

Balders gate 20

4 soverom | 93 kvm | Selveierleilighet





Velkommen til

Balders gate 20

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
9	Om boligen
19	Nabolagsprofil
20	Tilstandsrapport
41	Egenerklæringsskjema
48	Andre vedlegg
133	Kontaktinfo
136	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
139	Forbrukerinformasjon om budgivning
140	Budskjema

Nøkkelinformasjon



Unik mulighet på Frogner- Solrik balkong- Garasje med plass til inntil tre biler og to biloppstillingsplasser- Boder

Prisantydning	20 000 000,-
Omkostninger	503 000,-
Totalpris	20 568 780,-
Fellesgjeld	65 780,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 535,-
BRA-i	93 kvm
Soverom	4
Boligtype	Selveierleilighet
Byggeår	1936
Eierform	Eierseksjon

Kort fortalt

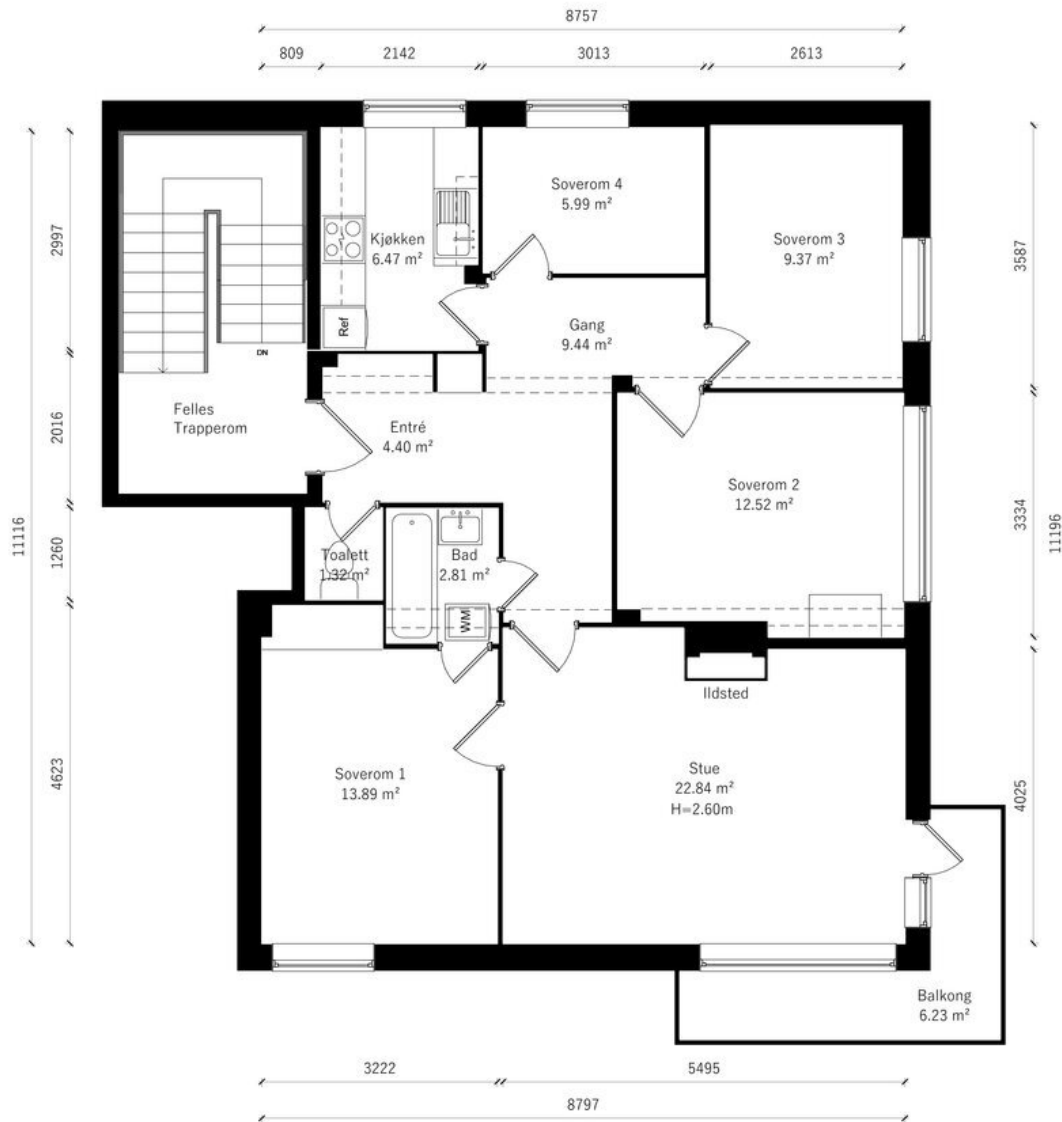
Skal ditt drømmehjem med et flott utgangspunkt i Balders gate på Frogner. Lys 5-roms hjørneleilighet med solrik balkong.

Boligen har fire soverom, stue med peis og utgang til balkong, kjøkken, bad og toalett. Tre store boder i byggets første etasje.

Det medfølger en stor nyoppusset garasje beliggende på siden av bygget med plass til inntil tre biler og det er installert lader. Det medfølger også to biloppstillingsplasser utenfor garasjen.

Bygården er godt vedlikeholdt med oppvarming og varmtvann inkludert i felleskostnadene.

Kontakt megler for avtale om visning på 411 05 849.







Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0026/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Balders gate 20, 0263 OSLO
Gnr 212, bnr 16, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Roald Berntsen

Kjøpesum og omkostninger
20 000 000,- (Prisantydning)
65 780,- (Andel av fellesgjeld)

20 065 780,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
501 620,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

503 000,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
516 000,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

20 568 780,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
20 581 780,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1936

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 93 kvm
BRA-e: 76 kvm
Totalt BRA: 169 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 93 kvm.
Total BRA: 93 kvm.
TBA: 6 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 76 kvm. Tre boder og garasje.
Total BRA: 76 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, toalettrom, bad og fire soverom. I tillegg disponerer leiligheten tre boder i 1. etasje på til sammen 76 kvm.

Standard

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte folierte fronter og heltre benkeplate. Integrert oppvaskmaskin. Plass for komfyr og kjøleskap. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Bad:
Badet er i hovedsak fra byggeår. Flislagte vegger og gulv. Innredet med servant og badekar. Mulighet for liten vaskemaskin.

Toalettrom:
Flislagt gulv, malte vegger og himling. Innredet med wc.

Innvendige overflater:
Parkettgulv. Vegger og himlinger er malt.

Parkering

Det medfølger garasje. Garasjen er tinglyst som tilleggsareal for seksjon 3.

I tillegg er det beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid – på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

Nei

Eventuell kommentar: hadde kontroll i oktober 2025 av eltilsyn.alt ok

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet fikset alle balkongene i blokka 2025

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

Ja

Beskriv: flis på badevegg mangler

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: 19.1.2026.tilstandsrapport

Samsvarserklæring:

Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig

Helge Jensen

Byggemåte

Bygget:

- Grunnmur i betong. Fasader med tegl, noe pusset og malt fasade.
- Betong etasjeskillere.
- Flatt, inntrukket tak i trekonstruksjon – tekket med papp.
- Støpte trapper, felles trapperom.
- Fasader som er utført med malt puss, er malt i 2020.

Leiligheten:

- Malte trevinduer fra 2007 med isolerglass.
- Finert entrédør med lyd- og brannisolasjon (ukjent alder).
- Malt balkongdør med isolerglass (2007).
- Balkong på betongdekke. Rehabiliteret i 2025.
- Mursteinspipe. Åpen peis i stuen.
- Fordelingstavle med vippeautomater. Jordfeilvarsler.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Innvendige dører:

Småskader i overflater. Enkelte dører har skjevheter.

- Overflater og innredning kjøkken:

Det er slitasje i innredning og beslag. Sprekker i benkeplate. Det er ikke montert komfyrvakt og lekkasjevakt.

- Avtrekk

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Overflater og konstruksjon toalettrom:

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet. Det er ikke servant på toalettet.

- Vannledninger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Avløpsrør:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Ventilasjon:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Vannbåren varme:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
Radiatorene og røropplegg er gammelt.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Bad:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet har overskredet normal forventet brukstid. Membraner, røropplegg, overflater og utstyr er utdatert. Sluket er gammelt og det er ikke mulig å etablere tett overgang til membran. Fliser og fuger har ujevnheter. Det er ikke tegn til membran på gulv eller vegger. Det er kun naturlig utlufing.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Åpen peis i stuen.
- Radiatorene.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 535,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, fyring, internett, kommunale avgifter, forretningsførerhonorar, felles byggforsikring, drift og vedlikehold.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

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

Eiendomsskatt
Kr 3 803,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelister.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se <http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 351 652,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 9 406 608,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Baldersgate 20- 22, orgnr. 985253927

Om sameiet
- Sameiet består av 20 eierseksjoner.
- Sameiet har fjernvarme fra Hafslund Celsio.
- Boligselskapet har kollektiv avtale om TV/Internett med Telia.

Rehabilitering av tak og balkong:
Balkong:
1. Alle balkonger rehabiliteres og kostnadene fordeles etter sameiebrøken.

2. De balkongene som har skader eller hvor det er behov, rehabiliteres og kostnadene dekkes av den enkelte seksjonseier.

Balkonger:

Ingen avstemming ble foretatt, det vil utredes litt dypere og det kalles inn til et nytt møte for behandling av saken om balkong.

Tilbud og informasjon om balkongrehabilitering ligger vedlagt i salgsoppgaven.

I 2025 hadde vi et vedlikeholdsprosjekt med balkongene/tak, som ble gjeldsfinansiert. Samtlige seksjoner får sin andel av fellesgjeld ved slutten av 2025 (ligningsoppgavene under arbeid). Vi har ingen større vedlikeholdsprosjekter planlagt i 2026.

Forretningsfører
ECIT NORIAN AS

Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar. Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 65 780,-pr. 01.01.2026

Avdrag: Kr 0,-

Rentekostnader: Kr 0,-

Långiver: Dnb Bank ASA
Lånenummer: 1516.08.99821
Rest lånebeløp: 1 193 115,33
Innfrielsesdato: 15.08.2045
Rente type: 7.25%

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Bank: Dnb Bank ASA
Lånenummer: 1516.08.99821
Lånetype: Annuitetslån
Rente type: 7.25%, Flytende rente
Restsaldo: kr 65 780,68
Innfrielseslån: 15.08.2045

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 46 534,-. I inneværende år er det budsjettet med et underskudd på kroner 35 313,-.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Kun fysiske personer kan være seksjonseiere.

Dyrehold

Dyrehold er lov i sameiet så fremt dette ikke er til ulempe og sjenanse for andre beboere.

Sameiets forsikring

Gjensidige forsikring

Polisenr. 85948178

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 25 600 kvm (Eiertomt)

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger sentralt og attraktivt til i et veletablert område, bestående av pene og klassiske bygårder. Leiligheten har en fantastisk beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt med kort vei til alt Oslo har å by på.

En rekke turmuligheter ved Slottsparken, Frognerkilen, Bygdøy og Frognerparken. Frogner Stadion (med blant annet skøytebane på vinteren) og øvrige rekreasjonsområder ligger et par minutter fra leiligheten, samt at det er kort gange til Nationaltheatret, Vika, Aker Brygge, Tjuvholmen og Majorstua. Er du glad i sjøen er det 10 minutters gange ned til Frognerkilen med sine båt plasser, eller en kort sykkel tur til Bygdøy med mange fine bade plasser.

Det er flere populære matvareforretninger, spisesteder, hyggelige fortauskaféer og kaffebarer rett rundt hjørnet. Kort vei til naborestauranter som Bono Foods, Forest & Brown, Villa Paradiso, Aymara, Champagneria, Alex Sushi, Pizza da Mimmo, Jewel of India, Kaffebrenneriet og Åpent Bakeri samt spesialforretninger som Juel 33 Kolonial og O Fjelberg Fisk & Vilt. Det er også flere ulike matbutikker i umiddelbar nærhet

Solli Plass samt Gimle ligger i nærheten. På Gimle finner man ærverdige Gimle kino, samt postkontor og vinmonopolet i Elisenbergveien. Dette er en kort spasertur unna.

Av utdanningsmuligheter er det kort vei eller gode transportmuligheter til blant annet Bjørknes, Tannlegehøgskolen, Høgskolen i Oslo, Universitetet i Oslo og Handelshøgskolen BI.

