PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

HEIMDALSGATA 26 C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

KVADRAT TAKST AS

Heimdalsgata 26 C , 0561 OSLO

OSLO kommune

gnr. 229, bnr. 18

Andelsnummer 21

Sum areal alle bygg: BRA: 39 m² BRA-i: 32 m²



Befaringsdato: 21.05.2026 **Rapportdato:** 26.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20856-26184 **Eiendomsverdi ref nr:** DB1739

Foretak: Kvadrat Takst AS **Takstingeniør:** Morten Sæther

KVADRAT TAKST AS

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

Kvadrat Takst AS

Kvadrat Takst AS tilbyr tilstandsrapporter i Oslo og omegn.
Vi leverer uavhengige tilstandsrapporter av eiendom og boliger med alltid fokus på nøyaktighet, faglig kvalitet og trygghet for deg som kunde.
Med over 25 års erfaring fra byggebransjen som prosjektleder, byggeleder og tømrermester tilbyr vi en solid fagkunnskap og praktisk forståelse innenfor bygg og eiendom.

KVADRAT
TAKST AS

Rapportansvarlig



Morten Sæther

morten@kvadrattakst.no

924 14 270

NITO

MESTER

KVADRAT
TAKST AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet i 2. etasje med balkong, beliggende meget sentralt på Grønland, bydel Gamle Oslo.

Naturlig avtrekksventilasjon.
Elektrisk oppvarming.
Varmtvann fra opplyst å være fra felles bereder.

IKEA kjøkkeninnredning opplyst å være fra 2025 i regi av eier.
Glatte fronter med benkeplate med finer og sponplate kjerne.
Integrerte hvitevarer.

Flislagt baderom med varmekabler på gulv opplyst å være fra 2009, i regi av tidligere eier.
Gulv montert klosett og dusjsone med forheng.

Utgang fra soverom til balkong.

Leiligheten disponerer 2 stk boder.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

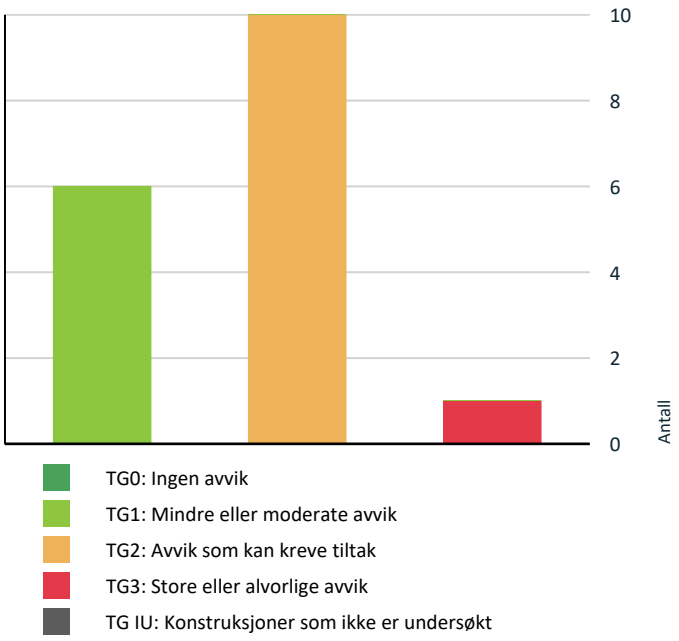
2-roms leilighet med balkong i 2.etasje:

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er Ikke tilgjengelig på saksinnsyn.

Sammendrag av boligens tilstand

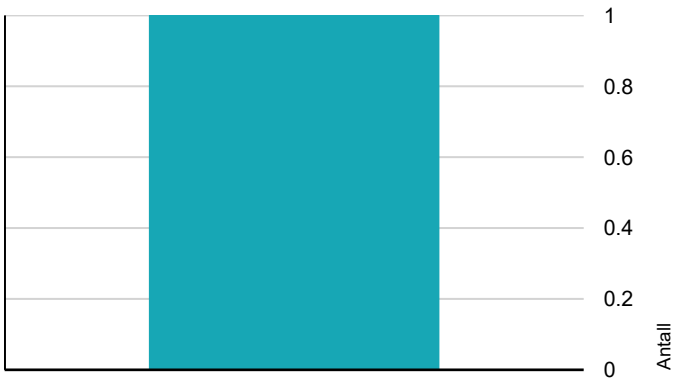
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet med balkong i 2.etasje:

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET MED BALKONG I 2.ETASJE:



Byggeår
1898

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger om når bygget er tatt i bruk.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass merket med produksjonsår 2003.

–

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Tofløyet balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2003.

Tilstandsrapport

–

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det påpekes at døren er over 20 år gammel og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da døren har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye dører.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon, men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 1 Entrèdør

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.
Tilstadsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra soverom til balkong.
Terrassebord på dekket.
Rekkverk i stålkonstruksjoner og glass.
Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,06 m.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Klassisk bygård oppført i murverk og tegl.
Yttervegger er utvendig pusset og malt.
Etasjeskillere er utført i trekonstruksjoner, slik det var vanlig ved byggetidspunktet.
Det er ikke uvanlig med skjevheter i gulv og konstruksjoner i eldre bygårder.
Takkonstruksjoner er utført i saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein
Taket er ikke besiktiget.

Fellesarealer og trappeganger:
Leiligheten har adkomst via felles trappegang.
Trapper og reposer er utført i støpejern, med fliser på repo.
Øvrige flater er malte.

Tilstandsrapport

Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og kunnskapen om byggegrunn og stabilitet er derfor begrenset.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset, og dreneringens funksjon og levetid påvirkes av utførelse, belastning og masser rundt bygningen. Grunnmur er utført i naturstein/tegl, med støpt gulv i kjeller.
Fundamentering er trolig utført til fast grunn, komprimerte masser eller flåtefundamentering, slik det var vanlig ved oppføringstidspunktet i Oslo.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter, byggeskikk og metoder, og oppfyller ikke dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten og forhold som ligger innenfor eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Felles bygningsdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner er ikke tilstandsvurdert.
Vedlikehold og fremtidige behov.
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler.
Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:
Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner.
En bygningsdel kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet.
Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Malt tregulv.
Stedvis store sprekker og knirk i originalt tregulv.
Gulvknirk og skjevheter i gulvet ansees å være normalt i gamle bygårder.

Vegger:
Malt panel, synlig teglstein og glatte, malte flater.

Himlinger:
Malt panel og glatte, malte himlingsflater.
Rosett i himling i stue/kjøkken.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,84 m.

–

På befaring ble det påvist noe riss i overflater og noe slitasje på tregulv.
Ellers ingen unormale slitasjer registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, 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.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene, ukjent isolering.

–

Det ble utført målinger for å sjekke evt. høydeforskjeller (i noen rom).

Skjevheter samt gulvknirk må ansees å være vanlig i gamle bygårder av denne typen.

–

Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

På befaring ble det påvist en høydeforskjell på ca. 35 mm i stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Oppgitte kostnadsestimat gjelder kun avretting av selve etasjeskillet.
Ytterligere kontroll, vurderinger og eventuelt dimensjonering av bjelkelaget må utføres, særlig dersom gulv/etasjeskille skal avrettes ved bruk av flytesparkel, noe som vil tilføre laster til konstruksjonen. Eventuelle tilleggsarbeider og kostnader forbundet med dimensjonering, forsterkning, utskifting av overflater, heving av dører osv. er ikke inkludert i kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatt hvit innerdør til baderom.
Foldedør til soverom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

På befaring ble det påvist noe fukt/svelle skader på baderomsdør.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Lokal utbedring, evt bytte av dørblad.
Det bør påregnes bytte av både karm, lister og dørbad.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap på soverom, samt opphengsmuligheter i nisje på soverom.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom er opplyst av forrige salgsoppgave å være trolig fra 2009.
Ingen dokumentasjon foreligger.

–

Tilstandsrapport

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når baderommet er oppført eller rehabilitert, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og løsninger som er benyttet.
Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.
–

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom:

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk:

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og glatt malt himling med downlights.

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,27 m.
–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).
–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 12 mm. Dette vurderes å være under gjeldende krav.

Tilstandsrapport

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Konsekvens kan være fuktproblematikk på baderommet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring.

–

Det er ikke observert synlig membran i sluket.
Dette utelukker ikke at membran er benyttet, men innebærer at det ved visuell og ikke-inngripende kontroll ikke er mulig å fastslå omfang, utførelse eller type eventuell membranløsning.

–

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Tilstandsgrad er også satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport

Det anbefales at det dusjes i kabinett. Dette er med på å minske direkte vannpåkjenning på gulv samt at det gir et kontrollert avløp til sluk. Dette er i henhold til alder på membran.

Total modenrisering av baderommet bør påregnes.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte fronter, og heldekkende servant.
Innfelt Speil på vegg over servant.
Gulvmontert klosett.
Dusjsone med forheng, sluk, dusjutstyr og termostatstyrt blandebatteri.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.
Avtrekk skjer via ventil i vegg.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen, herunder økt fuktbelastning eller endret bruk, kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Da dette er et borettslag og det er felles ventilasjon så skal det ikke monteres elektrisk styrt avtrekksvifte på ventil.
Det henvises ellers til borettslagets vedtekter og husordensregler.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført fuktsøk i tidligere hulltaking i tilstøtende rom (entrè/gang). Det ble ikke påvist unormale avvik i de kontrollerte områdene.

Tilstandsrapport

Det påpekes likevel at det kan foreligge forhold eller begynnende skader som ikke er synlige på befaringstidspunktet, og som først kan avdekkes ved senere modernisering av baderommet eller ved inngrep i konstruksjonene.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA kjøkkeninnredning fra 2025, opplyst av eier.
Glatte fronter.
Benkeplate med finer og sponplate kjerne, med nedfelt kum i rustfritt stål.
Lys under overskap.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin (40 cm) og kjøle/fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

–

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter over stekesonen.

–

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

–

Filteret i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rør i rør opplegg på bad.
Plastrør på kjøkkenet.
Det er noe kobberrør i fordelerskapet.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

–

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utført arbeid.
På befaring ble det påvist noe rust på fordelerskap.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bygningsdeler bør sjekkes av fagmann, evt innhente dokumentasjon.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.

Tilstandsrapport

Tilluft tilføres via spalteventiler i vindu.

–

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Normal funksjon etter byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Felles varmvannsløsning for bygget.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på bad.

