | | 12 921 | 4 336 | 5 000 | 0 |
| TV/bredbånd | | 138 591 | 140 892 | 160 000 | 159 000 |
| Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr | | 3 300 | 0 | 0 | 0 |
| Kontingent og gaver | | 18 370 | 21 120 | 19 700 | 20 000 |
| Forsikring | | 556 436 | 524 680 | 546 400 | 637 200 |
| Andre kostnader | 10 | 7 506 | 5 560 | 6 000 | 5 000 |
| Tap | 11 | 4 300 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum kostnad** | | **2 602 853** | **2 343 505** | **2 320 160** | **2 513 760** |
| **Driftsresultat** | | **969 651** | **1 380 606** | **1 209 969** | **1 147 177** |
| **FINANSPOSTER** | | | | | |
| Renteinntekt | | 18 027 | 10 179 | 0 | 0 |
| Rentekostnad | | 737 643 | 633 983 | 706 759 | 718 000 |
| **Netto finansposter** | | **719 615** | **623 804** | **706 759** | **718 000** |
| **Årsresultat** | | **250 036** | **756 802** | **503 210** | **429 177** |
| Overført til/fra annen egenkapital | | 250 036 | 756 802 | 0 | 0 |
| **SUM OVERFØRINGER** | | **250 036** | **756 802** | **0** | **0** |

# Balanse 2024 Rudolf Nilsen plass Borettslag

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Tomter | 4 | 163 109 | 163 109 |
| Bygninger | 4 | 6 075 902 | 6 075 902 |
| Andre driftsmidler | 4 | 627 125 | 681 468 |
| **Sum anleggsmidler** | | **6 866 136** | **6 920 479** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Restanse felleskostnader | | 40 553 | 28 091 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 200 000 | 12 303 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 180 279 | 171 521 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Kontanter | | 0 | 4 300 |
| Innestående bank | | 594 627 | 581 692 |
| **Sum omløpsmidler** | | **1 015 459** | **797 907** |
| **SUM EIENDELER** | | **7 881 595** | **7 718 386** |

# Balanse 2024 Rudolf Nilsen plass Borettslag

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Innskutt egenkapital** | | | |
| Andelskapital | | 5 900 | 5 900 |
| **Sum innskutt egenkapital** | | **5 900** | **5 900** |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | | -6 475 178 | -6 725 214 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **-6 475 178** | **-6 725 214** |
| **Sum egenkapital** | **12** | **-6 469 278** | **-6 719 314** |
| **Gjeld** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Pantegjeld | 13 | 12 696 318 | 13 176 879 |
| Borettsinnskudd | | 986 200 | 986 200 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **13 682 518** | **14 163 079** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnad | | 8 616 | 16 390 |
| Leverandørgjeld | | 585 494 | 186 314 |
| Skyldig off. myndigheter | | 1 048 | 1 048 |
| Påløpne renter | | 3 955 | 5 903 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 69 243 | 64 967 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **668 355** | **274 621** |
| **Sum gjeld** | | **14 350 873** | **14 437 700** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **7 881 595** | **7 718 386** |
| Pantstillelser | 14 | 13 682 518 | 14 163 079 |

Sted:_____ Dato:_____

Daniel Olai Mettenes Drachmann
Styreleder

Jonas Tufte Østvold
Styremedlem

Astrid Bakke Kvistad
Styremedlem

Cathrine Constanse Gjelsnes
Styremedlem

Anne Læhren
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

## Note 1 - Innkrevde felleskostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 3600 Innkrevde felleskostn. drift | 2 233 191 | 2 218 644 |
| 3620 Leietillegg Kabel-TV/internett | 160 008 | 145 848 |
| 3650 Innkrevde felleskostn. renter | 730 431 | 617 972 |
| 3660 Innkrevde felleskostn. avdrag | 422 349 | 574 142 |
| **Sum** | **3 545 979** | **3 556 606** |

## Note 2 - Andre driftsinntekter

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 3955 Fellesvaskeri | 26 525 | 20 005 |
| 3999 Andre inntekter | 0 | 147 500 |
| **Sum** | **26 525** | **167 505** |

## Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 22 560 | 22 560 |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet | 160 000 | 160 000 |
| **Sum** | **182 560** | **182 560** |

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

## Note 4 - Varige driftsmidler

| | Boligeiendom | Callinganlegg m/fargekanera | Brannalarmanlegg | Tomt | Vaskemaskin/ tørketrommel |
|---|---|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 6 075 902 | 240 130 | 766 699 | 163 109 | 52 340 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 6 075 902 | 240 130 | 766 699 | 163 109 | 52 340 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 | 156 084 | 223 620 | 0 | 52 340 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 6 075 902 | 84 046 | 543 079 | 163 109 | 0 |
| Årets avskrivninger : | 0 | 16 009 | 38 335 | 0 | 0 |
| Anskaffelsesår : | 1977 | 2015 | 2019 | 1977 | 2007 |
| Antatt levetid i år : | | 15 | 20 | | 5 |

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring. Polisenr. SP586831.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 1 744 kvm i Oslo kommune. G.nr 229, b.nr 18.

Borettslaget består av 59 andeler.

## Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste | 105 720 | 100 709 |
| 6361 Fast renhold | 70 800 | 67 590 |
| 6362 Skadedyrutryddelse | 52 279 | 66 556 |
| 6392 Containerleie/tømming | 15 659 | 7 395 |
| **Sum** | **244 458** | **242 250** |

## Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6420 Lisens HMS | 0 | 913 |
| **Sum** | **0** | **913** |

## Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l. | 4 035 | 130 459 |
| 6552 Driftsmateriell | 4 557 | 0 |
| **Sum** | **8 592** | **130 459** |

## Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6602 Vedlikehold VVS | 13 960 | 0 |
| 6603 Vedlikehold elektro | 24 907 | 0 |
| 6616 Vedlikehold vaskeri | 0 | 12 722 |
| 6617 Vedlikehold brannvernutstyr | 30 850 | 11 546 |
| 6621 Vedlikehold tekniske anlegg | 2 219 | 0 |
| 6630 Egenandel forsikring | 13 000 | 10 000 |
| 6641 Malerarbeider | 967 | 1 319 |
| 6642 Snekkerarbeid | 0 | 10 000 |
| 6643 Glassarbeid/Vindu | 4 950 | 0 |
| 6644 Fasade/balkonger | 7 500 | 0 |
| 6648 Vedlikehold dører og porter | 25 548 | 38 686 |
| **Sum** | **123 900** | **84 274** |

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

## Note 9 - Andre honorar

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6714 Tilleggstjenester forretningsfører | 1 413 | 4 125 |
| 6730 Teknisk honorar | 200 000 | 7 605 |
| **Sum** | **201 413** | **11 730** |

6730: Det er utført ernergikartlegging for kr 400 000 og mottatt tilskudd fra kommunen på kr 200 000. Netto kostnad kr 200 000.