Området sogner til Uranienborg skolekrets (1-10 trinn). Uranienborg barne- og ungdomsskole har et godt renommé som en svært trygg og god skole. Den har praktisk beliggenhet kun få minutters gange unna

leiligheten. Det samme gjelder Hartvig Nissen videregående skole, den franske skolen og flere barnehager i nærområdet.

God offentlig kommunikasjon i nærområdet. Gangavstand til buss nr 21 til Helsfyr T og Tjuvholmen, samt trikk fra Briskeby. Ellers flere buss- og trikkeholdeplasser som enkelt tar deg til blant annet Sentrum, Majorstua, Grünerløkka, St. Hanshaugen og Skøyen. Kort gange til Nationaltheatret stasjon med blant annet flytoget.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument fra 1939 for eiendommen. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er vedlagt salgsoppgaven.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. De originale tegningene er utydelige, og mangler rombenevnelse. Det kan derfor ikke kontrolleres at leilighetens løsning er original.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameietierborettslaget/boligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

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

Pågående plansak

Saksnr: 202114191

Saken gjelder: Detaljregulering - Elisenbergløkken
Hensikten med planarbeidet er å lage en detaljregulering som ivaretar kulturmiljøverdiene i enkelteiendommer og i området som helhet. Kommuneplanen peker på nasjonale kulturminneverdier i området, men dagens regulering gir i praksis ikke tilstrekkelige styringsmuligheter for å ivareta dette. Det ble i 2021 nedlagt midlertidig forbud mot tiltak (bygge- og deleforbud) i området (saksinnsyn 202108843) med sikte på å utarbeide ny reguleringsplan.

Pågående byggesaker

Balders gate 11 A - rehabilitering av balkonger.

Saksnummer 202520523

Balders gate 26 - 28 - Riving av garasjer, tilbygg - utvidelse av eksisterende næring i første etasje og bolig i andre. Saksnummer 202516590

Lille Frogner allé 10 - utskifting av vinduer og etterisolering. Saksnummer 202508575

Kruses gate 11 - bruksendring av kontor i 1. etasje til tre boenheter. Saksnummer 202508996

Løvenskiolds gate 7 - oppføring av ni balkonger.

Saksnummer 202509964

Lille Frogner allé 1 - forhåndskonferanse påbygg på leilighetsbygg. Saksnummer 202521596

Balders gate 30 - riving av bensinstasjon. Saksnummer 202519019

Balders gate 30 - 34 - Oppføring av boligbygg og offentlig torg - Tidligere adresse: Balders gate 28.

Saksnummer 202509149202519019

Status: Under behandling

Balders gate 30 - nytt bygg, restaurant- og kafébygning, foreløpig sak

Saksnummer: 202510693

Status: Under behandling

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/212/16/3:

28.11.1918 - Dokumentnr: 912476 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:16

Gjelder denne registerenheten med flere

21.04.1921 - Dokumentnr: 920597 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:16

Gjelder denne registerenheten med flere

01.03.1923 - Dokumentnr: 993584 - Erklæring/avtale

Bestemmelser om brannvegg/-dør

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:16

Gjelder denne registerenheten med flere

13.08.1925 - Dokumentnr: 993575 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.1935 - Dokumentnr: 990615 - Bestemmelse om
gjerde
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.1935 - Dokumentnr: 990616 - Bestemmelse om
bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

28.11.1935 - Dokumentnr: 990617 - Bestemmelse om
bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

28.12.1935 - Dokumentnr: 990618 - Bestemmelse om
bebyggelse
Overført fra gnr 212 bnr 17
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.1936 - Dokumentnr: 301401 - Best. om
vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.1936 - Dokumentnr: 302342 - Best. om
vann/kloakkledn.
Rettighetshaver : Lille Frogner Alle 4 D
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.1937 - Dokumentnr: 301927 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
ang kontorer
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.1937 - Dokumentnr: 304248 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver : Lille Frogner Alle 4 D
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2026 - Dokumentnr: 89095 - Registerenheten kan
ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

10.08.1981 - Dokumentnr: 924404 - Sammenslått med
denne matrikkelenhet:
gnr 212 bnr 17
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

24.11.1983 - Dokumentnr: 512950 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 450/7835
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 20 SEKSJONER

27.06.2017 - Dokumentnr: 686967 - Reseksjonering
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 450/8162
Seksjon opprettet fra fellesareal

18.05.2021 - Dokumentnr: 579672 - Reseksjonering
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 450/8162
Sammenslåing av seksjoner
Endring av fellesareal

01.11.2022 - Dokumentnr: 1233015 - Reseksjonering
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 450/8162
Endring av fellesareal
Endring av tegninger

27.09.2023 - Dokumentnr: 1053064 - Reseksjonering
Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 450/8162
Endring av tilleggsdel

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling
av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De
øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G
som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet,
typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av

grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registrert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: <http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbc65f69299a7167>

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

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

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

Forbruker - avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare

dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet

uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Fast provisjon: kr. 100 000,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-

Markedspakke kr. 22 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 14 900,-

Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-

Samlet skal selger betale kr. 178 275,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 4. februar 2026

Megler

Stian M. Baklie, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41105849

Megler 2

Ludvik Mikkjelborg Jensen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 97678851

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Balders gate 20

Nabolaget Frogner - vurdert av 406 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	7 min 🚶
812 elever, 47 klasser	0.6 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	15 min 🚶
611 elever, 35 klasser	1.3 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	17 min 🚶
711 elever, 46 klasser	1.4 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	17 min 🚶
412 elever, 30 klasser	1.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	6 min 🚶
417 elever, 24 klasser	2.8 km
Hartvig Nissens skole	8 min 🚶
630 elever	0.6 km
Oslo Handelsgymnasium	12 min 🚶
816 elever, 33 klasser	1 km

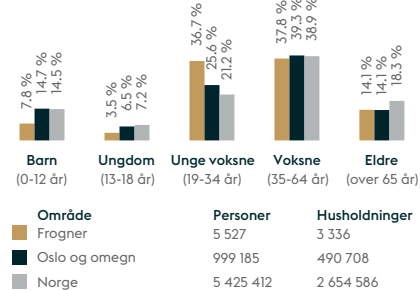
Offentlig transport

Lille Frogner allé	3 min 🚶
Linje 12N	0.2 km
Lille Frogner allé	3 min 🚶
Linje 12	0.2 km
Majorstuen	17 min 🚶
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1.4 km
Nationaltheatret stasjon	20 min 🚶
Totalt 10 ulike linjer	1.7 km
Oslo S	10 min 🚶
Totalt 24 ulike linjer	4.6 km

Barnehager

Tusindhuus barnehage (0-2 år)	6 min 🚶
35 barn	0.5 km
Nordraaksgate barnehage Al (1-...)	7 min 🚶
31 barn	0.5 km
Hegdehaugen barnehage (1-4 år)	7 min 🚶
38 barn	0.5 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Gående

Sport

Uranienborg skole	8 min 🚶
Den tysk-norske	9 min 🚶
SATS Solli plass	10 min 🚶
Fresh Fitness Majorstuen	13 min 🚶

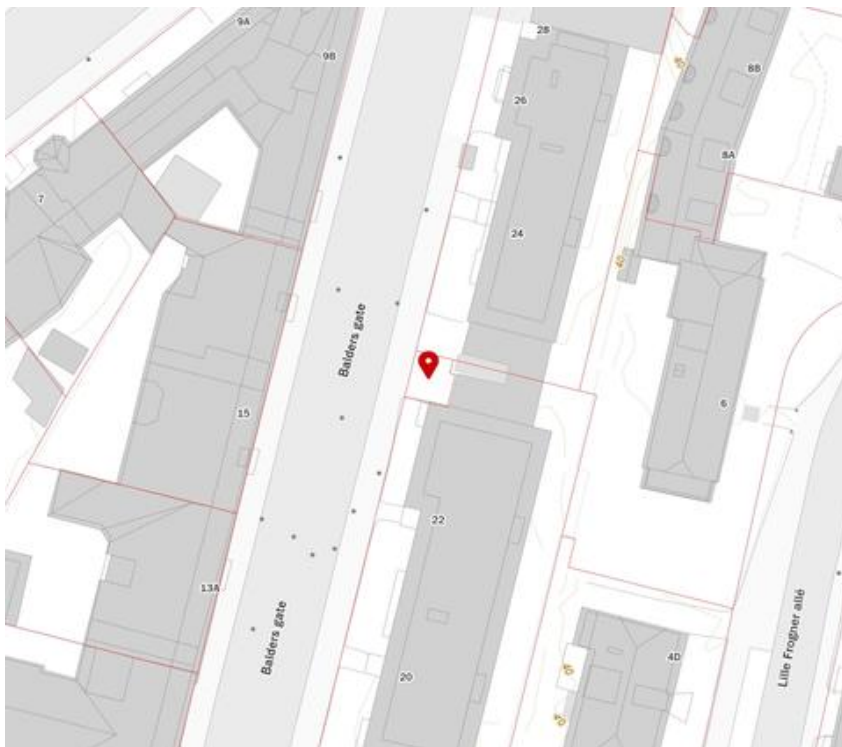
«Forholdsvis rolig, med god tilgang til restauranter, butikker, og transport.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100





Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

 Leilighet
 Balders gate 20, 0263 OSLO
 OSLO kommune
 # gnr. 212, bnr. 16, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 169 m² BRA-i: 93 m²



Befaringsdato: 19.01.2026

Rapportdato: 22.01.2026

Oppdragsnr.: 10776-1593

Referansenummer: KW2825

Autorisert foretak: Helge Jensen Tømrermester Takstmann

Sertifisert Takstingeniør: Helge Jensen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Helge Jensen Tømrermester Takstmann

Tømrermester med mange års allsidig erfaring. Oppnevnt av Kredittilsynet som takstmann i 1989, medlem av Norges Takseringsforbund (Norsk Takst) fra 1990. Medeier i Takstsenteret fra 1998. Styremedlem i NTF Oslo-Akershus avdeling fra 1994, styreleder fra 2000-2004. Foreleser ved Takstmansutdanningen i Norges Eiendomsakademi (NEAK). Styremedlem i Norges Takseringsforbund fra 2009, nestleder fra 2012-2015. Styreverv også i NTFs datterselskaper (NEAK, Eiendomsforlaget AS, VERDI AS, NTF Holding) Styreleder i stiftelse for drift av forsamlingshus. Styreleder i boligsameie. Representant for Norsk Takst i Standard Norge (NS 3940 Areal) Foreleser i arealkurs ved NEAK. Sertifisert for taksering av våtrom.

Tilstandsrapport- Verditakst- Næringstakst- Arealskanning- Seksjonering



Rapportansvarlig

Helge Jensen

Uavhengig Takstingeniør

hj@takstsenteret.no

900 33 423



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 fuktøk.

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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
- støtmurer
- 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

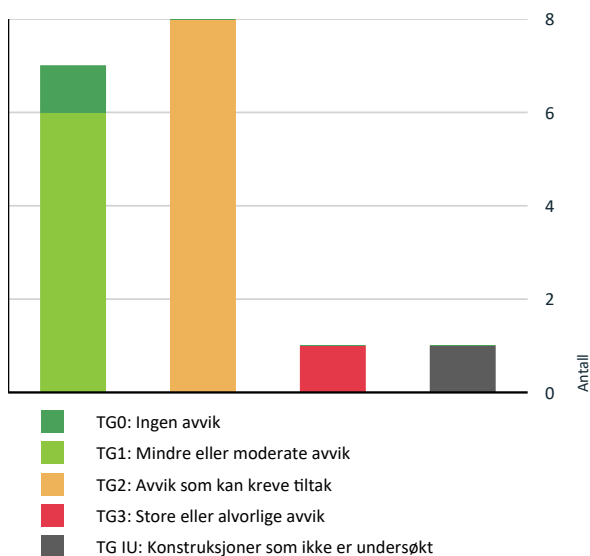
Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er kun bruken av rommene som er kontrollert på tegninger. Mål, plassering av vegger, dører og vinduer er ikke kontrollert.