–

Fastmonterte varmekilder kan være av varierende alder/kvalitet.
Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.
Tilstandsgrad er ikke satt.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er lokalisert i felles trappegang.
Anlegget er utført med automatsikringer og skrusikringer.
Anlegget består av 7 fordelingskurser.

Tilstandsrapport

Det er montert selvavlesende strømmåler.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

–

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja i 2025, utført av Hans Magnus Knutsenv/Boligelektrikeren.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
   i 2025, utført av Hans Magnus Knutsenv/Boligelektrikeren.

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

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Generell kommentar

Dette er utenfor takstmannen sitt kompetanse område, det anbefales å utføre en utvidet El-kontroll.
Anlegget er opplyst at det fungerer i dag.

Tilstandsrapport



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.
I borettslag og sameier pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

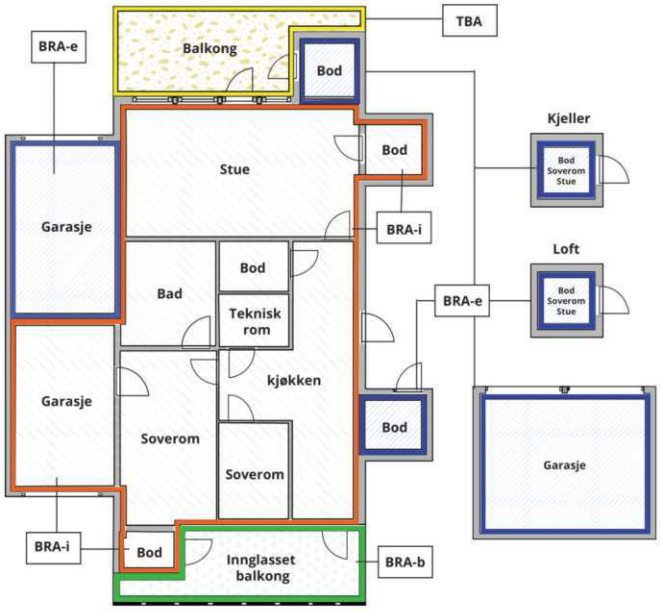
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-roms leilighet med balkong i 2.etasje:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft (fellesareal)		2		2	
2. Etasje	32			32	2
Kjeller (fellesareal)		5		5	
SUM	**32**	**7**			**2**
SUM BRA	**39**				

Romfordeling

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

Kommentar

2. etasje BRA- i:
Entré/gang, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.
Utgang fra soverom til balkong med gulvareal på ca. 1,8 m² (TBA).

–

Loft (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 loftsbod med ett gulvareal på ca. 2,3 m² (skråtak).
Deler av boden er ikke måleverdig pga skråtak.

Kjeller (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod med ett gulvareal på ca. 4,8 m².

–

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).
Leiligheten ble målt til 31,5 m².

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er Ikke tilgjengelig på saksinnsyn.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.5.2026	Morten Sæther	Takstingeniør
	Rebekka Mong Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	18		0	1763 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Heimdalsgata 26 C

Hjemmelshaver
Rudolf Nilsen Plass Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0201

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/RUDOLF NILSEN PLASS BORETTSLAG	948676230			Hansen Rebekka Mong

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
21

Kommentar
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms leilighet i 2. etasje med balkong, beliggende meget sentralt på Grønland, bydel Gamle Oslo.
Gangavstand til Grünerløkka med sitt trendy uteliv og kaféer.
Leiligheten ligger midt i sentrum og det er kort vei til flotte tur- og rekreasjonsområder som
Akerselva, Botanisk Hage, Ruinparken og Middelalderparken med vannspeil.
Grønland Basar er et hyggelig handlesenter som ligger rett ved med butikker og diverse restauranter.
Her møtes det eksotiske med det norske. Tilbaketrukket fra Grønlands gater ligger Teaterplassen, som tilbyr kaffebarer, spisesteder og hyggelig uteservering.
Nye Bjørvika, treningssenter, , Bussterminalen/Oslo S og Posten ligger i umiddelbar nærhet.
Kort vei til T-bane, trikk og bussforbindelser.

Om tomten

Felles eiet tomt på 1763 m².

Gateparkering etter gjeldende regler.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".
For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 4 090,- pr. måned, opplyst av selger.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av klassiske bygårder, samt blokkbebyggelse.
Bygningen ble tatt i bruk i 1898 i murkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Borettslaget består av 59 andeler.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	13.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eier	21.05.2026	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	21.05.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.06.2026	Rapportutkast med mindre endringer er godkjent av selger pr. epost

For gyldighet på rapporten se forside

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.
I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner. Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent

Forutsetninger

eller fremlagt dokumentasjon.

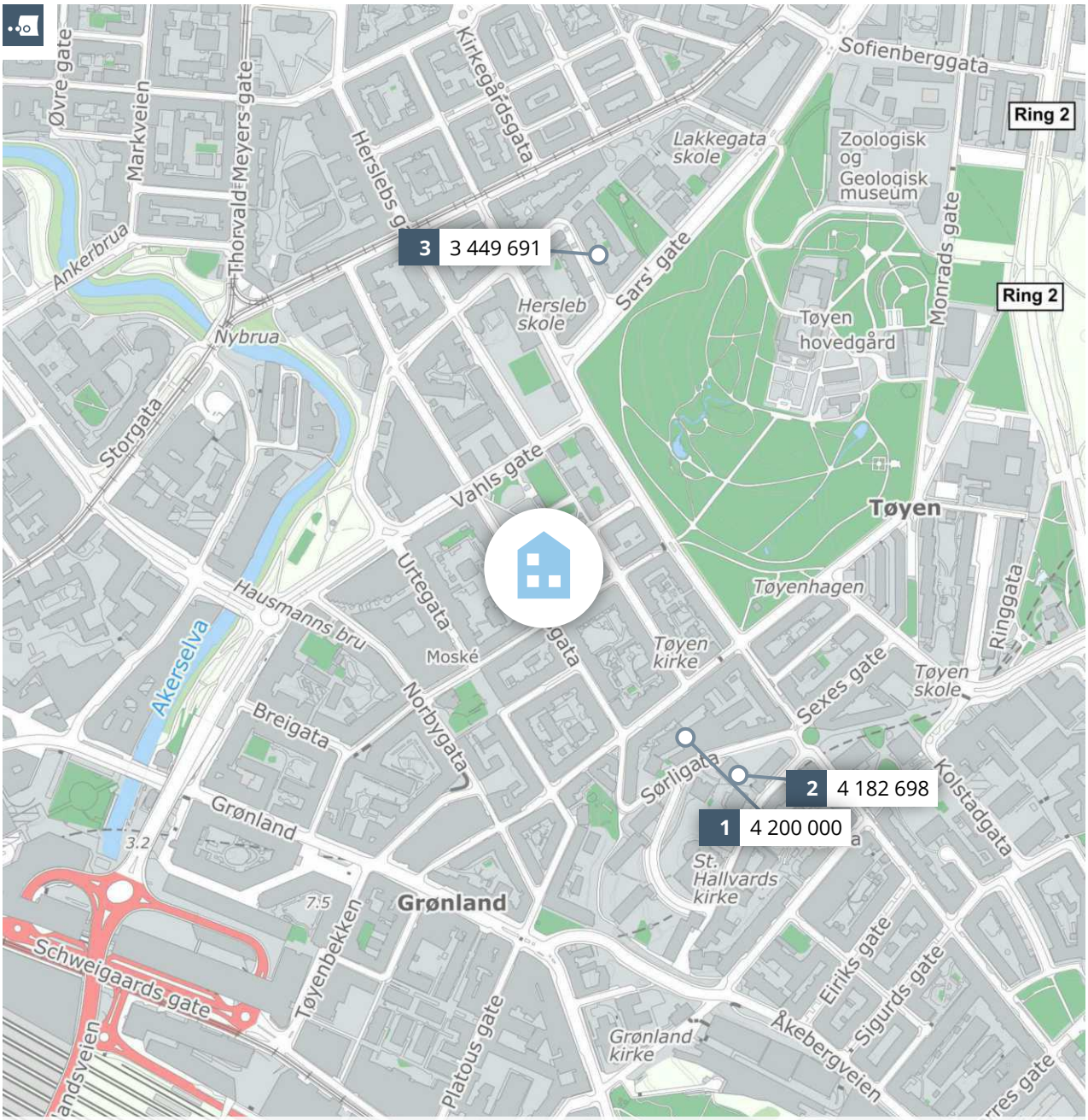
I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.



Meglers verdivurdering

HEIMDALSGATA 26 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 29.08.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Jørgen -Sylte Swensen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Heimdalsgata 26 C, 0561 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1898

GNR 229 BNR 18 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS TØYEN RODE 1

Verdivurdert til

3 900 000

162 410	4 062 410	126 950
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	32 m²	7 m²	- m²	2 m²	- m²	- m²
Byggeår						1898

Fellesutgifter	4 095
Formue	14 447
Soverom	1
Etasje	2
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sørligata 8 C 37 m²	1939	3. etg	1 sov	17.10.2025	3 990 000	**4 200 000**	0	4 200 000	**113 514**
2	Smedgata 32 34 m²	1964	4. etg	1 sov	13.11.2025	4 100 000	**4 100 000**	82 698	4 182 698	**123 021**
3	Siebkes gate 4 B 27 m²	1893	3. etg	- sov	24.06.2026	3 500 000	**3 350 000**	99 691	3 449 691	**127 766**