## Note 10 - Andre kostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 7718 Fellesarrangement | 1 628 | 3 046 |
| 7720 Generalforsamling/Årsmøte | 1 097 | 0 |
| 7770 Betalingskostnader | 994 | 1 357 |
| 7773 Omkostninger innkreving | 3 787 | 1 157 |
| **Sum** | **7 506** | **5 560** |

## Note 11 - Tap

1905: Håndkassen på kr 4 300 er tapsført.

## Note 12 - Egenkapital

| | Egenkapital per 01.01 | Endringer | Egenkapital per 31.12 |
|---|---|---|---|
| **Egenkapital** | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Andelskapital | 5 900 | 0 | 5 900 |
| **Sum innskutt egenkapital** | **5 900** | **0** | **5 900** |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Årets resultat | -6 725 214 | 250 036 | -6 475 178 |
| **Sum opptjent egenkapital** | **-6 725 214** | **250 036** | **-6 475 178** |
| **Sum egenkapital** | **-6 719 314** | **250 036** | **-6 469 278** |

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

## Note 13 - Langsiktig gjeld

| **Kreditor:** | **DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA** | **DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA** |
|---|---|---|
| Formål: | | Balkong |
| **Lånenummer:** | **12136977669** | **50108024701** |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2018 | 2005 |
| Rentesats: | 5.70 % | 5.70 % |
| Beregnet innfridd: | 30.12.2047 | 30.09.2024 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 15 420 000 | 4 852 152 |
| Lånesaldo 01.01: | 12 957 310 | 219 569 |
| Avdrag i perioden: | 260 992 | 219 569 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **12 696 318** | **0** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 11 144 269 | 0 |

## Langsiktig gjeld

| | **Ant. andeler** | **Andel gjeld 31.12** | **Sum fellesgjeld** |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136977669 | 1 | 345 101 | 345 101 |
| | 1 | 298 393 | 298 393 |
| | 5 | 271 075 | 1 355 375 |
| | 3 | 230 959 | 692 877 |
| | 31 | 224 654 | 6 964 274 |
| | 1 | 200 584 | 200 584 |
| | 7 | 194 089 | 1 358 623 |
| | 1 | 174 795 | 174 795 |
| | 7 | 148 432 | 1 039 024 |
| | 2 | 133 627 | 267 254 |

Lån 5010 80 24701 i DnB Boligkreditt AS, ble tatt opp ifm utskifting av balkonger. Lånet har flytende rente, 4 terminer i året og skal være innfridd i sin helhet i 2024.

Lån 1213 69 77669 i DnB Boligkreditt AS ble tatt opp ifm rehabilitering av tak og fasade og skal være innfridd i sin helhet i 2047.

## Note 14 - Pantstillelser

| | Bokført verdi pr. 31.12.2024 |
|---|---|
| Bokført langsiktig gjeld | 12 696 318 |
| Innskuddskapital | 986 200 |
| **Boligselskapets pantesikrede gjeld** | **13 682 518** |
| **Bokført verdi av pantsatt eiendom** | **6 239 011** |

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

Resultat og balanse med noter for Rudolf Nilsen plass Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Rudolf Nilsen plass Borettslag**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Daniel Olai Mettenes Drachmann (sign.) | 27.02.2025 |
| Styremedlem | Astrid Bakke Kvistad (sign.) | 27.02.2025 |
| Styremedlem | Cathrine Constanse Gjelsnes (sign.) | 27.02.2025 |
| Styremedlem | Anne Læhren (sign.) | 27.02.2025 |
| Styremedlem | Jonas Tufte Østvold (sign.) | 27.02.2025 |

**KPMG AS**
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Rudolf Nilsen Plass Borettslag

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

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

Etter vår mening

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

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Øvrig informasjon

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

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo document key: 802AA-8HENP-B5E44-6FDCC-U17Y3-7JL3B

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
*Statsautorisert revisor*
(elektronisk signert)



Penneo document key: 802AA-8HENP-B5E44-6FDCC-U17Y3-7JL3B

PENNEO

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

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

**Holhjem, Kai**
**Statsautorisert revisor**
På vegne av: KPMG AS
*Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123*
*IP: 80.232.xxx.xxx*
*2025-03-03 09:26:30 UTC*

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: 802AA-8HENP-BSE44-6FDCC-U17Y3-7JL3B*

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

**Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt**
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

# Årsmelding 2024 - Rudolf Nilsen plass Borettslag

## Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Daniel Olai Mettenes Drachmann
Styremedlem, Cathrine Constanse Gjelsnes
Styremedlem, Jonas Tufte Østvold
Styremedlem, Anne Læhren
Styremedlem, Astrid Bakke Kvistad
Varamedlem, Johanne Svendsen Rognlien
Varamedlem, Britt Kristina Sandbekk

Styret i Rudolf Nilsen plass Borettslag består av 3 kvinner og 2 menn.

## Virksomhetens art

Rudolf Nilsen plass 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. Rudolf Nilsen plass Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 948676230

Rudolf Nilsen plass Borettslag består av 59 boliger og ingen næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

## Forsikring

Rudolf Nilsen plass Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586831. 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.

Rudolf Nilsen plass Borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Tiltak: Gjennom dugnader har vi gjort diverse brannsikring og fjerning av brennbart materiale.
- Tiltak: Vasking og rengjøring av fellesområder.
- Tiltak: Årlig kontroll av brannvarslingsanlegget er gjennomført.
- Tiltak: Årlig kontroll og oppfølging med Anticimex er gjennomført (skadedyr).
- Tiltak: Årlig kontroll med Mycoteam er gjennomført (sopp og råte).
- Tiltak: Bestilt trebeskjæring i bakgården, i samarbeid med andre borettslag vi deler bakgård med.
- Tiltak: Arbeid med ny bunnledning er satt i gang.
- Tiltak: Vaktmester-avtale og vaktmester sine tiltak er fulgt opp.

- Tiltak: Energikartlegging, med tilskudd fra Enova og Oslo kommune.