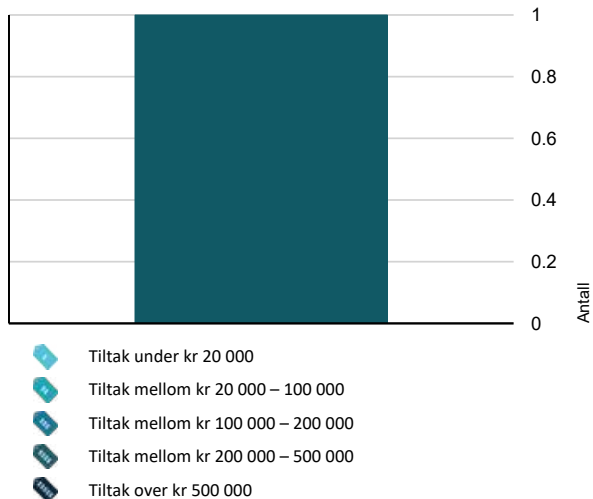
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort tilstandsvurdering av boder og garasje utenfor boenheten. Rapporten er basert på avhendingslova og forskrift til denne (Tryggere bolighandel). Undertegnede takstmann er sertifisert gjennom Norsk takst/ Norges Takseringsforbunds godkjenningssystem for oppdrag som faller inn under kategoriene; Verditaksering av næringsbygg/ Verditaksering av bolig/ Tilstandsrapporter og er TEGoVA residential Valuer. Takstmannen er sertifisert for Taksering av våtrom gjennom Fagrådet for våtrom FFV. Takstmannen takserer ikke eiendommer der egeninteresse eller forhold til de involverte parter kan komme i konflikt med oppdraget.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

⚠ **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)

TO IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

⚠ **Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

⚠ **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

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

⚠ **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** [Gå til side](#)

⚠ **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

⚠ **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

⚠ **Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1936

Kommentar
Byggeår ifølge eiendomsregisteret.

Standard
Standard i hovedsak fra byggeår

Vedlikehold
Vanlig pent holdt, men behov for tidsmessig oppussing og oppgradering.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med isolerglass.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Finert entrédør med lyd- og brannisolasjon (ukjent alder). Malt balkongdør med isolerglass (2007).

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på betongdekke. Rehabiliteret i 2025.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater: Parkettgulv. Vegger og himlinger er malt. Sår, riss og bruksmerker må påregnes i brukte boliger. Interessenter bes derfor om å vurdere overflatene nøye opp mot egne ønsker og behov før budgivning. Vurdering av overflater er ikke en del av forskrift Tryggere bolighandel. Overflatene er derfor vurdert skjønnsmessig opp mot det som kan forventes ut fra alder, og ikke vurdert i henhold til NS3600.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke
Planhetsavvik:
Stue, 6mm - totalt avvik
Entré, 4mm - totalt avvik

TG 1 Pipe og ildsted

Mursteinspipe. Åpen peis i stue. Pipen er felles for flere boenheter og er ikke fullt ut kontrollert. Det tas spesifikt forbehold om eventuelle avvik som ikke lot seg avdekke.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Malte innerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Småskader i overflater. Enkelte dører har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene bør pusses opp og justeres.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet er i hovedsak fra byggeår. Flislagte vegger og gulv. Innredet med servant og badekar. Mulighet for liten vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

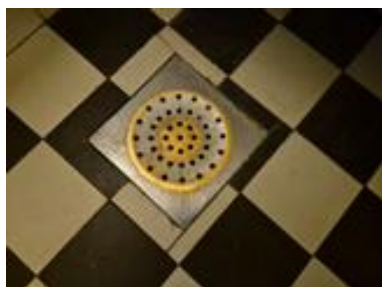
Badet har overskredet normal forventet brukstid. Membraner, røropplegg, overflater og utstyr er utdatert. Sluket er gammelt og det er ikke mulig å etablere tett overgang til membran. Fliser og fuger har ujevnheter. Det er ikke tegn til membran på gulv eller vegger. Det er kun naturlig utlufting.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

TG:3 gis som en konsekvens av oppføringstidspunkt på våtrommet og at forskriftskrav ikke er oppfylt. Gjenværende brukstid er usikker grunnet alder og byggemåte. Fortsatt bruk kan medføre skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

På grunn av murvegger, er det ikke boret hull. Fuktsøk med fuktindikator avdekket ikke unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte folierte fronter og eik belistning. Heltre benkeplate. Integriert oppvaskmaskin. Plass for komfyr og kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er slitasje i innredning og beslag. Sprekker i benkeplate. Det er ikke montert komfyrvakt og lekkasjevakt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppussing må påregnes. Komfyrvakt bør monteres for å unngå komfyrbrann. Lekkasjevakt bør monteres for å minske skader ved en eventuell vannlekkasje i kjøkkenet.



2. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Tilstandsrapport



SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Flislagt gulv, malte vegger og himling. Innredet med wc.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er ikke servant på toalettet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør monteres servant.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannledninger i kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Eldre vannrør har blant annet større risiko for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Som normalt ved byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 4 Varmesentral

Fjernvarme i gården. Varmesystemet er felles for gården og er ikke kontrollert.

TG 2 Vannbåren varme

Oppvarming med radiatorer.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Radiatorer og røropplegg er gammelt.

Konsekvens/tiltak

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

Røropplegg og radiatorer bør rehabiliteres eller fornyes.

Elektrisk anlegg

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

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

Fordelingstavle med vippeautomater. Jordfeilvarsler.

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei



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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

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

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

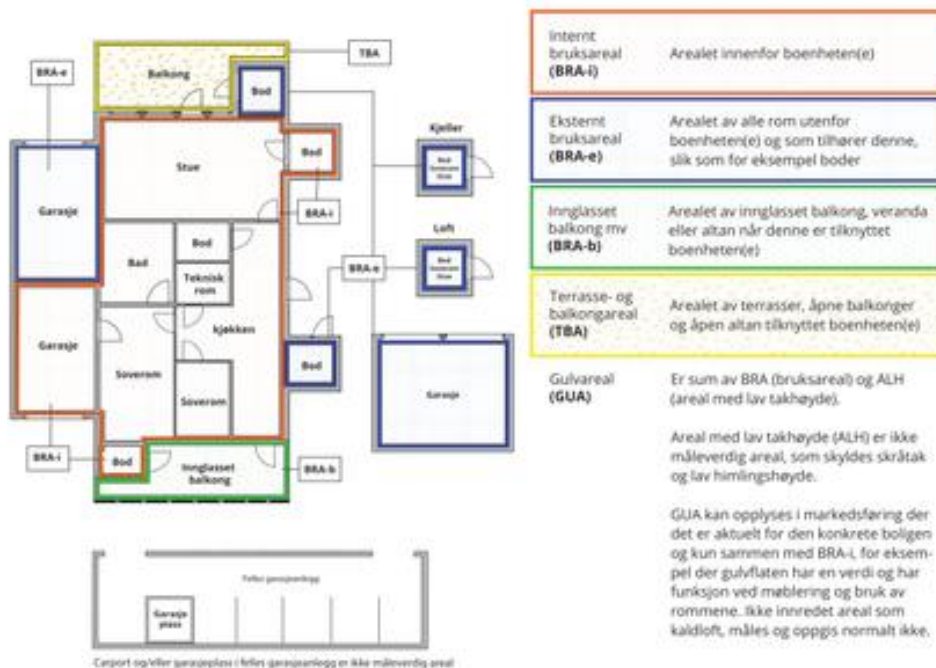
Hva er måleverdig areal?

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.



Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. Etasje	93			93	6		93
1. Etasje		76		76		3	79
SUM	93	76			6	3	172
SUM BRA	169						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, toalettrom, bad		
1. Etasje		3 boder, garasje	

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med Leica laserskanner BLK2GO som gir et nøyaktig resultat. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik. Dersom areal er avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før eventuell budgivning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det er kun bruken av rommene som er kontrollert på tegninger. Mål, plassering av vegger, dører og vinduer er ikke kontrollert.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.1.2026	Helge Jensen	Takstingeniør
	Roald Berntsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	16		3	25.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Balders gate 20

Hjemmelshaver

Berntsen Roald

Kommentar

Tomteareal 25,6 m2, gjelder for "tilleggsdel grunn" foran garasje. I tillegg kommer andel i felles tomt 1050m2.

Eierandel

450 / 8162

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i rolig boliggate på Frogner. Bebyggelsen består av i hovedsak boligårder fra sent 1800- tall og tidlig 1900-tall. Kort vei til forretninger, trikk og variert kulturtilbud. Nær til Frognerparken og fine turområder på Bygdøy. Parkering for flere biler i og foran garasje.

Adkomstvei

Adkomst ved offentlig gate.

Tinglyste/andre forhold

I tillegg til seksjonert tomt foran garasje (25,6m2) følger det en rettighet til bruk av ytterligere ca. 5m2 på naboeiendom. Opplysningene er gitt av eier.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eier		Muntlige opplysninger ved befaringen	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Informasjon fra Ambita/Infoland/Eiendomsverdi med Statens Kartverk som kilde,- opplysninger om: adresse, hjemmelshaver, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal, byggeår.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	08.06.1938		Gjennomgått		Nei
Tegninger	19.01.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (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 slitasje: Forventet nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KW2825>

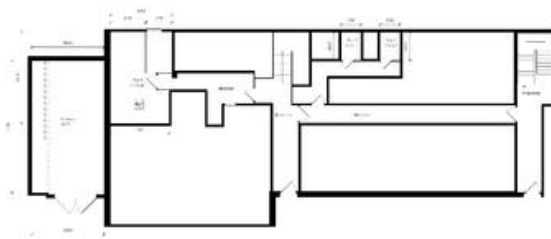
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

Andre bilder



Garasje



Balders gate 20
1. Etasje



Les mer om
ansørberegningen

©2020 Alle rettigheter reservert





Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

Berntsen, Roald

9578-5997-4-298824

2026-01-25 17:34:15



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
25. jan. 2026

Oppdragsnummer
5-0026/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Balders gate 20, 0263 OSLO	Meglerfirma Nordvik St. Hanshaugen
Selgere Roald Berntsen	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. juli 2018	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Nei
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Nei	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 7083959 Forsikret i: if	

Utført arbeid

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: hadde kontroll i oktober 2025 av eltilsyn.alt ok

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet fikset alle balkongene i blokka 2025

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: flis på badevegg mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: 19.1.2026.tilstandsrapport

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0026/26

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Navn

Berntsen, Roald

Dato


2026-01-25

Identifikasjon


 **bankID** Berntsen, Roald




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




Adresse Balders gate 20, 0263 OSLO	
Dato for energimerking 27.01.2026	Merkenummer Energiattest-2026-251464
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 80495161
Gårdsnummer 212	Bruksnummer 16
Seksjonsnummer 3	Bruksenhetsnummer H0202






Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1936	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 93,0 m²	Oppvarmet bruksareal 93,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale MurTeglstein
Oppvarming Fjernvarme, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 153,59 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 153,59 kWh/m²	Totalt levert pr. år 28 279 kWh
---	---

Parken Eiendomsmegling AS
 Waldemar Thranes gate 6
 0171OSLO

Deres ref.: 5-0026/26
Vår ref.: 629-1-03/9476
Dato: 27.01.2026

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Sameiet Baldersgate 20-22.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	Sameiet Baldersgate 20-22
Organisasjonsnummer:	985253927
Gårds- og bruksnummer:	212 / 16
Seksjons-/andelsnummer:	03
Adresse:	Balders gt 20, 0263 OSLO
Eier/medeier:	Berntsen, Roald

FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 535.00
Felleskostnader Manuell:	kr. 5 535.00

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024:	kr. 3 072
Andel formue pr. 31.12.2024:	kr. 19 586

Se siste ligningsopplysninger per 31.12.2024 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver:	Dnb Bank ASA
Lånummer:	1516.08.99821
Rest lånebeløp:	1 193 115,33
Innfrielsesdato:	15.08.2045
Rente type:	7.25%

ANDEL AV FELLES LÅN

Bank:	Dnb Bank ASA
Lånummer:	1516.08.99821
Lånetype:	Annuitetslån
Rente type:	7.25%, Flytende rente
Restsaldo:	kr 65 780,68
Innfrielseslån:	15.08.2045

PRAKTISK INFORMASJON

Styregodkjenning:	Ja
Utleie:	Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold
Forsikring:	Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer 85948178
Dyrehold:	Vennligst se husordensreglene for bestemmelser om dyrehold
Internett/TV:	Boligselskapet har kollektiv avtale om TV/Internett med Telia. Har du spørsmål så kontakt Telia sin kundetjeneste.
Oppvarming:	Sameiet har fjernvarme fra Hafslund Celsio.
Nøkler:	Bestilling kan gjøres av styret
Skilt:	Bestilling kan gjøres av styret.

EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

Salgsobjektet:	boligselskapets navn
	org.nummer
	seksjon/andel
	overtakelsesdato
	ev. medfølgende parkering/garasje
Kjøper (fakturamottaker)*:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Medeier:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
	dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis
Selger (inkl. medeiere):	navn
	ny postadresse
	epostadresse

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtagelse).

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 26.01.2026:	kr. 0.00
---	----------

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

GEBYRER

Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)
Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 8 406, - inkl. mva (fra. jan 2026)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 725, - inkl. mva. (fra jan. 2026)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. . 3 875, - ink. .mva (fra jan. 2025)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. 4 063, - inkl. mva (fra jan. 2026)

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Trevor Paul Andrews
Epost:	baldersgate20-22@styremail.no

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

EIERSKIFTEPROSESSEN

1. Eiendomsopplysninger	Bestilles og leveres via Infoland
2. Forkjøpsrett	Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller parallellavklares
3. Eierskiftemelding	Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper
4. Styregodkjenning	Følges opp av forretningsfører og sendes megler
5. Ny eierskiftemelding	Må oversendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer
6. Eierskifte	Gjennomføres i forretningsførers system
7. Felleskostnader	Ny eier mottar faktura (selger betaler innværende måned)
8. Eierskiftegebyr	Faktureres megler eller oppgjørsansvarlig
9. Restansesjekk	Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret
10. Oppgjør	Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

SAMEIET BALDERSGATE 20-22
Innkalling / Årsrapport / Regnskap



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd og borettslagsloven § 7-4 (4) at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres.

Årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet [generalforsamlingen] ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

Hvem kan stemme på årsmøte/generalforsamlingen?

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

- *Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.*
- *En stemme avgis pr. eierandel.*
- *Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.*
- *Eier kan møte ved fullmektig.*

Fullmaktsskjema følger vedlagt i innkallingen og leveres til styret eller forretningsfører ved inngangen for registrering.

Vel møtt!

VELKOMMEN TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I Sameiet Baldersgate 20-22

Innkallingen inneholder alle saker som skal behandles på årsmøtet. Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt.

Møtedato: 24.03.2025

Tidspunkt: 17:00

Sted: Stortingsgata 2, hos ECIT Norian

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

1.1. Valg av møteleder

Møteleder utnevnes formelt under møtet.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Protokollfører utnevnes formelt under møtet.

Et protokollvitne vil utnevnes blant de oppmøtte.

1.3. Registrering av stemmeberettigede

Antall fremmøtte stemmer registreres og avklares under møtet.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets årsrapport for 2024 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. BUDSJETT FOR 2025

Styrets budsjett for 2025 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:

Styrets budsjett tas til orientering.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår en godtgjørelse på kr 30 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har fram til dette møtet bestått av:

Styreleder	Trevor Paul Andrews	På valg: 2026
Styremedlem	Trine Wold	På valg: 2025
Styremedlem	Marianne J. M Stenberg	På valg: 2026
Varamedlem	Anna Engh	På valg: 2026
Varamedlem	Eirik Blakstad	På valg: 2026

Kandidater til styreverv:

Det skal velges et styremedlem. Trine Wold er på valg, så det oppfordres til at kandidater melder seg til vervet.

Det skal velges et varamedlem. Anna Engh er nødt til å trekke seg. Ida Mikkelsen har sagt seg villig til å stille som kandidat til vervet som vara, for en to-års periode (2025-2027).

7. INNKOMNE SAKER

7.1. Rehabilitering av tak og balkonger

Forslagsstiller: Styret

Styrets innstilling:

Hovedtak

Hovedtaket i Balders gate 20-22 ble tøknet med takpapp i 2005. Takpapp har en forventet holdbarhet på inntil 25 år, avhengig av soleksponering og takvinkel (Direktoratet for byggkvalitet). Flatt tak kan forkorte holdbarheten ettersom snø og is ligger direkte på pappen lengre enn ved skrått tak.

Våren 2023 opplevde Stenberg (seksjon 19) at det oppstod en lekkasje i hovedtaket, og vann rant ned på stuegulvet. Skade ble raskt oppdaget og førte ikke til skade i gulvet eller møbler, men innertaket måtte males opp. Firma Karlsen og Nordseth, som la yttertaket i 2005 ble kontaktet, og utførte en "nødreparasjon" av skaden. De vurderte da at taket kunne holde i noen år til.

Hos Mikalsen og Stokke (seksjon 20) har det ved flere anledninger løsnet biter av hovedtaket utvendig, ved innfesting av takrenner. Biter av konstruksjonen faller ned på takterrassen og det er synlig sprekkdannelse hele taket rundt (også hos Stenberg). Forholdene er undersøkt av fagfolk. Deres konklusjon er at dette kan

indikere at vann og is dannes i konstruksjonen, og påfører skade på bygget. Sameiet er anbefalt å undersøke saken nærmere i forbindelse med en rehabilitering av hovedtaket.

Hovedinngang nr. 20

Det mangler beslag i overgang mellom vegg og skråtak på toppen av trappeløpet i nr. 20. Dette har ført til skade på takutspring og fliser på siden av inngangspartiet. Det må utføres reparasjoner og tiltak for at det ikke utvikler seg til et større problem.

Balkonger

Det er oppdaget skader på flere av balkongene i fasaden (ikke takterrassen utenfor seksjon 19 og 20). En har synlige merker etter vanngjennomtrengning i gulv, og det drypper vann ned på balkongen under. Balkongene ble sist behandlet innvendig i 2000, gjennom at sameiet tok opp lån og alle balkongene ble overflatebehandlet. Ved rehabilitering av fasaden i 2018, ble ikke innsiden og gulvet i balkongene behandlet. Styret er kjent med at to seksjonseiere selv har tatt initiativ til å utbedre gulvet på sin balkong. Det er også ulikt hvor stort behov det er for å gjøre noe med gulvet i balkongene, ettersom de er ulikt eksponert. Fjerde etasje, som jo ikke har beskyttelse mot sol, snø og regn er naturlig nok, mest utsatt og har størst behov for vedlikehold.

Inngangsdør 20

Det har i lang tid vært vanskelig å få ytterdøren mot gaten i nr 20 til å gå i lås. Det er synlig saltutslag i sprekker i flisene rundt døren og taket er skadet.

Saksfremstilling

På bakgrunn av det ovennevnte, har styret innhentet priser på takteking, utbedring av sprekkdannelse i taket og skader rundt inngangsdøren i nr. 20, samt behandling av gulv i balkongene. En leverandør har levert pris på kun balkong (Malerhuset), en har levert på kun taket (Takbytte) og en på både tak, sprekker og skader, samt balkonger (Karlsen og Nordseth). Se nedenfor for sammenstilling av tilbudene.

Leverandør	Tak, inngangsparti og sprekkdannelse	Balkong	Rigg, drift, m.m.	Tot inkl rigg, drift og mva
Karlsen og Nordseth	295 000	17 500 per balkong á 2,5-4 m ²	180 000	768 000
Malerhuset		Fra 9 500 for de minste til 23 000 for de største	135 000	390 000
Takbytte	367 000		Ikke spesifisert	450 000

Tilbudene fra Malerhuset og Karlsen og Nordseth finnes i portalen som pdf. Tilbudet fra Takbytte er gitt digitalt og finnes som skjermbilde.

Malerhuset og Karlsen og Nordseth priser rigg og driftskostnader på mellom NOK 130' og 180', i tillegg til spesifiserte kostnader for øvrige ulike forhold.

Ved befaring i forbindelse med tak og balkong skader, bemerket Karlsen og Nordseth skadene som er synlige i dørkarmen (sprukket sten, sig i takutspring og saltutslag på fliser/sten). De har derfor medtatt utbedring av denne i sitt tilbud, men det eksisterer en viss usikkerhet til omfang/kostnad.

Til orientering har styret også undersøkt muligheten for å dekke taket med solceller gjennom Huseiernes samarbeidsavtale med Takbytte. Grunnet et betydelig antall piper på taket vårt, vil det ikke forrente seg å legge solceller med dagens teknologi.

Styrets vurdering

Styret har konkludert med at det er behov for å utbedre både hovedtaket m.m. og flere av balkongene, basert på normal levetid for overflatene og synlige skader. Sameiet har plikt til å vedlikeholde fellesarealer (Eierseksjonsloven §33). Styret har ansvar for å sørge for drift og vedlikehold av eiendommen (Eierseksjonsloven §57) og for å beslutte når arbeidene skal utføres (Eierseksjonsloven §58). Normalt skal sameiet dekke alle kostnader knyttet til vedlikehold av fellesarealer, og utgiftene skal fordeles i etter sameiebrøken.

Styret har konkludert med at kostnader knyttet til rehabilitering av taket inkludert rigg og drift skal fordeles etter sameiebrøken.

Når det gjelder balkongene har styret kommet til følgende;

- Seksjonseiere som har balkonger med tydelige skader, må dekke utbedring av disse i forbindelse med årets arbeider. Det vil bli gjort en beregning basert på balkongens størrelse.
- Seksjonseiere som har balkonger hvor det ikke er dokumentert behov for å gjøre noe med gulvet, gjør selv en vurdering av om de ønsker å likevel få lagt ny membran i år. Dersom de velger å ikke få arbeidet utført i år, må de forvente å dekke alle kostnader (rigg, stillas, m.m.) knyttet til arbeidet selv. Det er også slik at styret i disse tilfellene vil kunne kreve arbeidet utført, ettersom mangelfullt vedlikehold i fremtiden kan medføre skade på bygget (Eierseksjonsloven §34)
- Seksjonseiere som selv har tatt kostnaden med rehabilitering og kan dokumentere dette, behøver ikke gjøre det igjen.
- Seksjonseiere som ikke har balkong påføres ikke kostnader til balkongrehabilitering Dette er seksjon 1, 2, 19, 20 og 21.

Valg av leverandør

Styret anbefaler at firma Karlsen og Nordseth gis i oppdrag å legge nytt tak og behandle membran på de balkongene hvor det anses nødvendig. Karlsen og Nordseth er en leverandør sameiet har brukt tidligere med stor tilfredshet.

Ved å gjøre begge arbeidsoppgavene samtidig, vil stillas, rigg og driftskostnader påløpe en gang i stedet for to.

Forslag til vedtak:

Hovedtak:

1. Sameiet utbedrer tak og inngangsparti i 2025. Prosjektet finansieres gjennom kapitalinnkalling i to rater. Kostnadene fordeles etter sameiebrøken.
2. Sameiet utbedrer både tak og inngangsparti i 2025 og finansierer prosjektet gjennom lån. Styret gis mandat til å forhandle frem beste mulige betingelser for lånet og gjennomføre låneopptak for sameiet.

Balkong:

1. Alle balkonger rehabiliteres og kostnadene fordeles etter sameiebrøken.
2. De balkongene som har skader eller hvor det er behov, rehabiliteres og kostnadene dekkes av den enkelte seksjonseier.

7.2. Dørkarmen ytterdører

Forslagsstiller: Seksjon 12, Solveig Ellefsen

Saksbeskrivelse:

Dørkarmene til ytterdørene mot bakgården har mange «sårskader».

Styrets innstilling:

Godt innspill, dette kan gjennomføres enten under dugnad eller gjennom det ordinære vedlikeholdsbudsjettet.

Forslag til vedtak:

Foreslår at karmene sparkles og males i samme grønnfarge som nå.

FULLMAKTSSKJEMA ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.
- Det følger av borettslagsloven § 7-3 (1) at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. I motsetning til hva som gjelder for borettslag (brl. § 7-3 (1)) kan en fullmektig ha et ubegrenset antall fullmakter i sameiermøtet. Fullmakten må gis til en bestemt person.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon	
Eiers navn	_____
Signatur	_____
*Medeiers navn	_____
Seksjon/Andel/Aksjenr.	_____ **Leilighetsnr. _____
Epost	_____
Dato	_____ Sted _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
Fornavn	_____
Etternavn	_____
Epost	_____
Telefon.	_____
Møtedato	_____

STYRETS ÅRSRAPPORT 2024

Sameiet Baldersgate 20-22

org. nr. 985253927

Styret har følgende sammensetning:

	Navn	Periode
Styreleder	Trevor Paul Andrews	2024-2026
Styremedlem	Trine Wold	2023-2025 (For Bondi)
Styremedlem	Marianne J. M Stenberg	2024-2026
Varamedlem	Erik Blakstad	2024-2026
	Anna Engh	2024-2026

Kontaktinformasjon

Epostadresse: baldersgate20-22@styremail.no

Postadresse: Sameiet Baldersgate 20-22
c/o NORIAN Regnskap AS
Postboks 1095 Sentrum, 0104 Oslo

Fakturaadresse

Fakturaadresse epost: faktura.eiendom@norian.no

Fakturadresse post: Sameiet Baldersgate 20-22
C/O NORIAN Regnskap Eiendomsforvaltning
Postboks 299 Alnabru
0614 Oslo

Det oppfordres til å benytte EHF for sending av faktura.