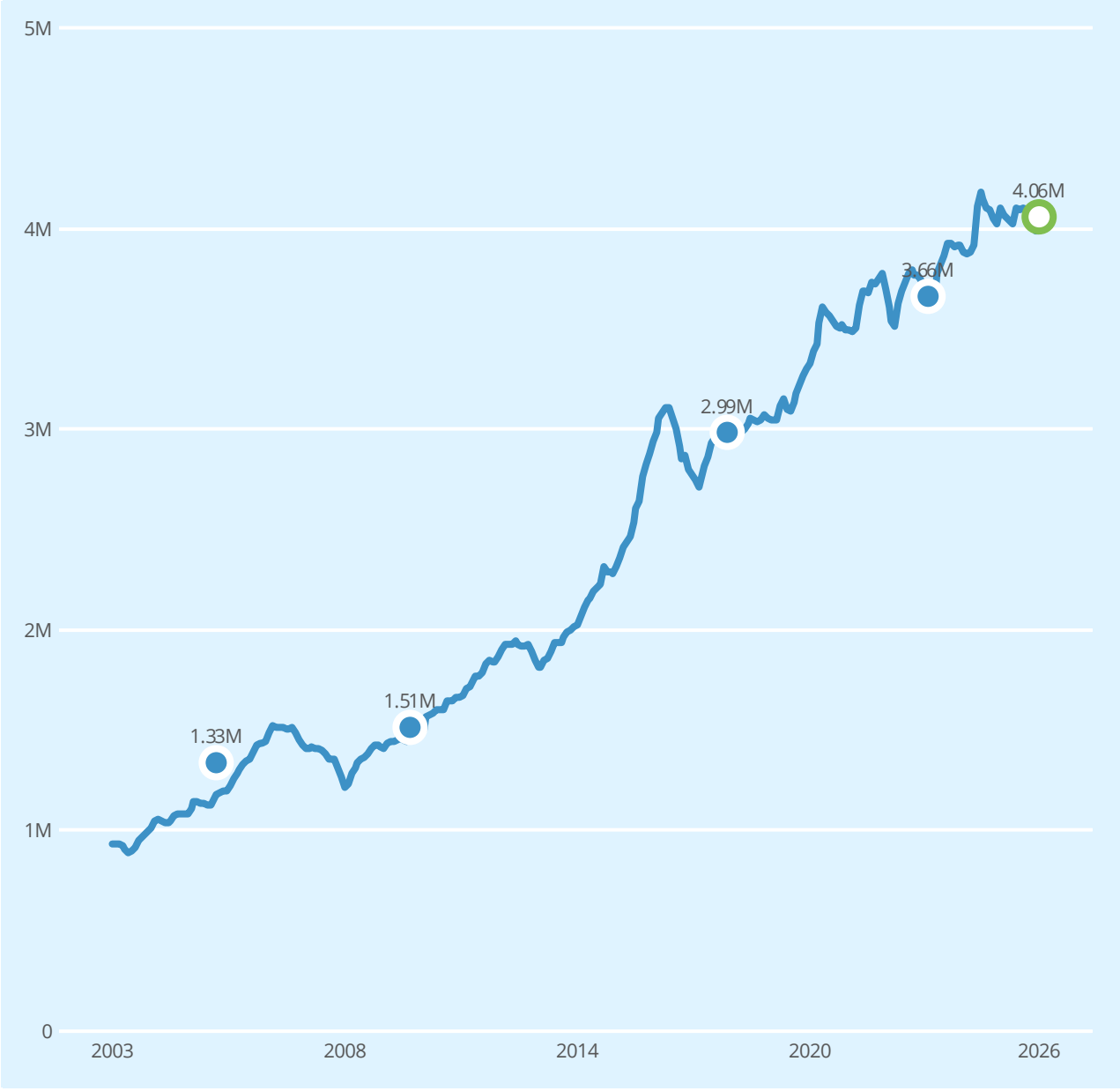
En klassisk, sjarmerende 2-roms leilighet med attraktiv og sentral beliggenhet. Leiligheten har en arealeffektiv planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning, romslig soverom og balkong mot frodig bakgård. Nytt kjøkken fra 2025 gir boligen et moderne løft, samtidig som klassiske detaljer som takrosett, tregulv, panel og synlig teglstein tilfører særpreg. I tillegg disponerer leiligheten to boder på til sammen ca. 7 m².

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
27.08.2023	17.10.2023	01.02.2024	3 500 000	3 500 000	158 661	3 658 661
08.09.2018	17.09.2018	17.10.2018	2 750 000	2 810 000	177 646	2 987 646
09.07.2010	13.08.2010	27.08.2010	1 390 000	1 420 000	93 453	1 513 453
01.09.2005	12.09.2005		1 100 000	1 200 000	134 196	1 334 196

Leiligheter til salgs i TØYEN RODE 1 grunnkrets nå

14
leiligheter til salgs

6.6M
6.4M
6.2M
6 060 000 Prisantydning i snitt
5.8M
5.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
76
dager

Leiligheter solgt i TØYEN RODE 1 grunnkrets siste 3 mnd

12
leiligheter solgt

5 848 000 Prisantydning i snitt
5 840 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
27
dager

for 0.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

126 950 Heimdalsgata 26 C
Totalpris 4 062 410

105 255 Gamle Oslo bydel i snitt siste 3 mnd

97 595 TØYEN RODE 1 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 26.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Aksept	Oppdragsnr.	92260307
Addresse	Heimdalsgata 26 C		
Postnr.	0561	Sted	OSLO
Selgers navn	Rebekka Mong Hansen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

02/24

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2 år og 7 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

En liten fuktskade på hylla under vasken, og noe fuktskader på karmene rundt døra.

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det blei bytta bunnledning i hovedtraseen under kjellergulvet

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Rørprosjekt AS.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

I forbindelse med ny bunnledning i 2025, utført av Rørprosjekt AS.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Borettslaget har tidligere hatt oversvømmelser i kjelleren, som da blei utbedret med ny bunnledning i 2025,

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Naturlige skjevheter i gulvet pga gammelt bygg.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Borettslaget har tidligere hatt oversvømmelser i kjelleren. Dette ble utbedret med ny bunnledning i 2025, utført av Rørprosjekt AS.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Borettslaget har tidligere hatt oversvømmelser i kjelleren. Dette ble utbedret med ny bunnledning i 2025, utført av Rørprosjekt AS.

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alle sikringene utenom én blei bytta til automatsikringer i 2025 av Boligelektrikeren.Blei også trukket nye kurser i forbindelse med oppussing av kjøkken.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarsskjema fra Boligelektringeren, beskriver arbeidet som blei gjort.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er en pågående sak om mulig utbedring av soilrør, men ingen klar plan foreligger ennå. Kan bli rimelig løsning med rehabilitering av eksisterende rør.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har tidligere vært rotter i kjelleren, men problemet blei tatt hånd om av Anticimex og er løst nå.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Initialer selger:
R M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 26.08.2026

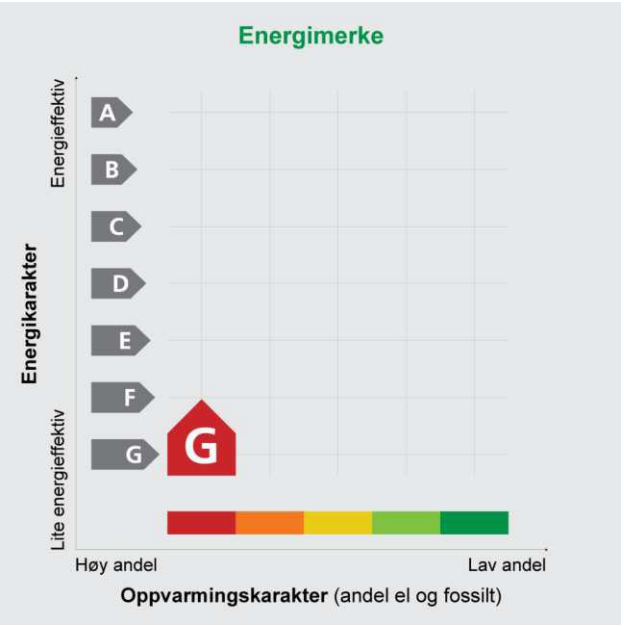
Signert av *Rebekka Mong Hansen*

Initialer selger:
R M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Heimdalsgata 26 C
Postnr	0561
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	21 /
Gnr.	229
Bnr.	18
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1285710
Dato	30.06.2021



Innmeldt av	Vendela Johansen

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1896
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	32
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Vet ikke
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Heimdalsgata 26 C
Postnr/Sted: 0561 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 30.06.2021 16:54:52
Energimerkenummer: A2021-1285710
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Vendela Johansen

Gnr: 229
Bnr: 18
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 6: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Boligopplysninger:

Rudolf Nilsen plass Borettslag		**Vår ref.:**	151/14	**Fødselsdato eier:**	09.12.1993
Heimdalsgata 26 C		**Type:**	Borettslag tilknyttet		
0561 OSLO		**Eiere:**	Rebekka Mong Hansen		
Organisasjonsnr:	948 676 230	**Andelsnr:**	21		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 095**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag lån	202
	Renter lån	715
	Felleskostnader	2 927
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.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	162 410	Gjeld siste årsoppg.:	163 871
Klient ajourf. lån:	13 891 992,31	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 25.08.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 343

Saldo per 25.08.2026: 13 891 992

Andel av saldo: 162 411

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

5: Restanse felleskostnader pr. 25.08.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	163 871	Andre inntekter:	268
Annen formue:	14 447	Utgifter:	9 112		

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

Boligopplysninger:

Rudolf Nilsen plass Borettslag
Heimdalsgata 26 C
0561 OSLO

Vår ref.: 151/14
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Rebekka Mong Hansen

Fødselsdato eier: 09.12.1993

Organisasjonsnr: 948 676 230

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	12 700
Andelsnr:	21	Partialobligasjonsnr:	21

8: Bygning/eiendom

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

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	95625047

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0201

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	1
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10

Ansiennitetsregler: 1 - Andelseier i borettslaget
2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, ˙
2 - Medlem i Usbl

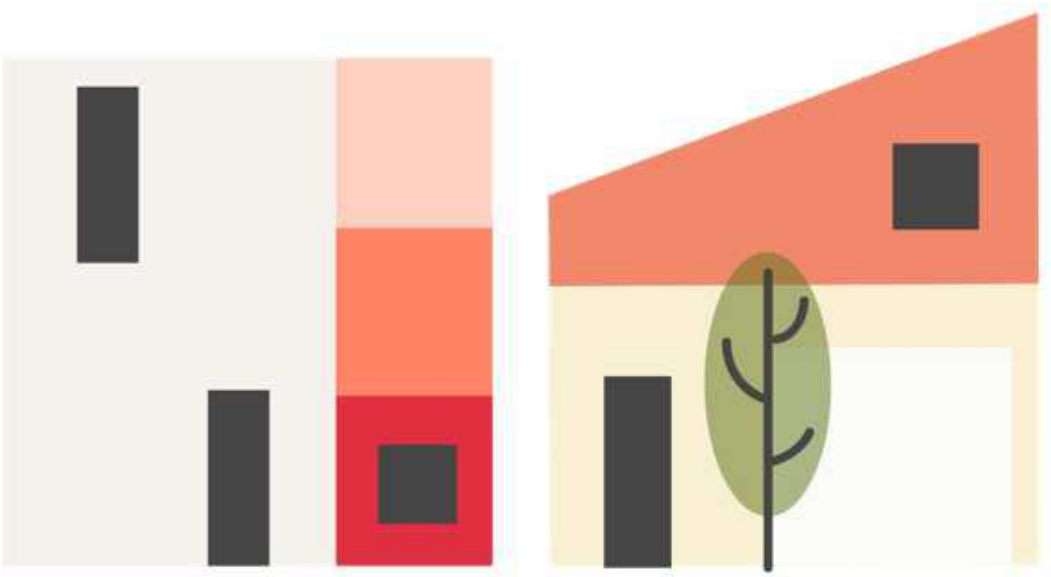
Fasiliteter:

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



INNKALLING 2026

Rudolf Nilsen plass Borettslag

Torsdag 26.03.2026 kl. 17:00

Loftet i gården, på rommet som kalles Filantropen

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 ordinær generalforsamling i Rudolf Nilsen plass Borettslag

Møtet finner sted torsdag 26.03.2026 kl. 17:00 - Loftet i gården, på rommet som kalles Filantropen

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 og velge styret som skal forvalte Rudolf Nilsen plass Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andel har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

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

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

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil 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 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Grill på balkong

5.2 Utvidelse av paragraf 8 i borettslagets vedtekter

5.3 Heve styrehonoraret

5.4 Informasjon fra styret

5.5 Bygget er 130 år gammelt

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

6.5 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

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 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 160.000 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Grill på balkong

Etter prøveperiode i 2025 vedrørende grill (el-grill og gassgrill) på balkong, er det på denne generalforsamlingen lagt opp til avstemning om endring av husordensregler i borettslaget.