## Styrets arbeid

I 2024 har styret:

- Opprettet rammeavtale med Rørprosjekt AS.
- Organisert dugnader på våren og høsten.
- Gjennom dugnader har vi gjort diverse brannsikring og fjerning av brennbart materiale.
- Vasking og rengjøring av fellesområder.
- Forefallende arbeid.
- Innhenting av tilbud på vedlikehold bygningsmasse og bakgård (f.eks. fasade, synkehull)
- Løpende oppfølging av forespørsler fra andelseiere og andre (f.eks meglere, advokater)
- Månedlige styremøter.
- Sendt ut informasjonsskriv til alle nye andelseiere.
- Annet forefallende arbeid som styret har ansvar for.
- Årlig kontroll av brannvarslingsanlegget er gjennomført.
- Årlig kontroll og oppfølging med Anticimex er gjennomført (skadedyr).
- Årlig kontroll og oppfølging med Mycoteam er gjennomført (sopp og råte).
- Bestilt trebeskjæring i bakgården, i samarbeid med andre borettslag vi deler bakgård med.
- Arbeid med ny bunnledning er satt i gang.
- Vaktmester-avtale og vaktmester sine tiltak er fulgt opp.
- Energikartlegging, med tilskudd fra Enova og Oslo kommune.
- I pågående prosess med å opprette en ny forsikringsavtale, med bedre vilkår, hos Gjensidige Forsikring.
- Startet planlegging av beredskap for borettslaget, ta initiativ og sette egenberedskap på dagsorden.
- Fått på plass et styremøterom/kontor på loftet, som også skal brukes til oppbevaring av historisk arkiv og samlingsplass for beboermøter/generalforsamling.
- Digital oppdatering og flytting av data og kommunikasjon til USBL sitt Bonabo.

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.02.2025

**REGISTRERING OG FULLMAKT**

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

**Eier**

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

**Mottaker av fullmakt (fullmektig)**

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 27.03.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Rudolf Nilsen plass Borettslag torsdag 27.03.2025 kl. 17:30 - Heimdalsgata 26, Atelieret/Filantropen på loftet, mellom oppgang E og oppgang F..

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Som møteleder ble valgt: Usbl v/ Camilla Fagervold

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**
Som sekretær ble valgt:Usbl v/ Camilla Fagervold

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**
Valgt ble: Chloe Faulkner

### 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: 24

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 24

### 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.

**Vedtak:**
Styrehonorar på kr. 160 000,- ble godkjent

## 5. Andre saker

### 5.1 Fasade

Tagging på fasaden har over lengre tid vært et problem. Styret har innhentet tilbud på hva det vil koste å gjøre noe med fasaden. Disse tilbudene har vært såpass kostbare at vi har sett oss nødt til å avvente bestilling. Dette grunnarbeidet vil gjøre det enklere å fjerne tagging, ved å kunne male over når det trengs.

Tilbudene lå på ca 240.000-250.000,-.

**Vedtak:**
Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for: 21

Antall stemmer mot:3

Antall blanke stemme:0

### 5.2 Beredskap

Selv om styret i et boligselskap ikke har et formelt eller lovpålagt ansvar for beredskap, kan det bidra ved å ta initiativ og sette egenberedskap på dagsordenen. Ved å ta opp temaet på styremøter, årsmøte og generalforsamling, kan beboernes bevissthet om kriser og krisehåndtering styrkes.

**Vedtak:**
Sak kun til orientering

### 5.3 Utvidelse av skadedyrforsikring

Ønsker å melde inn at vi burde utvide skadedyravtalen vår til også å gjelde skadedyr som veggedyr og skjeggkre. Dette er skadedyr som ofte sprer seg andre leiligheter og fellesområder og naboleiligheter må alltid kontrolleres om det blir påvist. Det er derfor ryddig at borettslaget er forsikret.

**Vedtak:**
Sak kun til orientering

### 5.4 El/Gas Grill
Det er per i dag ikke lov med grilling på balkonger.

**Vedtak:**
Styrets forslag ble vedtatt med 6 stemmer i mot,

Saken tas opp igjen til neste års generalforsamling

### 5.5 Oppgradering av soilrør i leiligheter
Hei!

ønsker at det diskuteres løsninger ved bytte av soilrør i leilighetene. Jeg (og kanskje andre) som har behov for å oppgradere badet er redd for å sitte med doble utgifter om det på et senere tidspunkt bestemmes at dette skal gjøres felles.

**Vedtak:**
Styrets innstilling er å se på felles løsning for bytting av soilrør (både bad- og kjøkkenstamme) og oppussing av bad. Styret ønsker å undersøke hvor mange i borettslaget som ønsker å pusse opp badet sitt.

Styret får fullmakt til å innhente tilbud og informasjon, og vil kalle inn til en ekstraordinær generalforsamling.

## 6. Valg

### 6.1 Valg av leder
Daniel Drachmann stiller til gjenvalg som leder for ytterligere ett år til.

**Vedtak:**
Valgt ble: Daniel Drachmann for 1 år.

### 6.2 Valg av medlemmer til styret
Jonas Tufte Østvold er ferdig med sin periode som medlem i styret, men stiller til gjenvalg som styremedlem for ett år til.

Anne Læhren, Cathrine Constanse Gjelsnes og Astrid Bakke Kvistad har ett år igjen av sin styreperiode.

**Vedtak:**
Valgt ble: Jonas Tufte Østvold for 1 år

### 6.3 Valg av varamedlemmer
Varamedlem, Johanne Svendsen Rognlien er på valg
Varamedlem, Britt Kristina Sandbekk er på valg

**Vedtak:**
Johanne Svendsen Rognlien og Britt Kristina Sandbekk for 1 år

### 6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vi har ikke tatt stilling til dette.

**Vedtak:**

Valgt ble: Styret utnevner kandidat

### 6.5 Valg av valgkomite

Løvetann Thomas Ripoll og Sigurd Urdahl er Rudolf Nilsen plass borettslag sin valgkomite.