Forretningsfører

Navn: NORIAN Regnskap AS
Telefon: +47 22 91 14 86
Epost: eiendom@norian.no

Revisor: Sameiet er ikke revisjonspliktig

Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer: 85948178

Kommentarer til årsregnskapet for 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld,

finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Norian.

Brannsikring

Styret har i løpet av året fått rettet opp feil plassering av ledelys i kjellerareal, samt snudd brannør mellom kjeller i 20 og 22 som ble feilmontert. I tillegg er det plassert ut noe slokkeutstyr i fellesareal og det planlegges å anskaffe flere pulverapparat for utplassering. Trappebelysning med nødlysfunksjon er vurdert å gi for lite lys og det vil i løpet av våren monteres fem lamper til, til erstatning for de gamle som delvis har sluttet å virke. Dette vil også gi et estetisk løft for trappearealet ved at det settes opp enhetlig belysning på alle repos.

Diverse løpende arbeider

I desember ble det avdekket at flere radiatorer ga lite varme. Etter en noe krevende feilsøking, ble det klart at Celsio hadde ansvar for en defekt sensor. Dette ble byttet uten kostnad for sameiet.

Det eksisterer et anlegg med varmekabler i alle gårdens taknedløp. Opprinnelsesår for anlegget er ukjent. Vinteren 23-24 ble det stor isdannelse i ett av taknedløpene. Årsaken viste seg å være brudd i en av varmekablene. Det ble gjort en vurdering av behov for oppgradering av hele anlegget. Konklusjonen var at det er relativt lav risiko for gjentakelse mot en relativt høy kostnad. Arbeidet ble derfor kun løst med minimumsløsning og den ene defekte kablet ble byttet.

Nettløsning

Gjennom 2023 tok jevnlig sameiets beboere kontakt og varslet om ustabil og tregt nett. Nettet var levert av Telia/GET med gammel teknologi (coaxial kabel). Våren 2024 mottok styret tilbud om bytte av nettleverandør til Global Connect som foreslo å installere fiber-løsning. Styret gikk i dialog med eksisterende leverandør om mulighet for oppgradering av eksisterende anlegg, men det var ikke aktuelt for dem på nåværende tidspunkt. Styret besluttet derfor å tegne ny avtale med Global Connect. Med den nye avtalen blir sameiets nettkostnader vesentlig lavere og disse er beskyttet fra prisøkning under hele avtaleperioden. Vi oppnådde ikke kostnadsbesparelsen fullt ut i 2024 pga forsinket oppstart og installering. Avtalen finnes i portalen.

El-kontroll

Styret har fått utført lovpålagt el-kontroll. Se vedlagte rapport. Arbeidene som har behov for umiddelbar utbedring, er utført eller i bestilling. El-tavlen er termofotografert og det er ikke funnet tegn til varmegang. Deler av anlegget er gammelt og bør oppgraderes, men vi mottok ikke pålegg om å utføre dette.

Salg av eierseksjoner

Eierseksjon nr 2 ble omsatt i 2024.

Utleie av fellesareal

Styret har inngått avtale med en seksjonseier om leie av fellesareal (det gamle vaktmesterrommet mellom oppgangen i 1. etasje) for periode på tre år med en månedlig leie på kr. 3000,-. Midlene vil bidra til å styrke vedlikeholdsposten i sameiets budsjett.

Vaktmester og renholdstjenester

I forbindelse med hovedrenhold sommeren 2024 ble gulvet i begge trappeløp ble skurt opp og bonet. Dette ga både et visuelt løft og lettet arbeidet med det jevne renholdet. Arbeidet vil gjentas sommeren 2025 etter anbefaling fra våre renholdere.

Gjennom året har styret hatt dialog med vaktmestertjenesten ved flere anledninger. De har tatt tilbakemeldinger der vi ikke har vært tilfredse og bedret sin innsats. Styret er tilfredse med deres arbeid per i dag, og vil fortsette å følge opp. Alle sameiere bes om å bidra, både med enkle tiltak, og med å si fra når noe må utføres. Stor takk til alle som bidro med snømåking, strøing, m.m i vinter.

Dugnad

Det ble avholdt dugnad i mai, med godt oppmøte. Alle planlagte oppgaver ble utført. Styret ser at det vil være en fordel med en tilsvarende høstdugnad og legger i år opp til to dugnader av 1,5 timer. Dato for våren er satt til 6.mai og høsten i starten av oktober, begge kl. 17.30.

Styret i Sameiet Balders gate 20-22

**Sameiet Baldersgate 20- 22
2024**

Document ID: 3f059514-d0b1-4287-8915-2058d789ce41

Årsregnskap for Sameiet Baldersgate 20- 22

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter		1 519 211	1 193 427	1 510 000	1 246 177
SUM DRIFTSINNTEKTER	1	1 519 211	1 193 427	1 510 000	1 246 177
Lønn og personalkostnader	2	34 230	35 942	34 230	34 230
Vaktmestertjeneste		46 769	71 716	75 000	51 500
Renhold		46 738	0	3 800	28 900
Kabel-TV/Bredbånd		111 314	119 970	92 000	66 960
Kommunale avgifter		259 384	220 058	254 600	293 400
Strøm og nettleie		24 416	28 909	31 200	27 100
Fjernvarme og fyring		475 973	367 384	414 100	457 600
Andre driftskostnader	3	185	2 455	5 200	1 100
Reparasjon og vedlikehold	3	281 206	187 025	325 000	120 000
Eksterne tjenester	3	52 627	58 399	36 900	53 400
Serviceavtaler	3	13 539	10 680	12 000	15 000
Forsikringer		122 981	112 576	123 000	128 200
Andre kostnader	3	15 316	17 369	17 200	17 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		1 484 680	1 232 483	1 424 230	1 294 490
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		34 531	-39 056	85 770	-48 313
DRIFTSRESULTAT:		34 531	-39 056	85 770	-48 313
Finansinntekter		12 003	10 608	146	13 000
SUM NETTO FINANSPOSTER		12 003	10 608	146	13 000
ÅRSRESULTAT		46 534	-28 448	85 916	-35 313
Resultat		46 534	-28 448	85 916	-35 313
Overført annen egenkapital		46 534	-28 448	0	0
SUM DISPONERT		46 534	-28 448	0	0

Document ID: 3f059514-d0b1-4287-8915-2058d789ce41

Balanse

Sameiet Baldersgate 20- 22

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Kundefordringer		0	8 064
Forskuddsbetalte kostnader		2 304	64 869
Sum fordringer		2 304	72 933
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	364 916	190 188
SUM OMLØPSMIDLER		367 220	263 120
SUM EIENDELER		367 220	263 120
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen opptjent egenkapital		299 529	252 995
Udisponert resultat		0	0
Sum opptjent egenkapital		299 529	252 995
SUM EGENKAPITAL	5	299 529	252 995
Leverandørgjeld		5 860	1 850
Annen kortsiktig gjeld		61 831	8 275
Sum kortsiktig gjeld		67 691	10 125
SUM GJELD		67 691	10 125
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		367 220	263 120

OSLO, /
Styret for Sameiet Baldersgate 20- 22

Trevor Paul Andrews
Styrets leder

Marianne Jeanine Mette Stenberg
Styremedlem

Trine Wold
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter	2024
Fakturerte felleskostnader	1 210 212
Fakturert ekstrainnbetalinger	299 999
Andre driftsinntekter – leie av bod	9 000
Sum driftsinntekter	1 519 211

Note 2 Lønnskostnader

	2024	2023
Styrehonorar	30 000	31 500
Arbeidsgiveravgift	4 230	4 442
Sum lønnskostnader	34 230	35 942

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader	2024
Andre driftskostnader eiendom - navneskilt - Data Call AS	185
Sum andre driftskostnader	185

Fjernvarme og fying

I regnskapsåret 2024 er det ført bilag for 13 måneder. Dette var nødvendig for å korrigere for føringer tidligere år og for fremtiden for å vise resultatet for januar-desember i regnskapsåret. Resultatet for 2024 har dermed en kostnad på kr 82 617,- som tilhører et tidligere regnskapsår. Dette gjelder kun for resultatregnskapet, det har ikke hatt noen påvirkning på sameiets likviditet gjennom året.

Reparasjon og vedlikehold

	2024
Rep. og vedlikehold bygning	40 581
Rep. og vedlikehold prosjekt	230 625
Egenandel forsikring	10 000
Sum reparasjon og vedlikehold	281 206

Eksterne tjenester	2024
Andre konsulenthonorarer	8 085
Forretningsførsel og regnskap	35 336
Ligningsoppgaver	5 737
Sammenstillingsoppg. Lønn/honorar 2023 (3x kr 325), internrevisjon	3 469
Sum eksterne tjenester	52 627

Serviceavtaler	2024
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler - serviceavtale mot skadedyr	13 539
Sum serviceavtaler	13 539

Andre kostnader	2024
Lisens og systemkostnader	4 500
Kontingent	2 718
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	5 000
Bank- og kortgebyrer	2 818
Tap på fordringer	280
Sum andre kostnader	15 316

Note 4 Drift- og bundne midler

	2024
Driftskonto	364 916
Skattetrekkskonto	0
Saldo per 31.12.	364 916

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekkmidler med kr. 0
 Skyldig skattetrekk pr 31.12.2024 utgjorde kr. 0

Note 5 Egenkapital

	Annen EK
Saldo 01.01.	252 995
Årsresultat	46 534
Saldo 31.12	299 529

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PADES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

Sameiet Baldersgate 20-22
v/ Trevor Paul Andrews

Hagan, 18.12.2024

Deres kontakt: Trevor Paul Andrews

Vår kontakt: Christen Christensen

TILBUD – Sameiet Baldersgate 20-22 – Tak omlegg / Utbedring balkonger mm.

Vi viser til deres forespørsel og etter avholdt befaring den 24.10.2024 med vår Stian M. Larsen så kan vi komme frem med følgende.

Beskrivelse

- Stillas fakk og Swingup gelender monteres for sikkerhet for takarbeider i henhold til Arbeidstilsynets krav og regler. Inkl 200kg byggeheis. Det benyttes også stillaser på terrasser midt på bygget, hvis arbeider på terrasser på begge sider så benyttes lift, tilkommer ikke medtatt, befares og avtales nærmere.
- Det er medtatt ny sveisepapp type Astroflex 5000 Supra som monteres ovenpå eksisterende papp etter at pløser er utbedret.
- Beslagsarbeider utføres i lakkert stål.
- Timepris for utførende ved avregningsposter sum kr.675,- eks mva.
- Nødvendig strøm, vann og fri tilgang for arbeidene. Det forutsettes at BH stiller parkeringsplasser tilgjengelig for Riggområde.
- Arbeidene utføres etter Norsk Standard 8406 og 3420, mengder reguleres og måles i fellesskap med BH etter at stillasene / sikkerhet er montert.
- Annet, se vedlagte beskrevne arbeider i Økonomirapporten.
- Meld tilbake hvis uteglemte poster.

Priskontrakt

Oppdraget tilbys til tilbudt pris i henhold til nedenstående sum:

Tilbud eks. mva.	615 060
+ MVA	153765
= Tilbud inkl. mva.	768 825

Det henvises til vedlagt økonomioversikt/ beskrivelse for detaljer og mengder.

Fremdrift

Oppdraget starter vår / sommerhalvåret 2025, og vil pågå over ca. 40 dager.

Vedståelsesfrist

Tilbudet er gyldig til og med 31.01.2025.

Vi håper at tilbudet er av interesse, og ser frem til å høre fra dere. Vennligst ta kontakt hvis dere har noen spørsmål.