Dette skal stemmes over blant andelseierne.

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Forslag til vedtak: Endring av husordensregler i borettslaget fra "Det er ikke tillatt å grille på balkongen" til "Det er lov med grill på balkongene"

Styrets innstilling: Det er dissens i styret, 2 mot grill på balkong og 3 for grill på balkong.

5.2 Utvidelse av paragraf 8 i borettslagets vedtekter

Paragraf 8 i borettslagets vedtekter skal få et ekstra punkt som innebærer at man må være medlem av USBL for å kunne ha et verv i borettslagets styre.

Flertallskrav: 2/3 flertall

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak:

Nytt punkt til paragraf 8-1 styret

"(4) Det er en forutsetning at styremedlemmer i borettslagets styre er medlem av USBL. Dette for å ivareta styrets arbeidsoppgaver, spesielt på USBL sin portal for både beboere og styret "Bonabo"."

5.3 Heve styrehonoraret

Heve styrehonoraret for neste år og forslag om at det gjøres årlig i tråd med prisutvikling (5% årlig).

Forslag til vedtak: Heve styrehonoraret med 20% i 2027. Da styrehonoraret ikke har økt på flere år.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at forslaget vedtas. Honoraret har ikke blitt økt på flere år.

5.4 Informasjon fra styret

Informasjon fra styrets siste arbeider.
Dette gjelder dugnad, brannslukkere, maling av fasade, prosjektledelse ifbm VVS og lignende.

5.5 Bygget er 130 år gammelt

Styret ønsker å feire 130 års-jubileum i løpet av året. Styret kommer med informasjon på generalforsamlingen og ønsker innspill, evt en sosialkomite/ planleggingsgruppe.

Forslag til vedtak: Feire 130 år

Styrets innstilling: Feire 130 år!

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Daniel Drachmann, Valgt fra 11.03.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Cathrine Constanse Gjelsnes, Valgt fra 11.03.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Jonas Tufte Østvold, Valgt fra 27.03.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Anne Læhren, Valgt fra 11.03.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Astrid Bakke Kvistad, Valgt fra 11.03.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Johanne Svendsen Rognlien, Valgt fra 27.03.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Britt Kristina Sandbekk, Valgt fra 27.03.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av styreleder

Daniel Drachmann er på valg i år

Styrets innstilling: Valgkomiteen kommer med sine vurderinger.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Cathrine Constanse Gjelsnes er på valg i år

Jonas Tufte Østvold er på valg i år

Anne Læhren er på valg i år

Astrid Bakke Kvistad er på valg i år

Forslag til vedtak: Valgkomiteen kommer med sine vurderinger.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Johanne Svendsen Rognlien er på valg i år

Britt Kristina Sandbekk er på valg i år

Forslag til vedtak: Valgkomiteen kommer med sine vurderinger.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Det blir valgt ut i fra medlemmene av borettslagets styre etter borettslagets generalforsamling.

Forslag til vedtak: Styret utpeker delegat

6.5 Valg av valgkomite

Løvetann Thomas Ripoll er på valg

Sigurd Urdahl er på valg

Forslag til vedtak: Er det noen som vil være i valgkomite?

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**347 104**	**523 286**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-1 063 135	250 036
Tilbakeføring av avskrivning	54 343	54 343
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	1 320 613	-480 561
B. Årets endring disponible midler	**311 821**	**-176 182**
C. Disponible midler	**658 925**	**347 104**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	913 260	1 015 459
Kortsiktig gjeld	-254 335	-668 355
C. Disponible midler	**658 925**	**347 104**

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

Resultatregnskap 2025 Rudolf Nilsen plass Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 648 652	3 545 979	3 660 937	3 824 153
Sum leieinntekt		**3 648 652**	**3 545 979**	**3 660 937**	**3 824 153**
Annen inntekt					
Tilskudd	2	109 091	0	0	0
Diverse inntekt	3	24 174	26 525	0	20 000
Sum annen inntekt		**133 265**	**26 525**	**0**	**20 000**
Sum inntekt		**3 781 917**	**3 572 504**	**3 660 937**	**3 844 153**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	22 560	22 560	22 560	22 560
Styrehonorar	4	160 000	160 000	160 000	160 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	54 343	54 343	0	54 344
Driftskostnad					
Energikostnad		220 698	203 475	226 000	230 000
Kostnad eiendom/lokale	6	266 433	244 458	247 000	305 000
Kommunale avgifter/renovasjon		746 005	689 302	659 000	820 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	8 503	8 592	21 000	13 000
Reparasjon og vedlikehold	8	1 617 134	123 900	198 000	535 000
Revisjonshonorar		7 616	6 935	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		152 164	146 452	152 000	159 000
Andre honorar	9	6 750	201 413	0	3 000
Kontorkostnad		0	12 921	0	0
TV/bredbånd		166 262	138 591	159 000	178 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	3 300	0	0
Kontingent og gaver		17 700	18 370	20 000	19 000
Forsikring		637 781	556 436	637 200	701 000
Andre kostnader	10	4 664	7 506	5 000	11 000
Tap		0	4 300	0	0
Sum kostnad		**4 088 612**	**2 602 853**	**2 513 760**	**3 217 904**
Driftsresultat		**-306 695**	**969 651**	**1 147 177**	**626 249**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		22 964	18 027	0	0
Rentekostnad		779 405	737 643	718 000	759 309
Netto finansposter		**756 440**	**719 615**	**718 000**	**759 309**
Årsresultat		**-1 063 135**	**250 036**	**429 177**	**-133 060**
Overført til/fra annen egenkapital		-1 063 135	250 036	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-1 063 135**	**250 036**	**0**	**0**

Balanse 2025 Rudolf Nilsen plass Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	163 109	163 109
Bygninger	5	6 075 902	6 075 902
Andre driftsmidler	5	572 782	627 125
Sum anleggsmidler		**6 811 793**	**6 866 136**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		28 868	40 553
Kundefordringer		40 836	0
Andre kortsiktige fordringer		0	200 000
Forskuddsbetalte kostnader		197 106	180 279
Innestående konsernkonto og bank		646 449	594 627
Sum omløpsmidler		**913 260**	**1 015 459**
SUM EIENDELER		**7 725 052**	**7 881 595**

Balanse 2025 Rudolf Nilsen plass Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		5 900	5 900
Sum innskutt egenkapital		**5 900**	**5 900**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-7 538 313	-6 475 178
Sum opptjent egenkapital		**-7 538 313**	**-6 475 178**
Sum egenkapital	**11**	**-7 532 413**	**-6 469 278**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	14 016 931	12 696 318
Borettsinnskudd		986 200	986 200
Sum langsiktig gjeld		**15 003 131**	**13 682 518**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		11 156	8 616
Leverandørgjeld		189 792	585 494
Skyldig off. myndigheter		1 048	1 048
Påløpne renter		3 994	3 955
Annen kortsiktig gjeld		48 345	69 243
Sum kortsiktig gjeld		**254 335**	**668 355**
Sum gjeld		**15 257 466**	**14 350 873**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**7 725 052**	**7 881 595**
Pantstillelser	13	15 003 131	13 682 518

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 utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

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.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. 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

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 506 560	2 233 191
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	160 008	160 008
3650 Innkrevde felleskostn. renter	761 238	730 431
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	220 846	422 349
Sum	**3 648 652**	**3 545 979**

Note 2 - Tilskudd

Borettslaget har fått tilkudd fra Oslo kommune Klimaetaten på kr 109 091 som følge av energikartlegging utført i 2024.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3955 Fellesvaskeri	24 174	26 525
Sum	**24 174**	**26 525**

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
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 5 - 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	172 092	261 955	0	52 340
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	6 075 902	68 038	504 744	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 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	105 030	105 720
6360 Annet renhold	5 495	0
6361 Fast renhold	74 535	70 800
6362 Skadedyrutryddelse	33 069	52 279
6392 Containerleie/tømming	19 052	15 659
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	29 252	0
Sum	**266 433**	**244 458**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	1 490	0
6540 Inventar	3 688	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	743	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	4 035
6552 Driftsmateriell	2 583	4 557
Sum	**8 503**	**8 592**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	1 499 250	0
6602 Vedlikehold VVS	9 735	13 960
6603 Vedlikehold elektro	19 070	24 907
6610 Andre vaktmestertjenester	719	0
6616 Vedlikehold vaskeri	4 613	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	37 863	30 850
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	2 219
6630 Egenandel forsikring	0	13 000
6641 Malerarbeider	0	967
6643 Glassarbeid/Vindu	12 113	4 950
6644 Fasade/balkonger	0	7 500
6648 Vedlikehold dører og porter	33 772	25 548
Sum	**1 617 134**	**123 900**

6601 - Vedlikeholdsprosjekt som utføres av Rørprosjekt AS
Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	6 750	1 413
6730 Teknisk honorar	0	200 000
Sum	**6 750**	**201 413**

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	0	1 628
7720 Generalforsamling/Årsmøte	281	1 097
7770 Betalingskostnader	1 240	994
7773 Omkostninger innkreving	2 598	3 787
7790 Andre kostnader	545	0
Sum	**4 664**	**7 506**