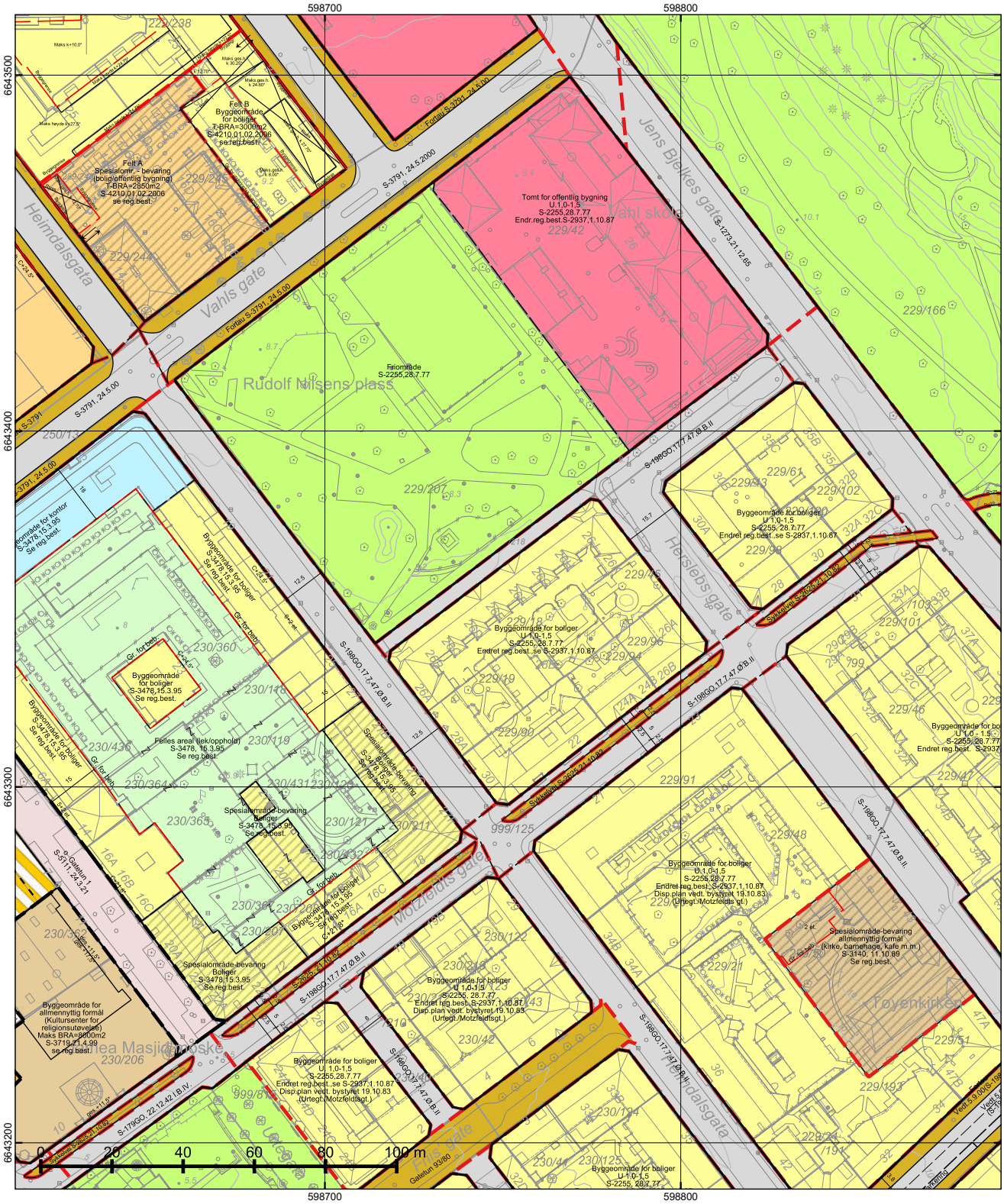
**Vedtak:**

Valgt ble: Løvetann Thomas Ripoll og Sigurd Urdahl tar gjenvalg

## Protokoll for Rudolf Nilsen plass Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Camilla Johnsen Fagervold (sign.) | 27.03.2025 |
| Sekretær | Camilla Johnsen Fagervold (sign.) | 27.03.2025 |
| Protokollvitne | Chloé Faulkner (sign.) | 27.03.2025 |




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Reguleringskart

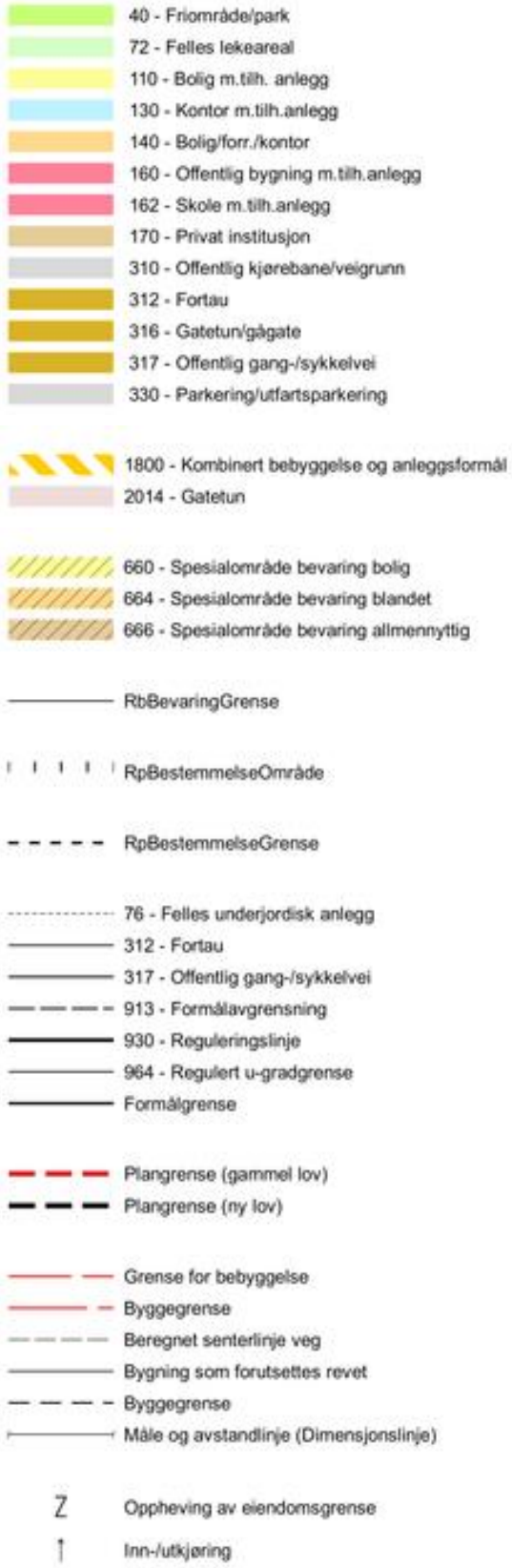
**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