Med vennlig hilsen
Karlsen & Nordseth Entreprenør AS

Christen Christensen

Anleggsleder

ØKONOMIOVERSIKT
TAKOMLEGGING og BALKONGER MM



SAMEIET BALDERSGATE 20-22


Postnummere med blå understreket tekst utgjør klikkbare linker til vedlegg for den aktuelle posten.										
POST	BESKRIVELSE	ENH	MENGDE	ENH PRIS	SUM	PÅSLAG %	PÅSLAG SUM	POST SUM	HOVEDPOST SUM	KOMMENTARER/FORBEHOLD
0	PROSJEKTERING OG ADMINISTRERING									
0.1	KNE prosjektleder	RS	8	895	7 160		-	7 160		Sum til administrativt arbeid. Reguleres.
0.2	KNE anleggsleder	RS	20	685	13 700		-	13 700		Sum til oppfølging av arbeidene. Reguleres.
					-		-	-	20 860	
1	RIGG OG DRIFT									
1.1	Tilrigging	RS	1	135 000	135 000		-	135 000		<p>Stillasefakk med oppgangfelt monteres på høyre side av bygget montering og demontering inkl 200 kg byggeheis for materialer opp / ned. Det monteres Swingup sikkerhet grunder på taket rundt hele nedre kant av takflater, Spise, skift og wc brakke på hjul. Rullestillas benyttes på treasser for gesimsutbedringer. Stillaser monteres ved balkonger på midten, lift til sidebalkonger ikke medtatt, avtales under veis.</p> <p>Containere til deponering avfall fra taket</p> <p>Kvalitetskontroll av arbeidene</p> <p>Nedrigging av alle arbeider, opprydding og bortkjøring</p> <p>Rengjøring av takflater og spise / skift / wc</p>
1.2	Driftskostnader	RS	1	12 500	12 500		-	12 500		
1.3	Avfall	RS	1	6 000	6 000		-	6 000		
1.4	HMS	RS	1	5 000	5 000		-	5 000		
1.5	KS	RS	1	4 000	4 000		-	4 000		
1.6	Nedrigging	RS	1	5 000	5 000		-	5 000		
1.7	Rengjøring	RS	1	3 000	3 000		-	3 000		
1.8	FDV	RS	1	4 000	4 000		-	4 000		
1.9	Garanti / Sikkerhetsstillelse	RS	1	6 000	6 000		-	6 000		
					-		-	-	180 500	
2	BALKONGARBEIDER MM									
2.1	Utbedre lekkasjer små balkonger arealer ca 2,5m2 - 4m2; Skrape av løst beleg, hele balkongflaten børstes ren. Legge på ny flekksparkling Epoxybelegg, grunning og maling med to dekkende strøk med Epoxymaling. Det males 10 cm opp på vegger rundt balkong. Skraping og maling på underside balkong fra naboen under.	Stk	6	17 500	105 000		-	105 000		Reguleres til antall etter befaringer for hvor mange som trengs utbedring, dobbel balkonger blir å avregne som 2 stk. Kun midtrekken er medtatt ikke sidebalkonger da ingen synlige skader, lift kan benyttes her

ØKONOMIOVERSIKT
TAKOMLEGGING og BALKONGER MM



SAMEIET BALDERSGATE 20-22

POST	BESKRIVELSE	ENH	MENGDE	ENH PRIS	SUM	PÅSLAG %	PÅSLAG SUM	POST SUM	HOVEDPOST SUM	KOMMENTARER/FORBEHOLD
2.2	Levere og montere nytt vindu på baksiden av bygget pga det eksisterende har store skader og må byttes, utbedringer av manglende puss etter at nytt vindu er satt inn inkl maling rundt	Stk	1	14 500	14 500		-	14 500		Det avsettes en sum som reguleres etter at nøyaktige mål er tatt og tilbud fra snekkerverksted er mottatt og utbedringer foretatt som muring og maling inkl innsetting mm, ikke et standard vindu
2.3	Utbedring av skader i gesimskanter under takrenner; Blottlagt jern kappes og behandles med Redisit / Mapei produkter og pusses over inkl forskarling og oppmuring.	lm	3	3 250	9 750		-	9 750	129 250	Reguleres etter faktiske mengder. takrenner de og monteres der det er behov, avregnes timearbeid
3	NYTT TAK- OG BLIKKENSLAGERARBEIDE									
3.1	Utbedring av eksisterende takbelegg for pløser, disse skjæres opp og legges ned, klargjøring for legging av nytt belegg.	M2	345	25	8 625		-	8 625		
3.2	Legging av ny sveisepapp, sveises til eks papp med helsveisede skjøter	M2	345	495	170 775		-	170 775		
3.3	Oppbretter på pappen rundt gjennomføringer som piper mm, ca 40 cm høyde	Lm	45	285	12 825		-	12 825		
3.4	Levere og montere nye soilhatter m/ blykrave	Stk	6	2 650	15 900		-	15 900		
3.5	Tilvirke og montere nye pipebeslag, tilkapp 20 cm og legges inn i fuge på piper og fuges igjen med Polyrentanmasse	Lm	45	825	37 125		-	37 125		
3.6	Demontering og fjerning av eks antennemast som ikke er i bruk	Stk	1	1 250	1 250		-	1 250		
3.7	Tilvirke og montere kobberbeslag over hovedingang legges på eks skiferhelle, slisses inn i bakkant og 5 cm krans rundt, inkl fuging, tilkapp ca 40 cm.	Stk	1	7 250	7 250		-	7 250		Tekkes med kobber 07 mm valsblank, legges migrenesperre som mellomlag skifer og kobberet
3.11	Skrått mellomtak 2 stk mellom terraser på baksiden av bygget tekkes med ny papp lagt på eks lag, oppbretter og slissebeslag i kankant, beslag i lakkert stål farge brunt, inkl de og remont av eks brystningsbeslag i kobber 3 meter	M2	18	1 150	20 700		-	20 700		Utbedring av murskader i veggen må reguleres timarbeid
3.12	Uforutsette skader i konstruksjoner, råteskader mm	Stk	1	10 000	10 000		-	10 000	284 450	Avregnes hvis dette kommer til utførelse, timer og materialer.
TOTALSUM EKS. MVA.									615 060	
MVA.									153 765	
TOTALSUM INKL. MVA.									768 825	

TILBUDSSKJEMA		Balkonger				
		Prosjekt: Baldersgt 20-22		Dato: 09.12.24		
		Tilbyder: MURMESTER OG ENTREPRENØR AS				
BYGNINGSDEL	Post	Beskrivelse	Enhet	Mengde	Enhetspris	Sum
Balkonger på venstre side	01	Prisen inkluderer slipping av balkonger på overside, oppretting og forberende arbeid for epoxybelegg, (reparasjon av betongskader er ikke med i tilbudet). Epoxy belegg overside balkong. Flekk reparasjon av overgang maling/Epoxy.	stk	3	9 500	28 500
Balkonger over inngang 22	02	Prisen inkluderer slipping av balkonger på overside, oppretting og forberende arbeid for epoxybelegg, (reparasjon av betongskader er ikke med i tilbudet). Epoxy belegg overside balkong. Flekk reparasjon av overgang maling/Epoxy.	stk	3	13 000	39 000
Dobbel Balkongene	03	Prisen inkluderer slipping av balkonger på overside, oppretting og forberende arbeid for epoxybelegg, (reparasjon av betongskader er ikke med i tilbudet). Epoxy belegg overside balkong. Flekk reparasjon av overgang maling/Epoxy.	stk	3	23 000	69 000
Hjørne balkonger høyre side	04	Prisen inkluderer slipping av balkonger på overside, oppretting og forberende arbeid for epoxybelegg, (reparasjon av betongskader er ikke med i tilbudet). Epoxy belegg overside balkong. Flekk reparasjon av overgang maling/Epoxy.	stk	2	23 000	46 000
	05	Tildekning av vinduer og dører for våre arbeider	RS	1	22 000	22 000
	06	Timepris maler og murer, timepriser brukes på flekkmaling	stk	1	800	
Rigg og drift	07	Stillas og brakke inkl gateleie	RS	1	135 000	135 000
	08	Avfall	RS	1	17 500	17 500
	09	Rigg og drift inkluderer: admin kostnader, drift av byggeplass, KS og FDV	RS	1	33 000	33 000
Tilbudssum eks.mva						390 000

R. Halimi

Balders gate 20 0263 Oslo

Bygninger og tak

I kartet ser du hvilke tak som er valgt for hver bygning.



Priser vises eks. mva.

Listepris takbytte **410 057 kr**

Medlemsrabatt Huseierne **-41 006 kr**
10% rabatt på komplett takbytte

Din pris **367 831 kr**

Eksempler på finansiering. Viser pris per måned

Finansiering bedrift - Viser eksempelpris med 6% rente **3 722 kr**
20 års nedbetaling med 6% rente

Protokoll for ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Baldersgate 20-22 org.nr. 985253927

Møtedato:	mandag, 24. mars 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 17:00
Møtested:	Stortingsgata 2, ECIT Norian
Tilstede fra forretningsfører:	Roy Røisland
Møtet ble åpnet av:	Styreleder

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Roy Røisland v/ECIT Norian foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Roy Røisland v/ECIT Norian foreslått.

Til å underskrive protokollen ble Christian Stenberg foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede

12 seksjonseiere

3 fullmakter

Totalt 15 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Styrets årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for 2024 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Budsjett for 2025

Styret orienterte om budsjettet for 2025. Det ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

5. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 30 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder	Trevor Paul Andrews	På valg: 2026
Styremedlem	Trine Wold	På valg: 2025
Styremedlem	Marianne J. M Stenberg	På valg: 2026
Varamedlem	Anna Engh	På valg: 2026
Varamedlem	Eirik Blakstad	På valg: 2026

Valg:

Det skal velges ett styremedlem og ett varamedlem. Begge for to år.

Som styremedlem har Trine Wold stilt til gjenvalg for to nye år.

Som varamedlem har Ida Mikkelsen (Bvar AS) meldt seg som kandidat for to år..

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Trevor Andrews	På valg: 2026
Styremedlem:	Marianne Stenberg	På valg: 2026
Styremedlem:	Trine Wold	På valg: 2027
Varamedlem:	Eirik Blakstad	På valg: 2026
Varamedlem:	Ida Mikkelsen	På valg: 2027

Vedtak: Godkjent, Trine Wold og Ida Mikkelsen ble valgt som hhv styremedlem og varamedlem for to år.

7. Innkomne saker

7.1 Rehabilitering av tak og balkonger

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkalling for full saksbeskrivelse.

Forslag til vedtak:

Hovedtak:

1. Sameiet utbedrer tak og inngangsparti i 2025. Prosjektet finansieres gjennom kapitalinnkalling i to rater. Kostnadene fordeles etter sameiebrøken.
2. Sameiet utbedrer både tak og inngangsparti i 2025 og finansierer prosjektet gjennom lån. Styret gis mandat til å forhandle frem beste mulige betingelser for lånet og gjennomføre låneopptak for sameiet.

Balkong:

1. Alle balkonger rehabiliteres og kostnadene fordeles etter sameiebrøken.
2. De balkongene som har skader eller hvor det er behov, rehabiliteres og kostnadene dekkes av den enkelte seksjonseier.

Vedtak:

Hovedtak:

Alternativ 1 kapitalinnkalling fikk 8 av 15 stemmer. Forslag godkjent.

Balkonger:

Ingen avstemming ble foretatt, det vil utredes litt dypere og det kalles inn til et nytt møte for behandling av saken om balkong.

7.2 Dørkarmen ytterdører

Forslagsstiller: Seksjon 12, Solveig Ellefsen

Saksbeskrivelse:

Dørkarmene til ytterdørene mot bakgården har mange «sårskader».

Styrets innstilling:

Godt innspill, dette kan gjennomføres enten under dugnad eller gjennom det ordinære vedlikeholdsbudsjettet.

Forslag til vedtak:

Foreslår at karmene sparkles og males i samme grønnfarge som nå.

Vedtak:

Godkjent, styret legger dette inn i sine planer og sørger for gjennomføring.

Møtet ble avsluttet klokken 18:30. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:

Protokollvitne:

Navn: Roy Røisland

Navn: Christian Stenberg

Document ID: e4dce893-2f93-4a0c-b32e-890f24e20c2b

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PADES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2025-04-04 10:38:55 UTC+00:00

Roy Røisland

 bankID

NO BankID - 6b967551-54f3-4539-95b4-2a2359b7c423

2025-04-05 12:50:46 UTC+00:00

Christian Stenberg

 bankID

NO BankID - 500c5504-bd26-49c2-a286-648465343708

Document ID: e4dce893-2f93-4a0c-b32e-890f24e20c2b

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET BALDERSGATE 20 – 22

(sist endret i årsmøtet 21.03.2023)

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Sameiet Baldersgate 20 – 22.