Note 11 - 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	-6 475 178	-1 063 135	-7 538 313
Sum opptjent egenkapital	**-6 475 178**	**-1 063 135**	**-7 538 313**
Sum egenkapital	**-6 469 278**	**-1 063 135**	**-7 532 413**

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 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**
Formål:	Vedlikehold og rehabilitering	
Lånenummer:	**16369726785**	**12136977669**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2018
Rentesats:	5.20 %	5.70 %
Beregnet innfridd:	28.02.2055	14.02.2025
Opprinnelig lånebeløp:	14 196 318	15 420 000
Lånesaldo 01.01:	0	12 696 318
Avdrag i perioden:	179 387	12 696 318
Opptak i perioden:	14 196 318	0
Lånesaldo 31.12:	**14 016 931**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	12 843 141	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16369726785	1	380 996	380 996
	1	329 431	329 431
	5	299 271	1 496 355
	3	254 982	764 946
	31	248 022	7 688 682
	1	221 448	221 448
	7	214 277	1 499 939
	1	192 976	192 976
	7	163 872	1 147 104
	2	147 527	295 054

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 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	14 016 931
Innskuddskapital	986 200
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**15 003 131**
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.)	26.02.2026
Styremedlem	Cathrine Constanse Gjelsnes (sign.)	26.02.2026
Styremedlem	Jonas Tufte Østvold (sign.)	26.02.2026
Styremedlem	Astrid Bakke Kvistad (sign.)	26.02.2026
Styremedlem	Anne Læhren (sign.)	26.02.2026

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 2025, 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 2025, 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, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: XP6RP-K2U1C-PL2I7-IXA1G-427T0-KIBWM

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 Dokumentnøkkel: XP6RP-K2U1C-PL2I7-IXA1G-427T0-KIBWM

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2026-03-02 16:07:06 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: XP6RP-K2U1C-PL2I7-IXA1G-427T0-KIBWM

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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 2025 - Rudolf Nilsen plass Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 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 Gjensidige Forsikring ASA (fra 1. januar, 2026), avtalenr 95625047. 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 bolig 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.

(veiledende tekst: Velg mellom alternativene 1-3)

Alt 1 Rudolf Nilsen plass Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Alt 2 Rudolf Nilsen plass Borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Alt 3 Rudolf Nilsen plass Borettslag har ikke et system som tilfredsstiller myndighetens krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Tiltak: Ny bunnledning, da den gamle hadde kollapset.
- Tiltak: Gnagersikring og tetting av hull i kjeller, etablert høyfrekvent lyd i kjeller og jobbet mot en rottefri kjeller.
- Tiltak: Dugnad. Inkluderer vasking av både kjeller og loft, samt opprydding i utebodene.
- Tiltak: Trepleie i hele bakgården, og initiert samarbeid med øvrige borettslag/sameier.
- Tiltak: Fjerning/rensing av bunnslam i kum i bakgård.
- Tiltak: Årlig kontroll av brannsystem.
- Tiltak: Installert kobling mellom sprinkler i kjeller og branntavle.
- Tiltak: EL-kontroll fra Elvia på tavle i kjeller, fikk deretter utbedret avvik og avdekket at en av berederne ikke fungerte optimalt.

(veiledende tekst: eksempler på tiltak; brannøvelse, kontroll av lekeplass, kontroll av el-anlegg osv.)

Styrets arbeid

Styret har i 2025 jobbet med:

- Bunnledningen ble byttet.
- Forhandlet ny forsikrings-avtale med bedre økonomiske vilkår.
- Gnagersikring og tetting av hull i kjeller, etablert høyfrekvent lyd i kjeller og jobbet mot en rottefri kjeller. Samt tettere samarbeid med Anticimex.
- Dugnad. Inkluderer vasking av både kjeller og loft, samt opprydding i utebodene.
- Trepleie i hele bakgården, og initiert samarbeid med øvrige borettslag/sameier.
- Fjerning/rensing av bunnslam i kum i bakgård.
- Årlig kontroll av brannsystem.
- Installert kobling mellom sprinkler i kjeller og branntavle.
- EL-kontroll fra Elvia på tavle i kjeller, fikk deretter utbedret avvik og avdekket at en av berederne ikke fungerte optimalt.
- Oppfølging både før, under og etter oppføring av bunnledning.
- Løpende kontakt med beboere.
- Løpende kontakt med vaktmester, og forhandlet ny avtale med Gamle Oslo Servicesentral.
- Løpende kontakt med meglere, takstmenn og andre.
- Innhenting av tilbud og avtaler med potensielle samarbeidpartnere eller prosjekter.
- Gjennomføring av forskjellige typer befaringer, både i kjeller og loft, og VVS.
- Reforhandling og oppfølging av avtaler.
- Informasjonsformidling ut til andelseiere.
- Ca ett styremøte i måneden.
- Oppdatering av beboerlister ved inngang og merking av ringeklokker.
- Oppfølging av saker fra andelseiere.
- Dokumentbehandling.

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.03.2026

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 26.03.2026.

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 ordinær generalforsamling i Rudolf Nilsen plass Borettslag torsdag 26.03.2026 kl. 17:00 - Loftet i gården, på rommet som kalles Filantropen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Camilla Johnsen Fagervold

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Camilla Johnsen Fagervold

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Sigurd Hanstad

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: 21

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 22

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

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 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 160 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Grill på balkong

Etter prøveperiode i 2025 vedrørende grill (el-grill og gassgrill) på balkong, er det på denne generalforsamlingen lagt opp til avstemning om endring av husordensregler i borettslaget.

Dette skal stemmes over blant andelseierne.

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for: 9

Antall stemmer mot: 5

Antall blanke stemme: 8

5.2 Utvidelse av paragraf 8 i borettslagets vedtekter

Paragraf 8 i borettslagets vedtekter skal få et ekstra punkt som innebærer at man må være medlem av USBL for å kunne ha et verv i borettslagets styre.

Flertallskrav: 2/3 flertall

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt

5.3 Heve styrehonoraret

Heve styrehonoraret for neste år og forslag om at det gjøres årlig i tråd med prisutvikling (5% årlig).

Vedtak:

20 stemmer for forslag til vedtak er godkjent

5.4 Informasjon fra styret

Informasjon fra styrets siste arbeider.
Dette gjelder dugnad, brannslukkere, maling av fasade, prosjektledelse ifbm VVS og lignende.

Vedtak:

Til orientering

5.5 Bygget er 130 år gammelt

Styret ønsker å feire 130 års-jubileum i løpet av året. Styret kommer med informasjon på generalforsamlingen og ønsker innspill, evt en sosialkomite/planleggingsgruppe.

Vedtak:

Til orientering

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Daniel Drachmann er på valg i år

Vedtak:

Valgt ble: Daniel Drachmann for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Cathrine Constanse Gjelsnes er på valg i år

Jonas Tufte Østvold er på valg i år

Anne Læhren er på valg i år

Astrid Bakke Kvistad er på valg i år

Vedtak:

Valgt ble: Astrid Bakke Kvistad for 1 år. (nestleder)

Valgt ble: Anne Læhren for 2 år.

Valgt ble: Johanne Svendsen Rognlien for 2 år.

Valgt ble: Robin Sebastian Saetre for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Johanne Svendsen Rognlien er på valg i år

Britt Kristina Sandbekk er på valg i år

Vedtak:

Valgt ble: Constance Gjelsnes for 1 år.

Valgt ble: Chloe Faulkner for 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Det blir valgt ut i fra medlemmene av borettslagets styre etter borettslagets generalforsamling.

Vedtak:

Valgt ble:

6.5 Valg av valgkomite

Løvetann Thomas Ripoll er på valg

Sigurd Urdahl er på valg

Vedtak:

Valgt ble Løvetann Thomas Ripoll

Valgt ble: Lina Marie Langøien

Protokoll for Rudolf Nilsen plass Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Camilla Johnsen Fagervold (sign.)	30.03.2026
Sekretær	Camilla Johnsen Fagervold (sign.)	30.03.2026
Protokollvitne	Sigurd Hanstad (sign.)	29.03.2026



INNKALLING 2026

Rudolf Nilsen plass Borettslag

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

usbl

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

Penneo document key: 802AA-8HENP-BSE44-6FDCC-U17Y3-7JL3B

© 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

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-BSE44-6FDCC-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).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

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

Vedtekter

For

Rudolf Nilsens plass borettslag org nr 948 676 230

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 9. februar 1977, sist endret ved generalforsamling 26. mars 2026

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 dører og vinduer innvendig med hengsler, låser og lukkemekanismer, kranarmaturer og vannrør fra første avgrening eller hovedkran for leiligheten, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, servant og kjøkkenkum, apparater og innvendige flater.
Våtrom og VVS installasjoner må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. For skader som skyldes uaktsom omgang med vann, har andelseier økonomisk ansvar for egen leilighet, naboleiligheter og gårdsselskapet i sin helhet. Ved endring/oppussing av våtrom/VVS skal dagens krav og reglement følges.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som andelseieren har vedlikeholdsplikt på.

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

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

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

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

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

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

(9) Alt arbeid som andelseieren plikter å utføre, skal foretas uten ugrunnet opphold, og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller ikke andelseieren sin vedlikeholdsplikt, kan gårdsselskapet sette leiligheten i stand på andelseiers kostnad. Gårdsselskapet har adgang til å foreta den inspeksjon som trengs for å kontrollere at andelseieren oppfyller sin vedlikeholdsplikt.

(10) 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.

(11) Andelseieren har ingen rett til å foreta endringer i eller ved noen leilighet uten styrets samtykke på forhånd. Andelseieren må ikke foreta noe som betinger forhøyelse av assuransepremier eller andre faste avgifter for eiendommen.

(12) Ønsker en andelseier å gjøre endringer i andelen, som berører borettslagets felles interesser, skal andelseier søke styret om godkjennelse før iverksettelse. Dette gjelder eksempelvis ved ombygginger der fyringsanlegget eller vann og avløp berøres. Våtrom, endring av original planløsning eller også ved rivning av bærende konstruksjoner.

(13) I slike tilfeller kan styret engasjere konsulentbyrå, advokatkontor eller andre for veiledning og arbeidsmessig avlastning i forbindelse med beslutningstøtte, kontrollfunksjoner og andre oppfølgings-behov. Styret skal være oppdragsgiver, men kostnadene som påløper, skal bekostes av andelseieren som søker.

(14) Hvis styret har grunn til å tro at det er gjort arbeider i andelen som gir økt risiko eller er til skade for gården, og styrets pålegg om utbedring ikke følges opp innen rimelig tid, kan styret besørge utbedring på andelseierens bekostning.