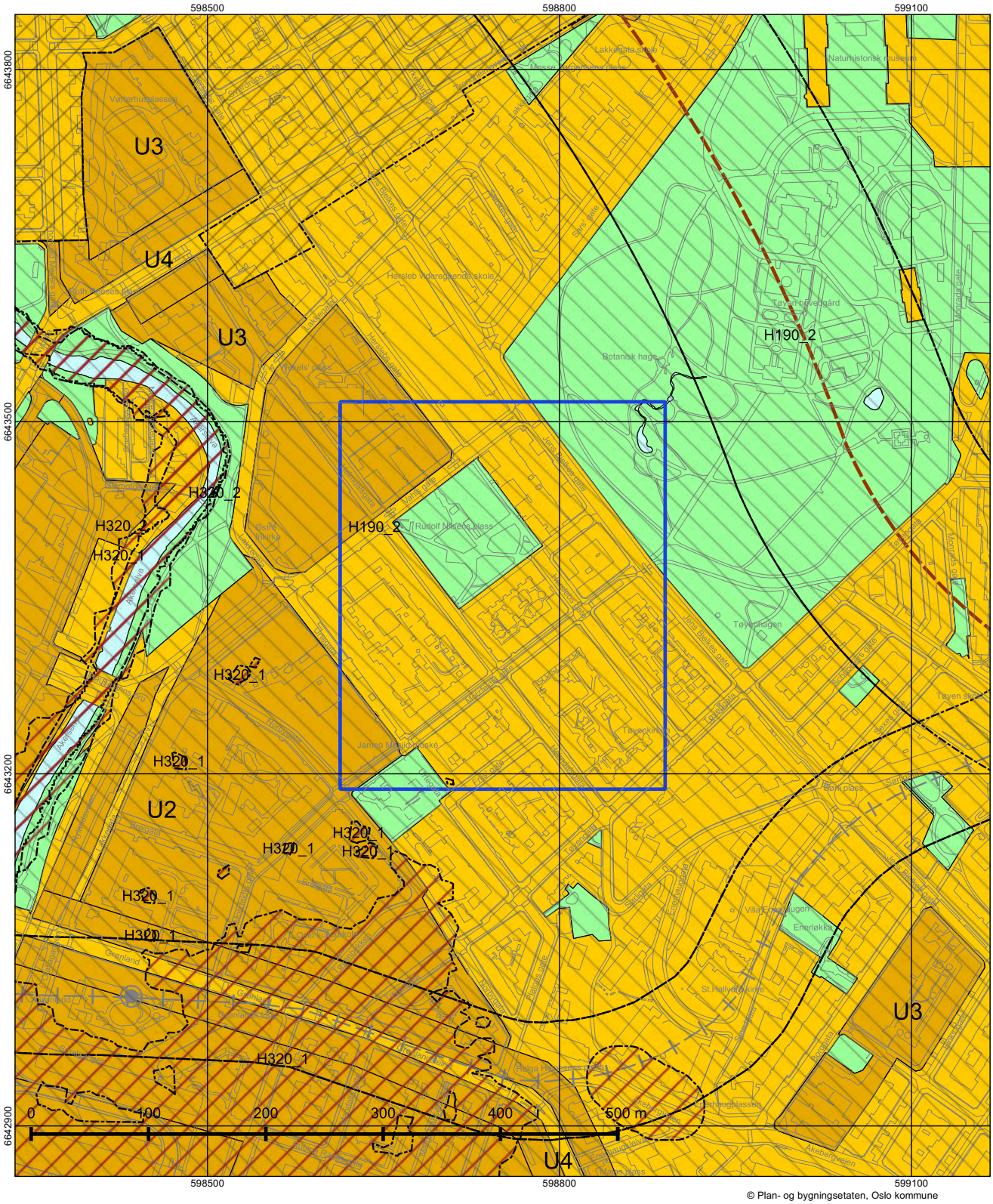
PlottID/Best.nr: 153378/ 86527092
Deres ref.:
Adresse: Heimdalsgata 26
Kommentar:
Gnr/Bnr: 229/18

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)






© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153378/86527092
Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thor Hafnor
HEIMDALSGATA 26D

Dato: 18.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527092
9001931

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.229 BNR. 18

Vi viser til bestilling av 20260218 for HEIMDALSGATA 26D.

**GNR. 229 BNR. 18**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 03.05.1892.

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

**1744 m²**

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

## Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

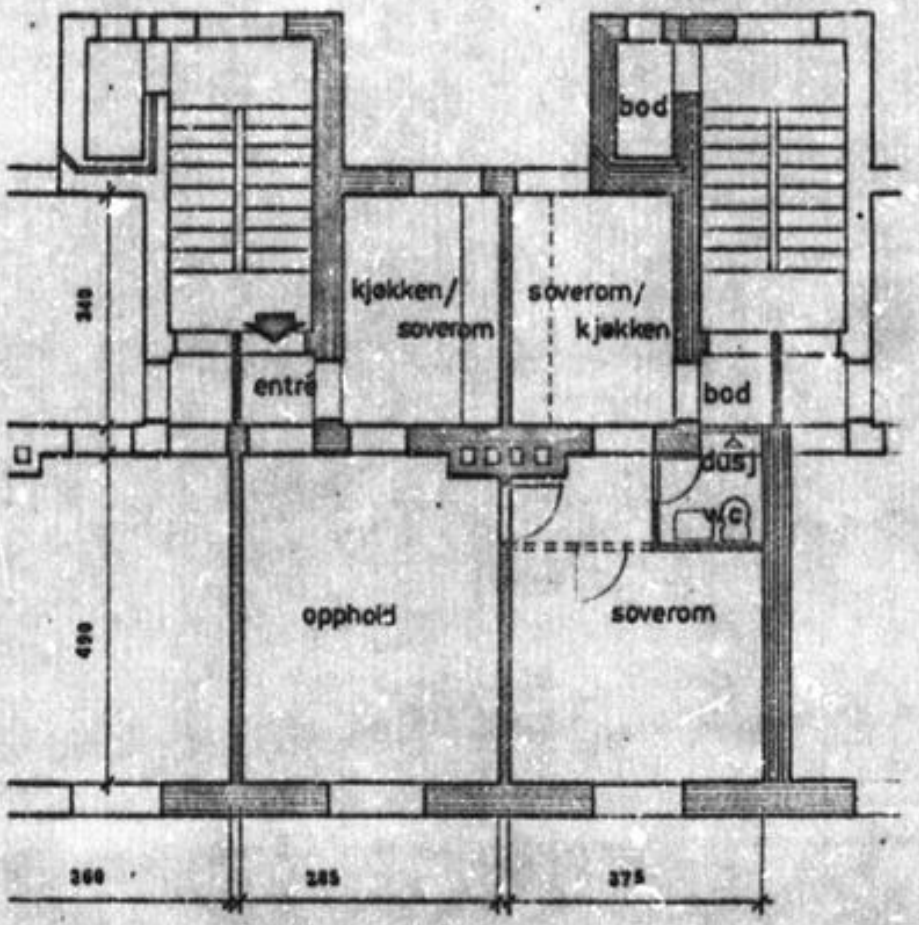
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


6643400
598700
598750
598800
6643400
229/207
1218
26J
26K
26H
26G
26F
26E
26D
26C
26B
26A
229/18
229/45
Herslebs gate
30B
229/4
30A
22
6643350
6643350
229/96
26A
229/94
28B
229/19
24A
24B
26B
25
27
27B
28A
229/90
22
23
598800
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 18.02.2026 Målestokk 1: 500

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

LEILIGHETSTYPE NR. 1

3 rom + kjøkken, ca 61 $m^2$




MAL 1:100 DATO 27.5.1974 TEGN.NR. 1173 - 30

**BESKRIVELSE:**

WC/dusj: Innerst i nåværende oppholdsrom.