Sameiet består av eiendommen gnr 212 bnr 16 i Oslo kommune.

Sameiet består av 20 eierseksjoner, som alle er boligseksjoner, på til sammen 8162 andeler.

Seksjonsnummer	Sameiebrøk	Seksjonsnummer	Sameiebrøk
1	277	11	303
2	390	12	486
3	450	13	450
4	398	14	398
5	343	15	343
6	303	16	303
7	486	17	486
8	450	18*	Utgått
9	398	19	468
10	343	20	760
		21	327

*seksjon 18 og 19 ble sammenslått (Tinglyst 18.05.2021)

2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamning, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

3. Eierskifte

Med mindre annet er nevnt i vedtektene er seksjonene fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

Kun fysiske personer kan være seksjonseiere. Styret kan samtykke til at inntil to seksjoner blir overdratt til juridiske personer.

4. Seksjonseierens bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Det avtales særskilt bruksrett vedrørende del av taket på utsiden (i samme etasje) av seksjonene 19 og 20, som er en del av sameiets fellesareal. Eierne av seksjonene 19 og 20 har rett til å bruke denne delen av fellesarealet som er i naturlig tilhørighet til den aktuelle seksjonen til det de er beregnet eller vanlig brukt til, inkludert som balkong/terrasse, under forutsetning av:

- I. at eierne selv er ansvarlig for å sørge for at det til enhver tid ligger et dekke som i tråd med gjeldende anbefalinger og forskrifter,
- II. at eierne er ansvarlig for å vedlikeholde denne delen av fellesarealet og eventuelt reparere/gjøre tiltak som styret pålegger de relevante seksjonseierne i denne sammenheng, og
- III. at bruken ikke overstiger det som er tillatt i henhold til offentlige regler, pålegg, mv.

Eierne av seksjon 19 og 20 er ansvarlige for enhver bruk av dette området, inkludert skader, lekkasjer, mv. som måtte følge av slik bruk. Det nevnes som eksempel på dette: skader, og lekkasjer som medfører skader, på sameiets fellesareal, de andre bruksenhetene og bygget/eiendommen, som følge av de aktuelle seksjonseierens bruk, vedlikehold og tiltak. De aktuelle seksjonseierne er også ansvarlige for at taket (inkludert takpapp, membran, og lignende) tåler bruken og de tiltak som gjøres. Eventuelle installasjoner på terrassen må godkjennes av styret. Det kan, for eksempel, være drivhus, boblebad, utekjøkken, skillevegger, varmpumper, air condition, mv. (ikke uttømmende). Det skal i denne vurdering legges vekt på om slik installasjon vil være til sjenanse for andre beboere (støy) eller kan medføre økt fare for skade/lekkasje. Eventuelle begrensninger i ansvar kan følge av lov eller alminnelige erstatningsrettslige regler.

5. Vedlikehold

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Ved rehabilitering av bad og kjøkken oppfordres sameiere til å bytte alle tilgjengelige rør og sluk. Arbeidet må utføres av kvalifiserte håndverkere og i samsvar med forskrifter for våtrom og vvs. Dokumentert utført arbeid kan søkes erstattet med inntil kr 10 000,- fra sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Seksjonseierne for seksjonene 19 og 20 er ansvarlige for å vedlikeholdet og bekoste vedlikehold av taket, som beskrevet i punkt 4. Disse seksjonseierne plikter å vedlikeholde denne delen av fellesarealet slik at skader på det dette arealet og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

6. Parkering

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

6.1 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for disse. Dersom en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass besitter en tilrettelagt plass, kan en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kreve at styret pålegger denne seksjonseieren å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige og kommunen ikke benytter sin vetorett mot endring av denne vedtektsbestemmelsen.

7. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

8. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader for å gjøre tiltak i forbindelse med å gjøre taket på utsiden av seksjonene 19 og 20 i stand til bruk, samt fremtidig vedlikehold, som beskrevet i punkt 4, skal holdes utenfor felleskostnadene og dekkes av de relevante seksjonseierne.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av styre til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Seksjon 19 er tildelt et trapperom. Det økte arealet innebærer at seksjonen også skal betale felleskostnader for tilleggsarealet. Det er samtidig vedtatt at dette ikke utløser en formell reseksjoneringsprosess. Økningen i felleskostnadene utgjør NOK 398,00 i måneden for seksjonen. Fremtidige endringer i felleskostnader medfører samme prosentvise endringer for alle seksjoner, inkludert seksjon 19.

9. Seksjonseierens ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

10. Årsmøtet

10.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

10.3 Årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseierens felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

10.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

- a) behandle styrets årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen,

er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

10.6 Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

11. Styret

11.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer og to varamedlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

11.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

11.3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

11.4. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

12. Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

13. Inhabilitet

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 20.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

14. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

15. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

16. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

17. Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

18. Panterett for seksjonseierens forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

19. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning fra styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjenning.

20. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

21. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

oooOOOooo

HUSORDENSREGLEMENT FOR SAMEIET BALDERSGATE 20/22

1. Generelt

Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø og ta vare på sameiets materielle verdier og dets utemiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning.

Hver enkelt sameier er ansvarlig for å følge bestemmelsene i husordensreglementet.

Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i eierseksjonslovens § 27.

2. Overdragelse og utleie av leiligheten

I følge vedtektene skal enhver ny eier eller leietaker meldes skriftlig til sameiets forretningsfører.

Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler ved at disse følger leiekontrakten.

3. Bruk av leiligheten

Den enkelte sameier/beboer plikter å sørge for ro mellom klokken 23.00 og 07.00 både innendørs og utendørs. Vis hensyn ved bruk av vaskemaskin o.l. i dette tidsrommet. Skal man ha fest skal det gis nabovarsel i forkant. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk da det er veldig lytt mellom leilighetene.

Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom klokken 08.00 og 18.00 og lørdager mellom 10.00 og 16.00. Støyende arbeid er ikke tillatt på søn- og hellig-dager, inkludert jul- og nyttårsaften eller i romjulen.

Den enkelte sameier har ansvar for alt innvendig vedlikehold. Dette må utføres slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Ombygninger i den enkelte eierseksjon må skje i henhold til gjeldende byggeforskrifter og om nødvendig må tillatelse innhentes fra offentlig myndighet. Ved større utbedringer eller omfattende vedlikehold skal også naboer og styret varsles.

Sameierne har ansvar for at avløpsrør fra balkong holdes åpent.

4. Dyrehold

Dyrehold er lov i sameiet så fremt dette ikke er til ulempe og sjenanse for andre beboere jfr §19 i lov om eierseksjoner.

5. Personlige eiendeler

Personlige eiendeler skal ikke settes i fellesrom i kjeller. Ting som blir hensatt ulovlig, blir fjernet og/eller tilintetgjort uten ytterligere varsel. Dette inkluderer ting/avfall som «gis bort». Dersom dette medfører et kostnad for sameiet vil det belastes den enkelte.

Ikke kast emballasje, juletrær og annet ut på området.

6. Skilting

Sameierne plikter å ha ensartet navneskilt på ringeklokke, dette bestilles av styret. Skilttype fastsettes av styret.

Skilt til postkassen kan bestilles hos Posten; <https://skiltbutikken.posten.no/postkasseskilt>. Et lite skilt koster 139 kroner og passer i lommen bak luken på postkassene.

7. Gasspeiser

Sameiere/beboere som har installert gasspeiser er forpliktet til å gjennomføre en årlig kontroll i henhold til Norsk Gassnorm. Kostnaden belastes den enkelte sameier.

8. Reaksjoner ved brudd på husordensreglene

Ved gjentatte brudd på husordensregler vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen med minst en måneds frist til å rette opp de påklagede forhold.

Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av eierens husstand/leietaker eller andre personer som eieren har gitt adgang til eiendommen for øvrig.

Oslo, mars 2019

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/>

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-212/16	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 259 554,02
Eiendomsadresse:	Balders gate 20 0263 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Sameiet Baldersgate 20- 22 c/o Ecit Norian As, Postboks 1095 Sentrum 0104 OSLO		
Eiernavn:	Balders Gate 20-22 Sameiet	Totalt	NOK 259 554,02

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Renovasjonsgebyr	68 320,74
Vann- og avløpsgebyr	186 277,28
Feie- og tilsynsgebyr	4 956,00
Totale avgifter	259 554,02

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

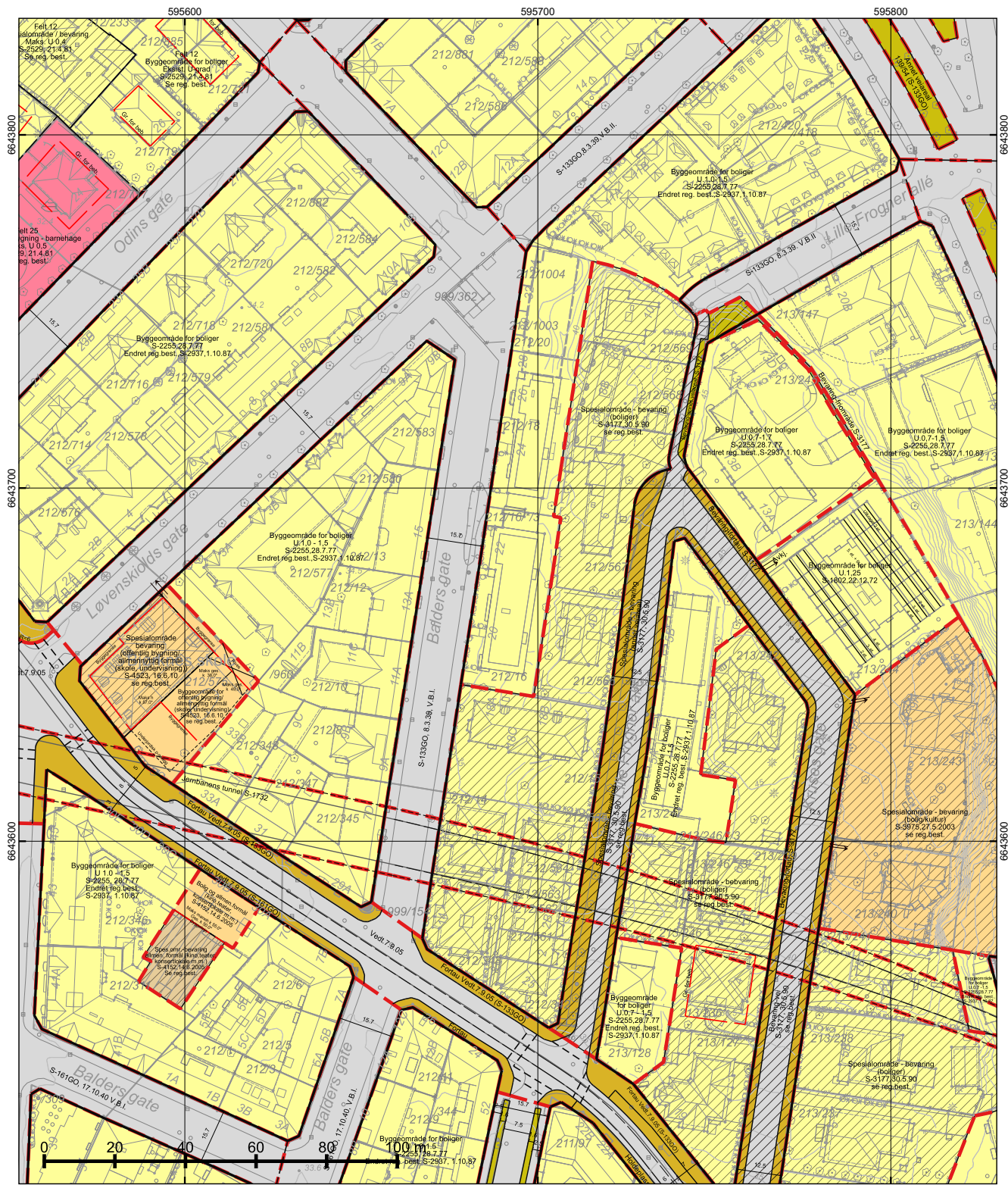
0301-212/16/0/3	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Balders gate 20 0263 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 3 803,00
Fakturamottaker:	Berntsen Roald Balders Gate 20 0263 OSLO		
Eiernavn:	Berntsen Roald	Totalt	NOK 3 803,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:


Avgift	Beløp
Eiendomsskatt	3 803,00
Totale avgifter	3 803,00

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.