(15) 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.

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

(17) Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(18) Ved renovering og oppussing av bolig eller næringsseksjoner, pålegges andelseier å holde fellesområder, inngangsparti, heis, trappeløp og bakgård ryddig og rent for forsøpling og fritt for skader forårsaket av arbeidet, i hele perioden arbeidet pågår.

(19) Eventuelle skader og tilsmussing av fellesområder forårsaket av renovering utbedres og bekostes av ansvarlig eier. Tilsvarende gjelder ved fraflytting og innflytting i bolig og næringsseksjon.

(20) Midlertidig plassering av møbler, innbo, bygningsmaterialer o.l. fellesområder skal varsles styret på forhånd for godkjennelse. Kostand for å rydde bort hensatt søppel og gjenstander vil bli belastet ansvarlig andelseier.

(21) Ved feil på brannanlegg hos andelseiere som oppstår som grunnet forhold i leiligheten vil andelseier faktureres for utbedring.

(22) Balkongvask skal koordineres med naboer og foretas før 17. mai.

(23) Ved oppussing må det brannsikres i henhold til brannklasse El 60.

(24) I kjellerbod er det ikke tillatt å lagre mat. Organisk materiale skal lagres i plastesker, med unntak av ved som ikke skal lagres inntil yttervegger eller rett på gulv.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Gårdsselskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
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) Gårdsselskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at gårdsselskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Andelseieren må uten krav på godtgjørelse finne seg i de derav oppstående ulemper. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

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

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

(8) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at gårdsselskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18 og eierseksjonslovens § 35.

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, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget 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. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

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.

(4) Det er en forutsetning at styremedlemmer i borettslagets styre er medlem av USBL. Dette for å ivareta styrets oppgaver, spesielt på Bonabo - USBLs portal for beboere og styre.

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

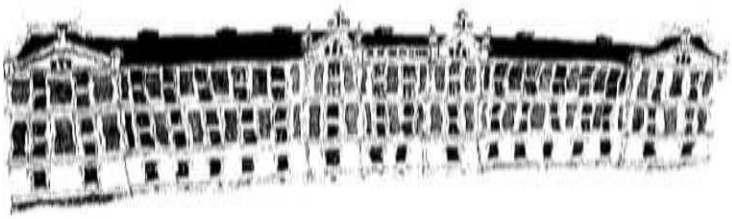
11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(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 NILSEN PLASS BORETTSLAG



Rudolf Nilsens plass Borettslag, stiftet 9. februar, 1977

Det er i hver enkelt andelseiers 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 beboerkontrakten.

RO I LEILIGHETEN

- Bråk og støy skal unngås.
- Det skal være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 07.00. Musikk, TV og annen lyd dempes slik at naboer ikke 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. Dette gjelder for eksempel oppussing eller fest/sammenkomster i leiligheten.
- Regler om ro i leiligheten, gjelder også i fellesarealer, bakgård 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.
- Husholdningsavfall skal kildesorteres.
- Annet type avfall må beboerne selv kjøre bort/fjerne/kvitte seg med. Dette inkluderer spesialavfall, elektriske artikler, møbler, klær, juletrær osv.
- Om man gjensetter avfall på fellesarealer kan man bli fakturert for fjerning av dette.

FELLESAREALER

- Av brannsikkerhetsmessige årsaker er det ikke tillatt å hensette eller oppbevare ting på fellesarealer som loft, kjeller, oppganger og i bakgården. Dette gjelder også barnevogner, sykler og lignende, unntatt på dedikerte områder. Det presiseres her at oppganger skal holdes fri for oppbevaring, dette gjelder spesielt ved.

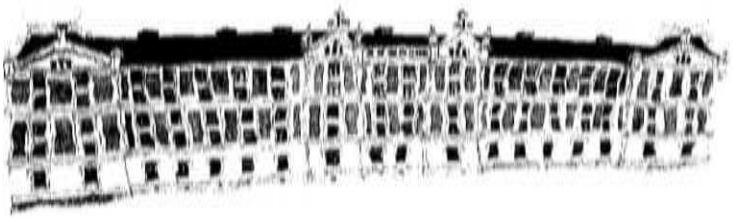
FREMLEIE (Jmf. Borettslagsloven)

- Beboere som vil leie ut leiligheten, må søke styret om fremleie i god tid før leietaker flytter inn.
- Fremleie tillates for inntil tre (3) år. Etter de tre årene må det søkes om ett års forlengelse hvert år.
- 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 husordensreglene.
- Utleie via AirBnB eller lignende er tillatt, men skal også søkes om til styret. Det stilles spesielt krav til at korttidsleietakere er tydelig orientert om husordensreglene og at andelseier selv bor i leiligheten på fast basis. Hvis korttidsleietakere ikke følger husordensreglene eller er til sjenanse for andre beboere, så må det vurderes av andelseiere eller styret om utleie via AirBnB eller lignende skal opphøre og ikke tillates videre.

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.

HUSORDENSREGLER FOR RUDOLF NILSEN PLASS BORETTSLAG



Rudolf Nilsens plass Borettslag, stiftet 9. februar, 1977

OPPUSSING

- Det finnes egne regler for oppussing og vedlikehold (vedtekter, borettslagsloven, forskrifter for oppussing). Beboerne plikter å sette seg inn i disse. Beboere som har spørsmål omkring dette, kan kontakte styret eller USBL.
- Reglene om låsing av dører og hensetting av avfall gjelder også for håndverkere og andre eksterne besøkende

VASKERI, TØRKE- OG BANKEPLASS

- Låsen skal henge ulåst på tavla/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 hellig- og høytidsdager.
- Vaskeriet skal ryddes etter bruk.
- Det er ikke tillat å vaske store gjenstander på gulvet i vaskeriet.

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.
- Fellesarealene ute og i sykkelbod skal kun benyttes til parkering av sykler som er i kjørbar stand og som brukes jevnlig. Sykler som ikke er i kjørbar stand (inkludert flate dekk og andre mangler) må oppbevares i egen privat bod. Sykler som åpenbart ikke er i kjørbar stand og som står i sykkelbod/sykkelstativ vil bli kastet på dugnad.
- Motorkjøretøyer, inkludert motorsykler og mopeder, skal parkeres på utsiden av gården.

BALKONGER

- Det er tillatt å grille på balkongen, så lenge det brukes elektrisk grill eller gassgrill. Det oppfordres til å vise hensyn til naboer når man griller.
- Det er ikke tillatt å henge tørkestativ og lignende på utsiden av balkongen.
- Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser (eller annet) på utsiden av balkongen.
- Det er ikke tillatt med parabolantenne på balkongen, eller annen del av fasaden.
- Vårvask av balkonger med vannslange/høytrykkspyler er kun tillatt før 17. mai og må koordineres med berørte naboer (inkludert alle de med balkong under).

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 «uautoriserte» nøkler. Andelseier står selv for kostnaden ved ny nøkkel.

KONTAKT MED STYRET

- Styret kan kontaktes per epost: rudolfnilsen@mittusbl.no eller USBL-portalen/Bonabo.
- Klager skal leveres skriftlig på epost eller på USBL-portalen/Bonabo.
- Ved konflikt eller brudd på husordensreglene skal styret kontaktes først når partene selv opplever å ikke finne en løsning på egenhånd.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 26.08.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538548
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 229, BNR. 18.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 229, bnr. 18.

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 på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

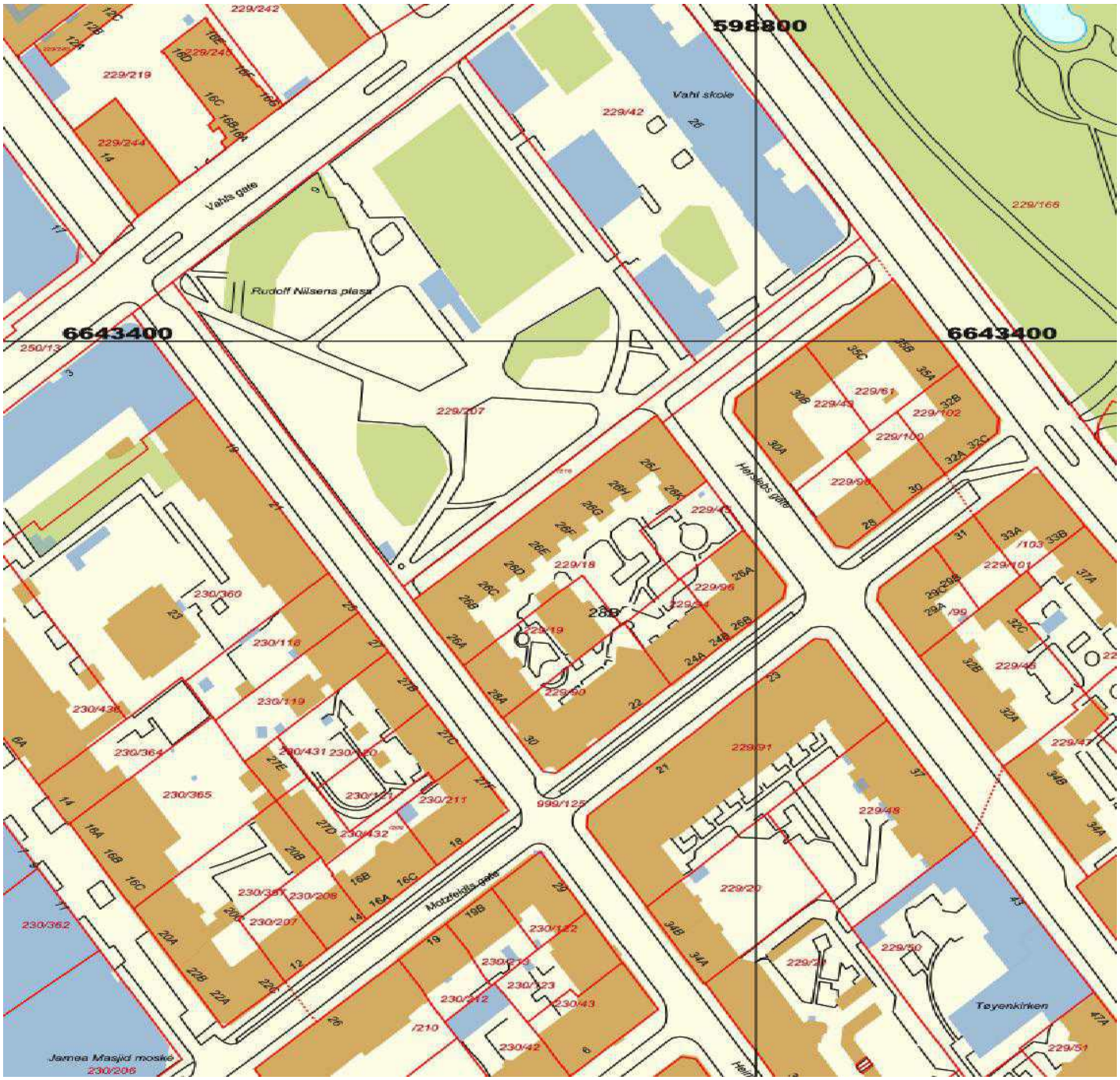
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