Kjøkken: Som før, evt. med termobenk.

Soverom: I tilleggsleilighetens kjøkken og oppholdsrom. Inngang fra gang.

Bod: I nåværende falldo og tilleggsleilighetens entré.

Opphold: Som før, evt. utvidet på bekostning av soverom. Ny dør til soveavdeling.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
-2DES1975

Pris: Leiesøkning:

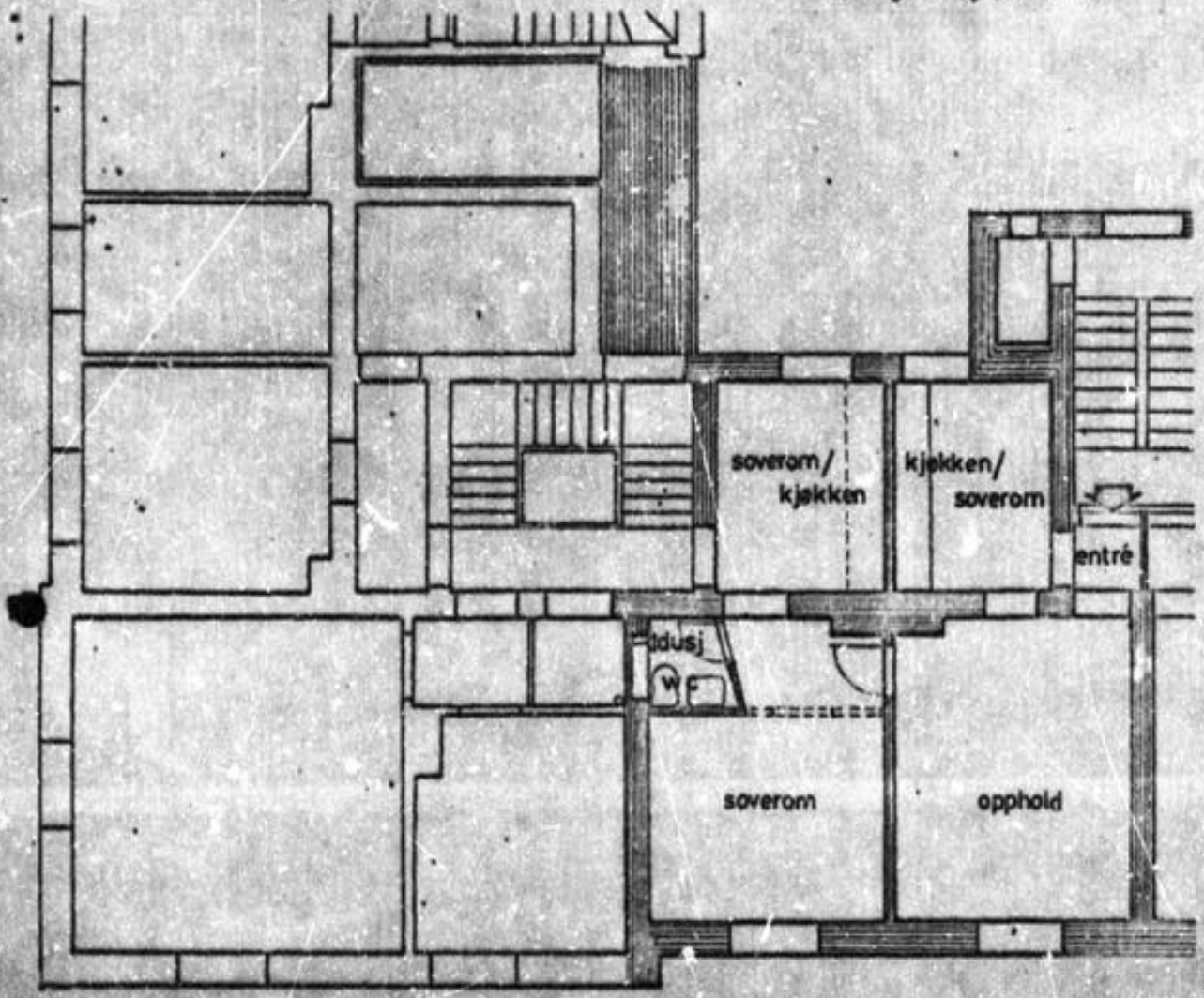
2

ARKITEKTENE HULTBERG · RESEN · THRONE-HOLST & BOGUSLAWSKI A/S

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

LEILIGHETSTYPE NR. 2

3 rom + kjøkken, ca 60 m²




MÅL 1:100 DATO 27.5.1974 TEGN.NR. 1173 - 31

BESKRIVELSE:

Som for plantype 1, men bod i tilleggsleilighetens entré bortfaller.

Pris: Leieøkning:

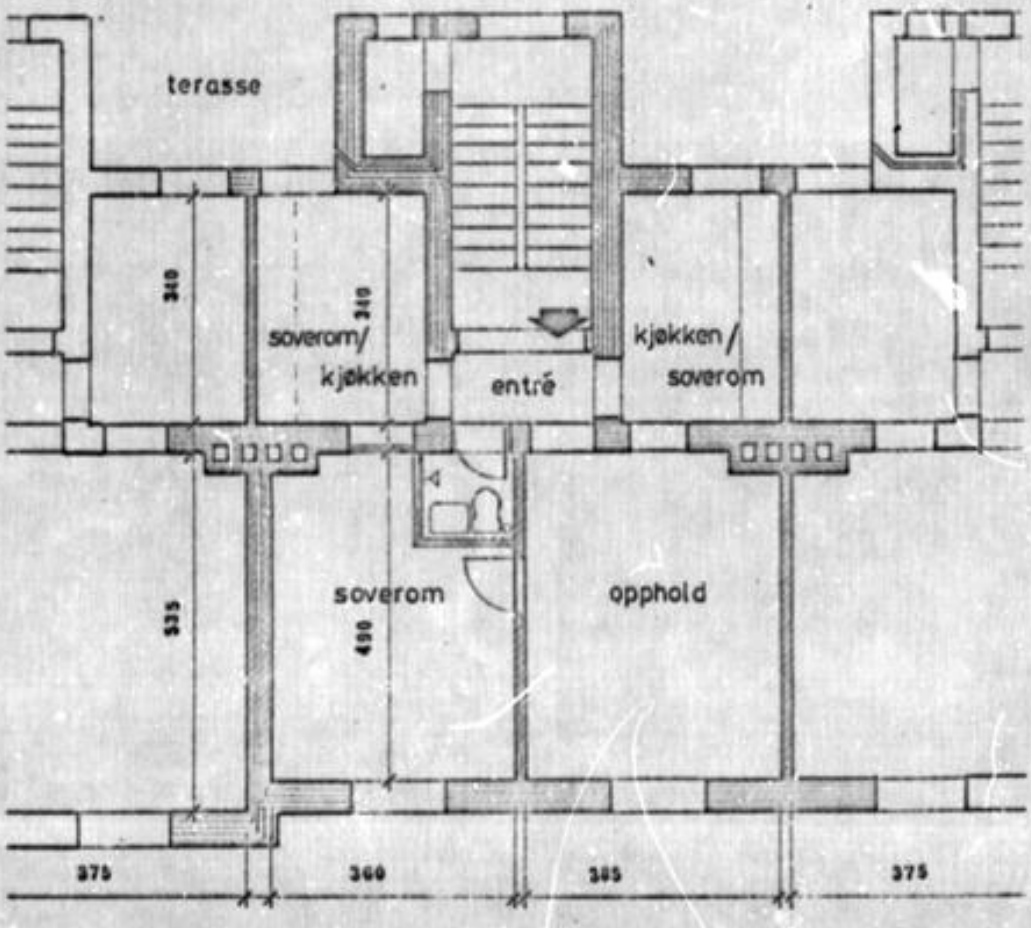
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 m

ARKITEKTENE HULTBERG · RESEN · THRONE-HOLST & BOGUSLAWSKI A/S
ØVRE SLOTTSGT. 1 · OSLO 1 · TELEFON [illegible]

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

LEILIGHETSTYPE NR. 3

3 rom + kjøkken, ca 61 $m^2$




MAL 1:100 DATO 27.5.1974 TEGN.NR . 1173 - 32

BESKRIVELSE:

| | |
|---|---|
| WC/dusj: | I soverom, med inngang fra entré. |
| Kjøkken: | Som før, evt. med termobenk. |
| Soverom: | I tilleggsleilighetens oppholdsrom og kjøkken. Inngang fra oppholdsrom. |
| Bod: | I nåværende fallo. |
| Opphold: | Som før, evt. utvidet på bekostning av soverom. Dør til soverom. |
| Terrasse: | Spennes mellom trappehusene. |

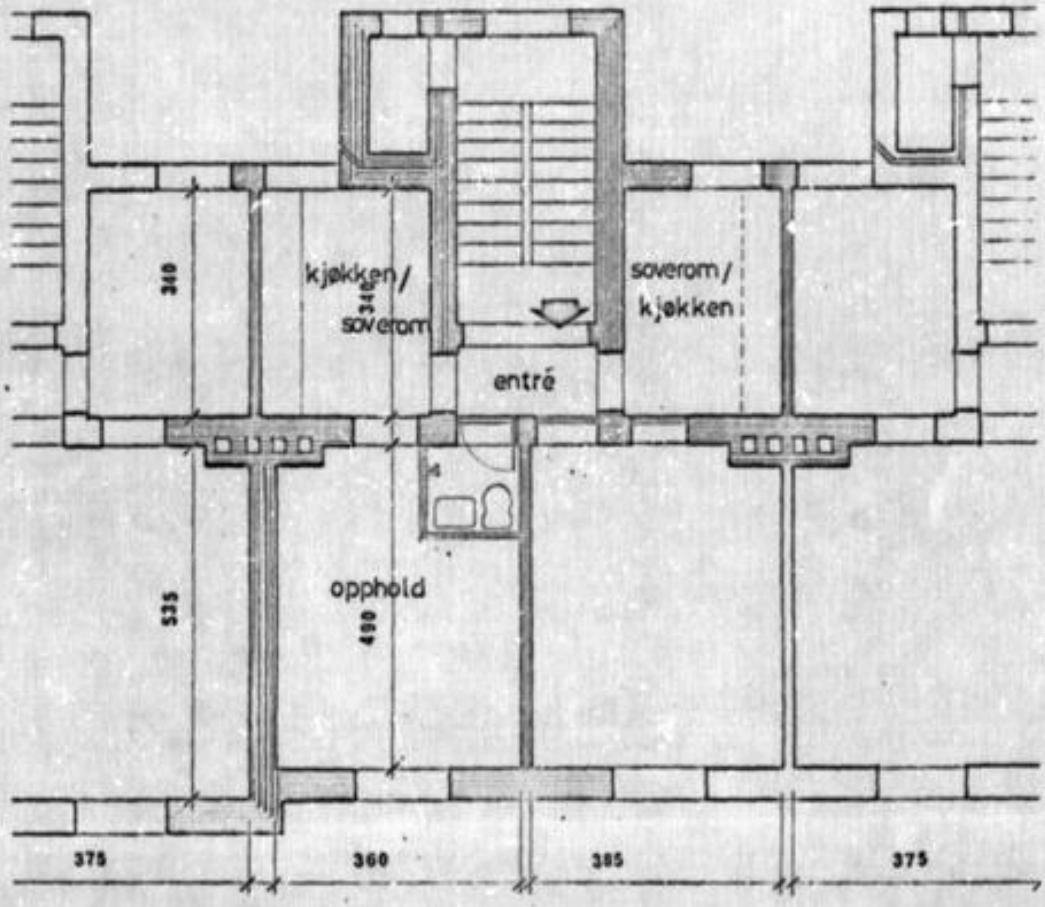
Pris: Leieøkning:

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 m

ARKITEKTENE HULTBERG · RESEN · THRONE-HOLST & BOGUSLAWSKI A/S
ØVRE SLOTTSGT. 7 · OSLO 1 · TELEFON 333211 · 333213 · BANKGIRO 8376.05.00481