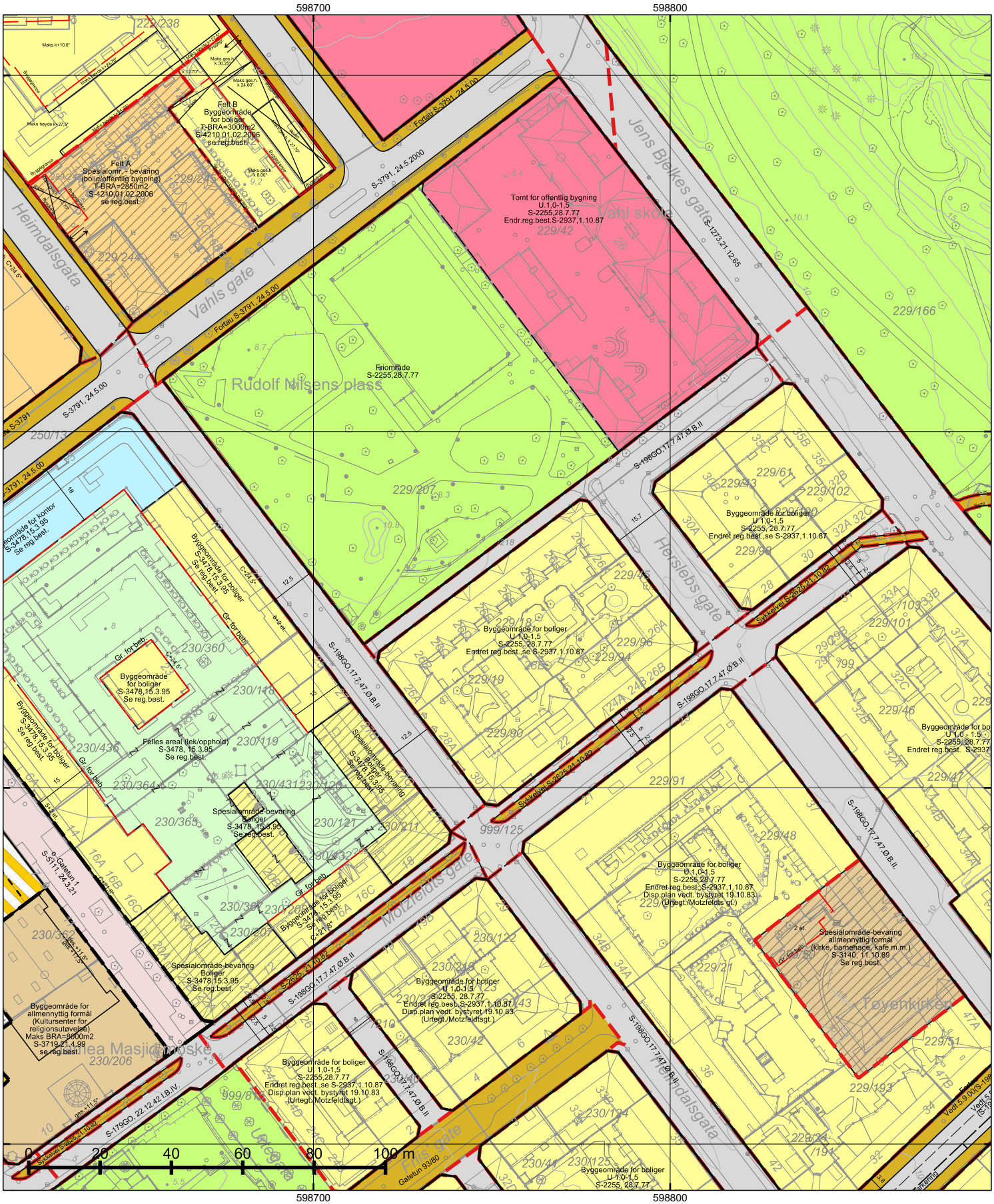
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

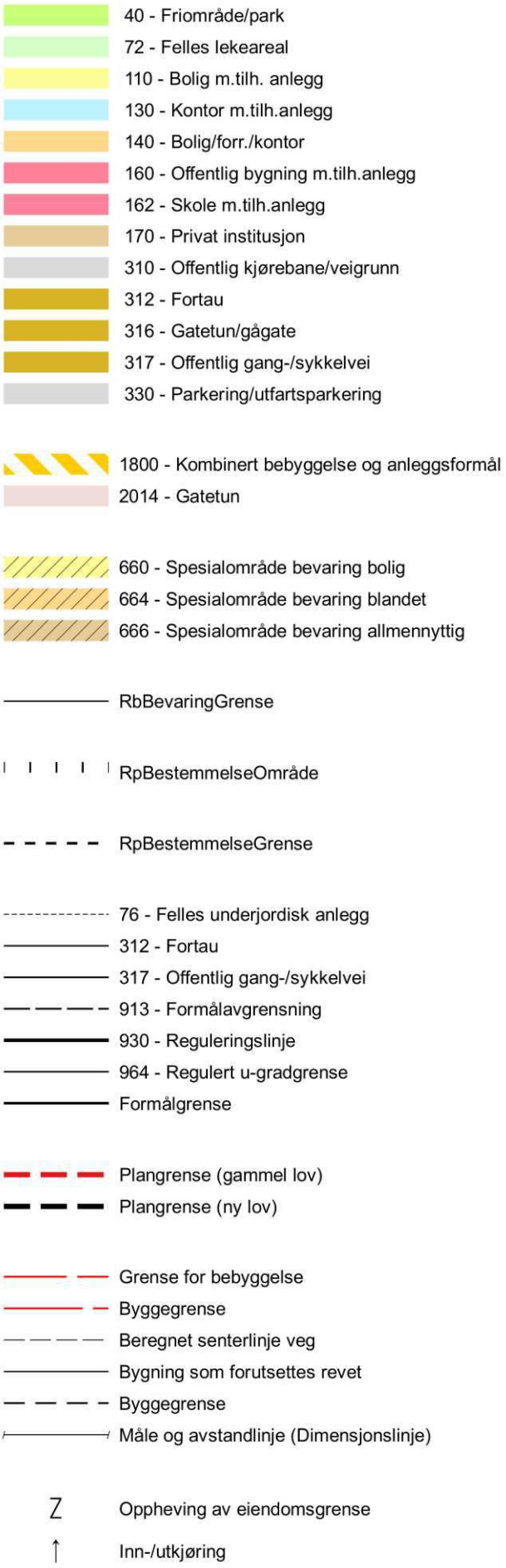
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

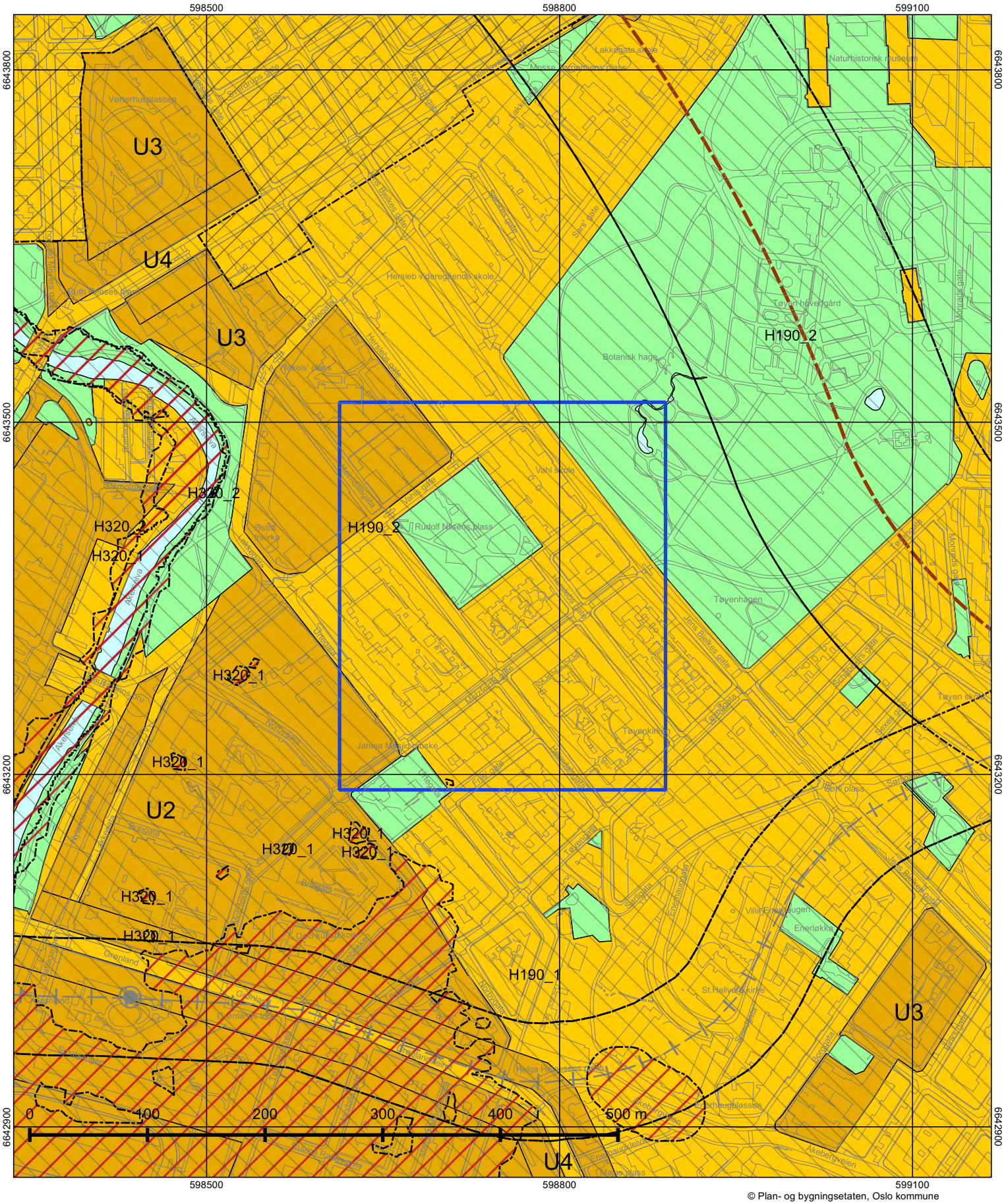
PlottID/Best.nr: 162093/ 86538548
Deres ref.:
Adresse: Heimdalsgata 26
Kommentar:
Gnr/Bnr: 229/18

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: 26.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162093/86538548
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



2312
95.