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

LEILIGHETSTYPE NR. 4 — 2 rom + kjøkken, ca 42 $m^2$

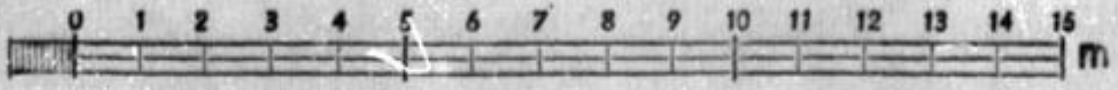



MAL 1:100 DATO 27.5.1974 TEGN.NR. 1173 - 33

BESKRIVELSE:

| | |
|---|---|
| WC/dusj: | I oppholdsrom, med inngang fra entré. |
| Kjøkken: | Som før. |
| Soverom: | I tidligere kjøkken. |
| Bod: | I nåværende falldo. |
| Opphold: | Som før, men innskrenket på grunn av dusj/WC. |

Pris: Leieøkning:




ARKITEKTENE HULTBERG · RESEN · THRONE-HOLST & BOGUSLAWSKI A/S
ØVRE SLOTTSGT. 7 · OSLO 1 · TELEFON 333211 · 333213 · BANKGIRO 8370.05.00481

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hørsletbgata 19[XX] *115060

# Approbasjon.

| | | |
|---|---|---|
| Arbeidssted: Heimdalsgaten 26 | Journalnr. 74/2050 | Tegn. nr. 1.- |
| Arbeidets art: Sammenslåing av leiligheter (rehabilitering) og innredning dusj/wc | Innlevert 24.6.74 | |
| Bygningens nr: i 1.,2.,3.,4., og 5. etg. | | |
| Byggherre: Leieboerforeningen i Oslo, Torggt. 9, Oslo 1 | | |
| Byggemelder: Ark.ne. Hultberg, Throne-Holst, & Boguslawski A/S, Øvre Slottsgt. 7, Oslo 1 | | |

Dato 12. november 1974. PMB/SH

Byggemelding med ovennevnte tegninger (:: nbr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

**Helserådets og Brannvesenets betingelser må følges, kfr. vedlagte gjenparter av henholdsvis 1.8.-og 25.9.74.**
**Leiligheter hvor planen viser direkte forbindelse mellom W.C.-rom og oppholdsrom må utføres med forgang.**
**Rörleggerarbeidet må anmeldes til og godkjennes av Oslo vann-og kloakkvesen.**
**For övrig vises til bestemmelser i midlertidig lov av 30.6.50 om boligformidling.**
**Etter disse bestemmelser må samtykke innhentes fra Boligformidlingsnemnda (boligsjefen) Akersgt. 55.**

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene .....

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»—

**Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:**

- ☒ A. ansvarshavende være godkjent.
- ☐ B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- ☐ C. 1. melding foreligge fra vaivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- ☐ C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- ☐ D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- ☐ E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- ☐ F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- ☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- ☐ H.
- ☐ I.
- ☐ J.

**OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.**

A. Gjerstad
ben.

P.M. Berglie

*All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.*

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Henrik Ibsens gate 19 Tlf. 41 50 80

**Ferdigattest**
(for mindre arbeider)

Sammenslåing av leiligheter (rehabilitering) og innredning hybel/vaktmesterleilighet i 1.,2.,3.,4. og 5.etg.

| Arbeidssted | Gnr./Bnr. | Dato |
|---|---|---|
| Heimdalsgaten 26 | | 24/2-78 |

Byggherre

Leieboerforeningen i Oslo,
Torggt. 9,
Oslo 1.

Ansvarshavende

Siv.ing.Olav Ødstein Berge,
A/S Ungdomsbygg,
Postboks 53,
Ankertorget,
Oslo 1.

Dato KR/TL
2.November 1977

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

For bygningssjefen

K.Regbo
Bygningsinspektør

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt reparasjoner av tomten og gjelder ikke for installasjoner av sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

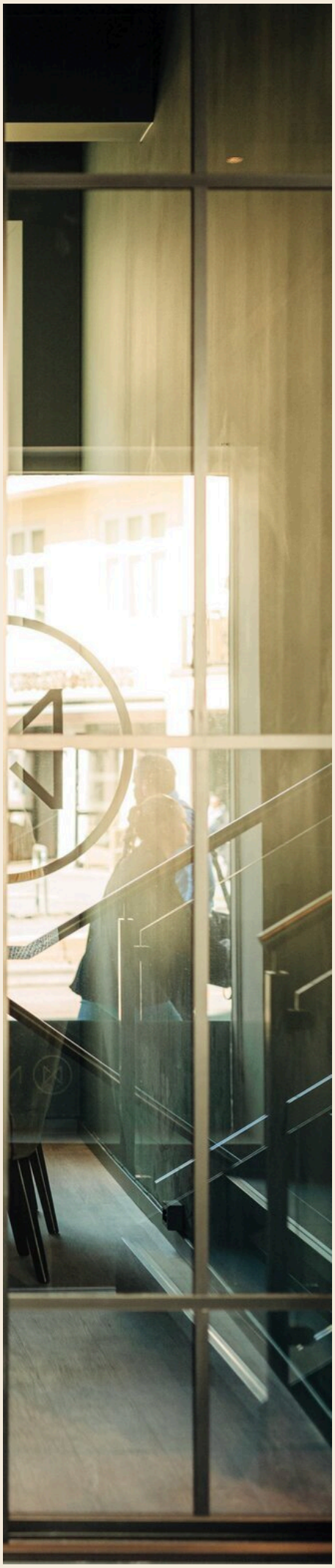
Velkommen til

# Nordvik Ullevål

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Sognsveien 70B, 0855 Oslo
ullevaal@nordvikbolig.no
**23 00 65 60**

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

### Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar*

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid*

### Klageorgan

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
*https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon*

### Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

### Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

### Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

**Storebrand Forsikring AS**
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

**HELP Forsikring AS**
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

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

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

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

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

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

**1. Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

**8. Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

**10. Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

**13. Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. Postkasse** medfølger.

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

**16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. Brannstige, branntau,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

**1. Mindre stress**
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

**2. Du blir prioritert**
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

**3. Enkel søknad**
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

**Vær klar når det gjelder**
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

**Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.**

**Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.**

**Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.**

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 23-0050/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Heimdalsgata 26D 0561 OSLO
Matrikkel: Gnr 229, bnr 18 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

| | Sum: | Sign: |
|---|---|---|
| Egenkapital: | | |
| Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon) | | |
| Til sammen: | | |

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

**Budgiver**

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

*Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3*

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:




Denne boligen er presentert av:

**Thor Hafnor**

Eiendomsmegler / Partner
BVB Eiendomsmegling AS
t.hafnor@nordvikbolig.no
970 22 432