4

Forinden Approbation kan meddeles maa til Magistraten indbetales det ~~paa~~ Tonnen paahvilende Reparationsbeløb (jfølge Byggningslovens § 8) for Erhvervelsen af Grund til Hals Gadebredde.
Byggningskommissionen har fundet at samme Adgang til at ~~tillade~~ Bygningen ~~opført~~ for vognen del til Høire Høide ned 17,5 Meter.
I Forbindelse hermed henvises til Paategning fra Stadsfysikus og Stadsingeniør, hvorhos gjøres opmærksom paa at Afstanden mellem de mod Gaardrummet fremspringende Partier ingensteds maa være mindre 3,75 Meter. —

Christiania 21. Sept. 1895 G. Bull

Ansøkerens Paategning i Anledning af foranstaaende Tilbagesendes den dertil Bygningsspeleliv med vedlagte Skrivelse fra Hr. Overlægen Torgnes, hvorav indeholdes Andragende til Kongen om Tilladelse til for Parterre at opføre dem i ~~en~~ Høide ~~end~~ 17,50 m. mod ~~det~~ foreskrevet, forøvrigt indsees Anbudet efter de af Hr. Inspektøren foreslagte Betingelser. — Skulde nævnte Andragende til Kongen ikke approberes, behandles Bygningen med almindelig Sokkelkonstruktion.

Christiania, den 24de September 1895.

underdanigst
M. Mosgaard.

532
95.

Tilbagesendes den ærede Stiftsbygningsinspektion idet Ansøkeren ikke opfylde Kommissionens Betingelser af 12te d. M. vedr. en Nøgle. Jeg skal ligeoverfor dette Spørgsmaal tillade mig at henlede Opmærksomheden paa det skjeldne gode og store Gaardsrum. I anledning af Reparationsforpligtelsen henvises til nedlagte Skrivelse af 24de d. M. fra O. R. Sagfører Fougner & Olsen, som mener at nævnte Forpligtelse ikke existerer.

Christiania 25de Septbr. 1895
pr. Fougner

K. D. J. No. 295. 95.
Bilag

2440/95 = 25.71/95 - 2639/95 = 2664/95 - 809/26 = 857/26

KRISTIANIA

Expeditions-Dokument No. 2.

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 26 Thorvaldsgade.

Indleveret Attesteret

BYGNINGSKOMMISSIONEN 392/95. KRISTIANIA = 144/26.

Sundhedscommissionen har i Møde den 30te September fattet saadan

Beslutning:

„Sundhedscommissionen kan ikke anbefale, at de anmeldte Brovergange til Pisterne tillades anbragt."

Christiania Sundhedscommission d. 1ste October 1895.

KRA. SUNDHEDSKOMMISSION J. No. 471/95 INGENIØR

J. M. Berntzen

O. D. Bower

Hr. Stadsconducteuren!

2440/95.

Da Brovergangene maa ansees som en delvis Overdækning af Gaardsrummet efter hvad der af Sundhedskommissionen er udtalt saa kan disse Overgange ikke tillades anbragte. Cfr. § 19. Med Hensyn til Reparationspligten bemærkes at det fra Magistraten er meddelt Hertil at saadan Pligt paahviler Eiendommen

Christiania 3die Oktober 1895

G. Bull

Commissionens Beslutning i Anledning af Ovenstaaende:

„Tilbagesendes den anden Bygningscommission med den Erindring, at istedetfor Brovergangen paa 1,40 vil blot endskjønt det bør være 0,80 cm. Bredde. Overgangen bliver udført med rigtet Glas „indfældt i Jernrammen, saa det bør i dette Tilfælde ikke

2

vil gerne Lyst for de anbragte Kjøkkener.

Christiania, den 5te Oktober 1895.

underteg.

Th. Broegaard.

Tilbagesendes den ovenfor Sundhedskommissionen under Henvisning til formentlige Forbedring heroppe Braens indskrænkes i sin Bredde; – de forøvrigt vist Planer.

Christiania 7de Oktober 1895.

P. Blom

CHRISTIANIA
J. No. 596/95
SUNDHEDSKOMMISSION

Sundhedscommissionen har i Møde den 15de Octobr fattet saadan

Beslutning:

„Sundhedscommissionen fastholder sin Beslutning af 30te September d. a."

Christiania Sundhedscommission den 15de Octobr 1895.

P. Dahl Bentzen

KGL. SUNDHEDSKOMMISSION
J. No. 428/95
INGENIØR

Hr. Stadsconducteuren.

P. O. Brun.

25/71/95

Tilbagesendes med Henvisning til Foranstaaende hvorefter Braen ikke maa indskrænkes

Christiania 17de Oktober 1895

G. Blom

Communens Paategning i Anledning af Overstaaende:

„Tilbagesendes den dertil Bygningsinspektør med Anmodning om at undersøge de af mig røde Brovergange, der udføres efter vedlagte Schemategning.

Christiania, den 21de Oktober 1895.

underteg.

Math. Broegaard.

Tilbagesendes Hr. Havnekaptainen under Henvisning til formentlige Overensstemmelse med vor Schemategning af s. d. —

Det synes som Skjønnet kommer ikke den mindre Balkonrum anbringes her tæt-
ved Kanten saa de umiddelbar grænser
Gaardsrummet forbi.

3 Christiania 22 Oktober 1895
1639/95. D Krag

Oversendes den anden Bygningskommission
Naar Balkonerne konstrueres som angivet
og deres Bredde ikke bliver over 0,80, samt naar
Kjøkkenvinduerne giver mindst 1,4 Meter i
Bredde forslaaes Sagen approberet i Be-
tragtning af det mindre Gaardsrum.

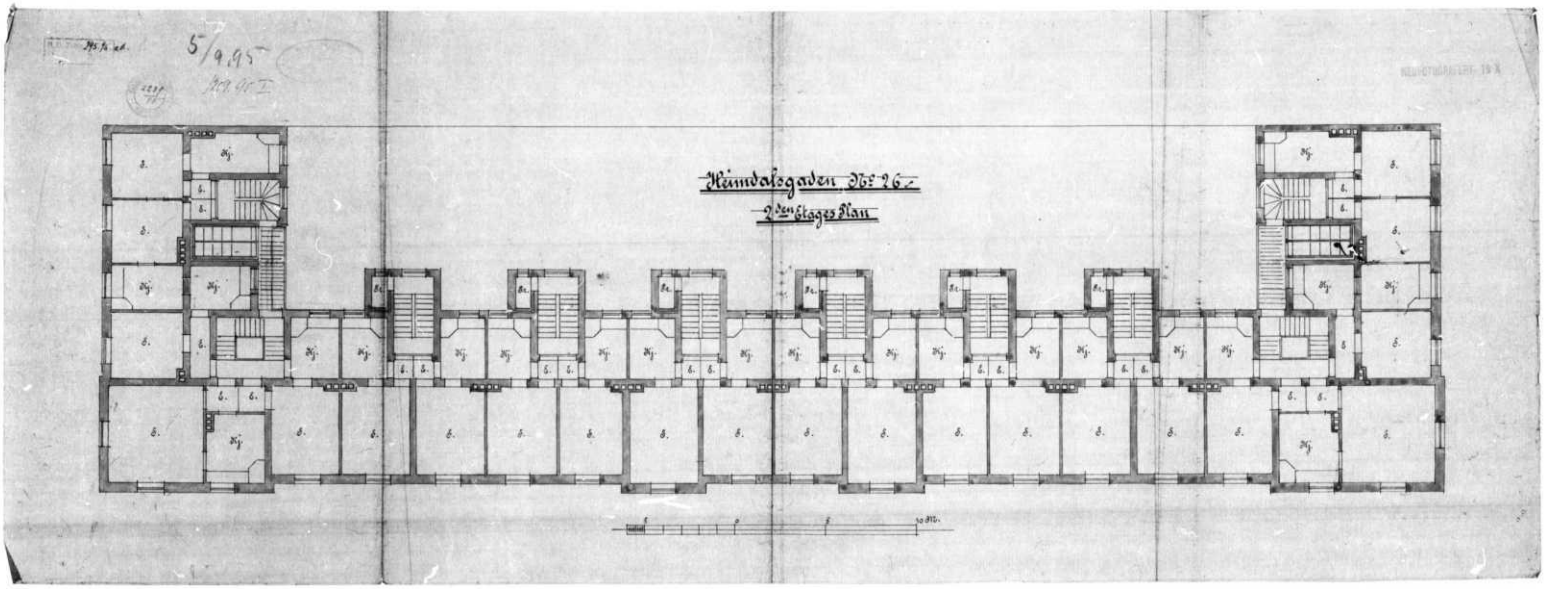
Christiania 23de Oktober 1895
G Bull

B.k 23/10 95. 14
2664/95.

Bygningskommissionen har intet fundet
at erindre mod den foreslaaede Konstruktion og
Anordning af Balkonerne paa under Forudsætning
af at de underliggende Kjøkkenvinduer erholder en
Bredde af mindst 1,4 Meter.
Forøvrigt henvises til Paategning af 21de
September d. A. idet bemærkes at angaaende Re-
sponsplichten maa Anmelderen henvende sig til
Magistraten og dette Forhold ordnet fornuden
endelig Approbation meddeles. —

Christiania den 24de Oktober 1895.
2664/95. G Bull

Ifølge Meddelelse fra Christiania Magistrat
af 2den d. M. har Formandskabet under 30te Oktober
samtykket i at det af N:o 26 beregnede Refusions


Rømdalsgaden No: 26.
2den Etages Plan

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Heimdalsgata 26 C, 0561 Oslo
Gnr. 229, Bnr. 18, andelsnr. 21 i RUDOLF NILSEN PLASS BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260307

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Synne Berg Farstad

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 941 83 690

E-post: synne.farstad@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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