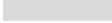


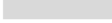







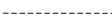


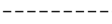



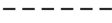





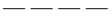





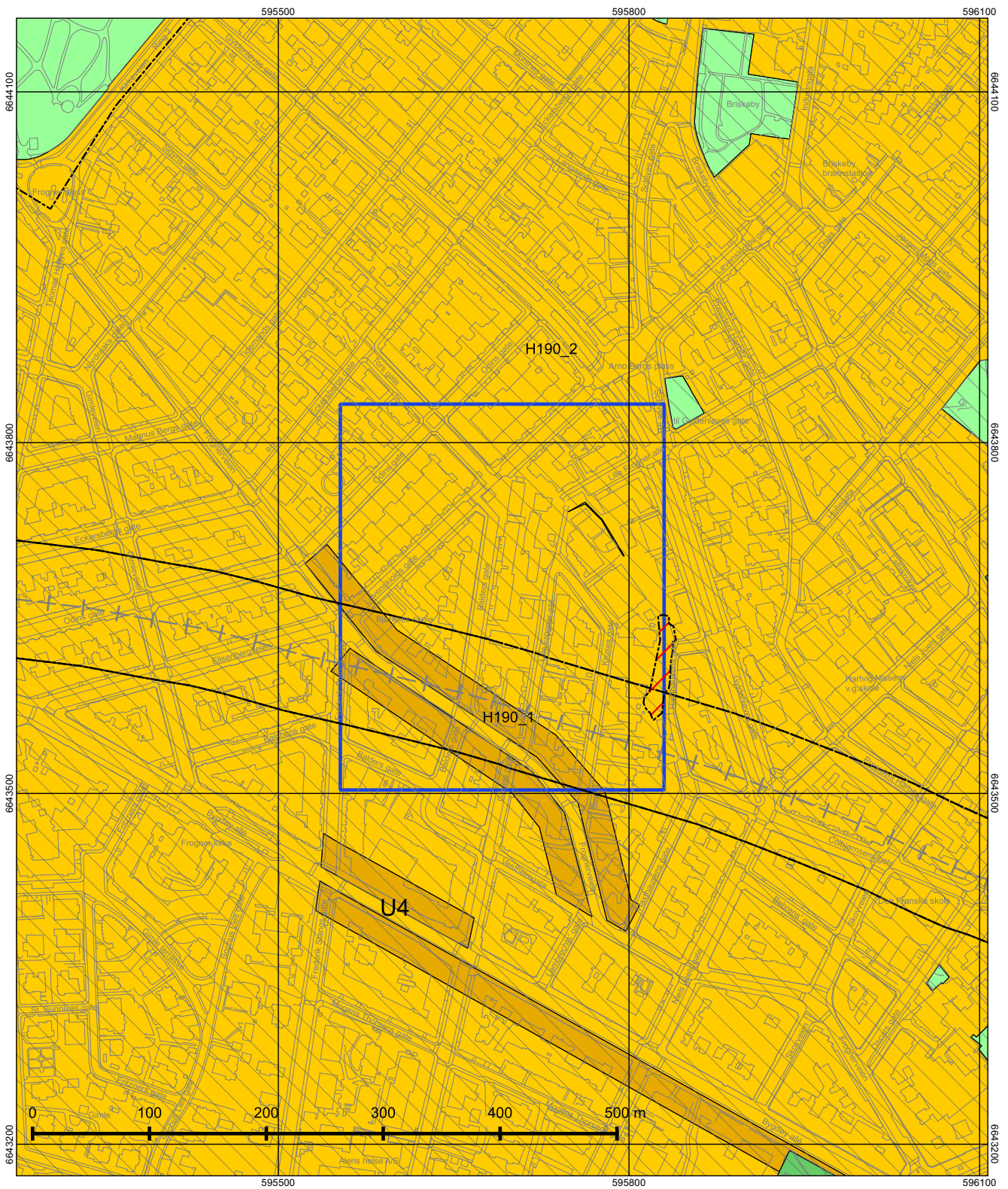
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 26.01.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvridistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikallnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 152088/ 86525516</p>	<p>Deres ref.:</p>	
	<p>Adresse: Balders gate 20</p>	<p>Kommentar:</p>	
<p>Gnr/Bnr: 212/16</p>			

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	148 - Bolig/offentlig
	149 - Offentlig/allmennyttig
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	936 - Regulert fotgjengerovergang
	660 - Spesialområde bevaring bolig
	664 - Spesialområde bevaring blandet
	666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
	668 - Spesialområde bevaring annet
	669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig
	675 - Spesialområde bevaring annet underformål
	RbBevaringGrense
	76 - Felles underjordisk anlegg
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	325 - Veigrunn i tunnel
	913 - Formålavgrensning
	925 - Gesimslinje
	930 - Reguleringslinje
	936 - Regulert fotgjengerovergang
	964 - Regulert u-gradgrense
	Formålgrense
	Plangrense (gammel lov)
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Beregnet senterlinje veg
	Bygning som forutsettes revet
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 26.01.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 152088/86525516
 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.

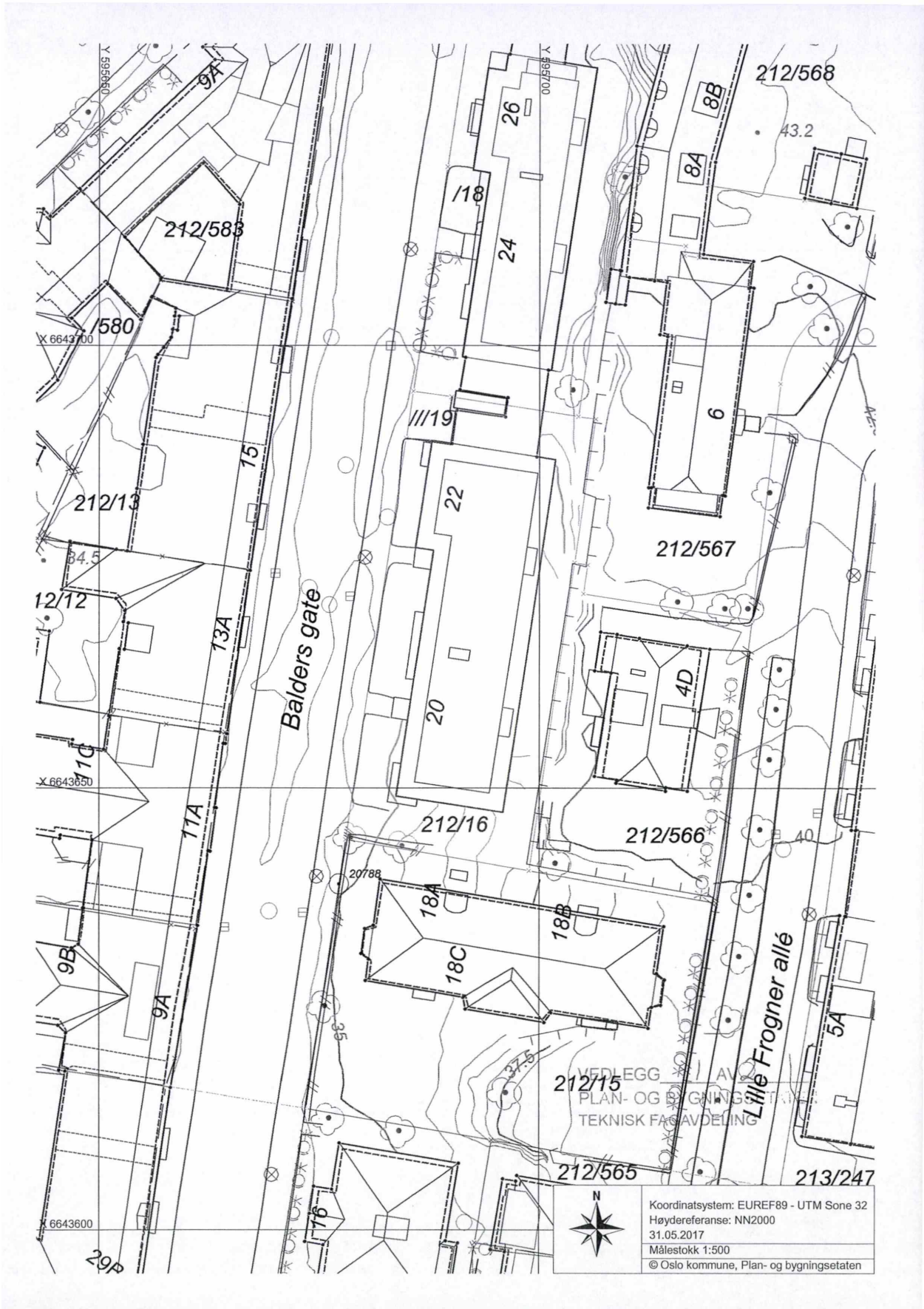
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

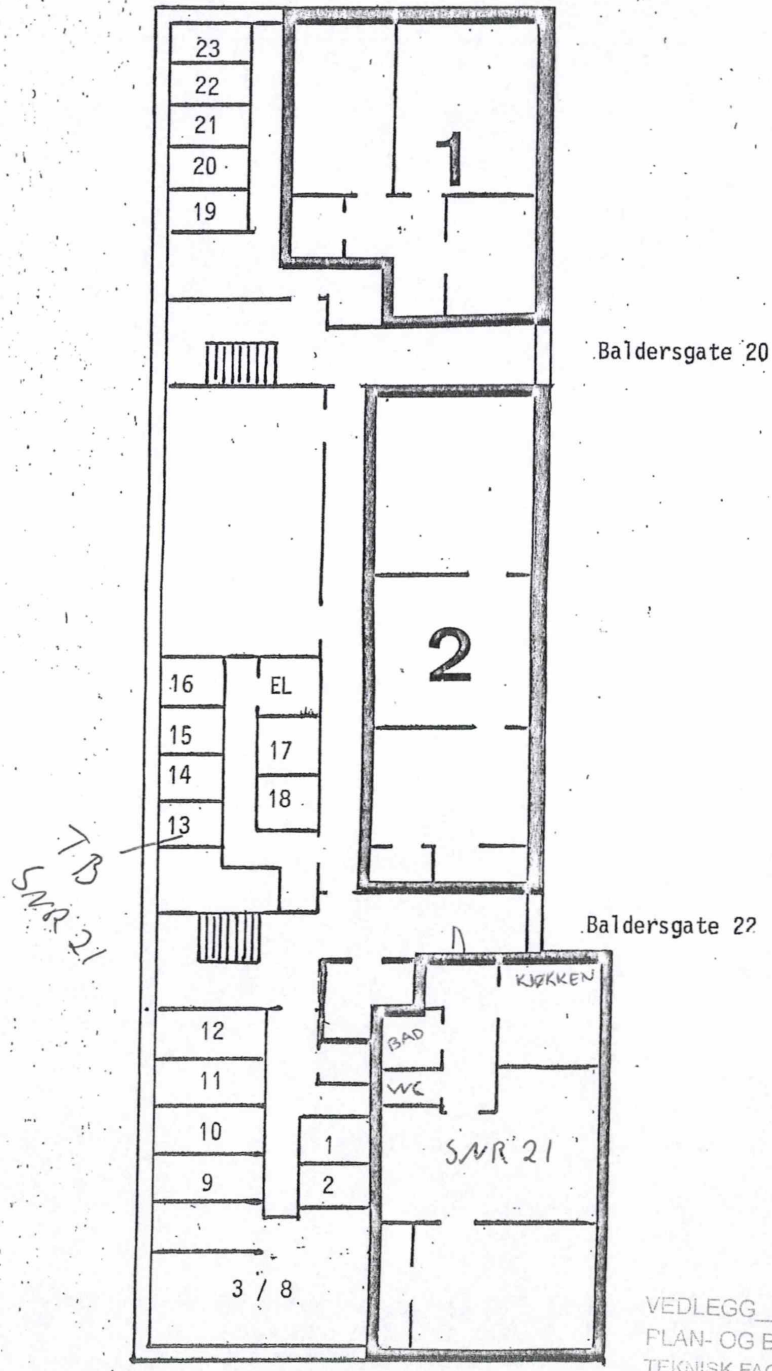


Tegnforklaring - kommuneplan

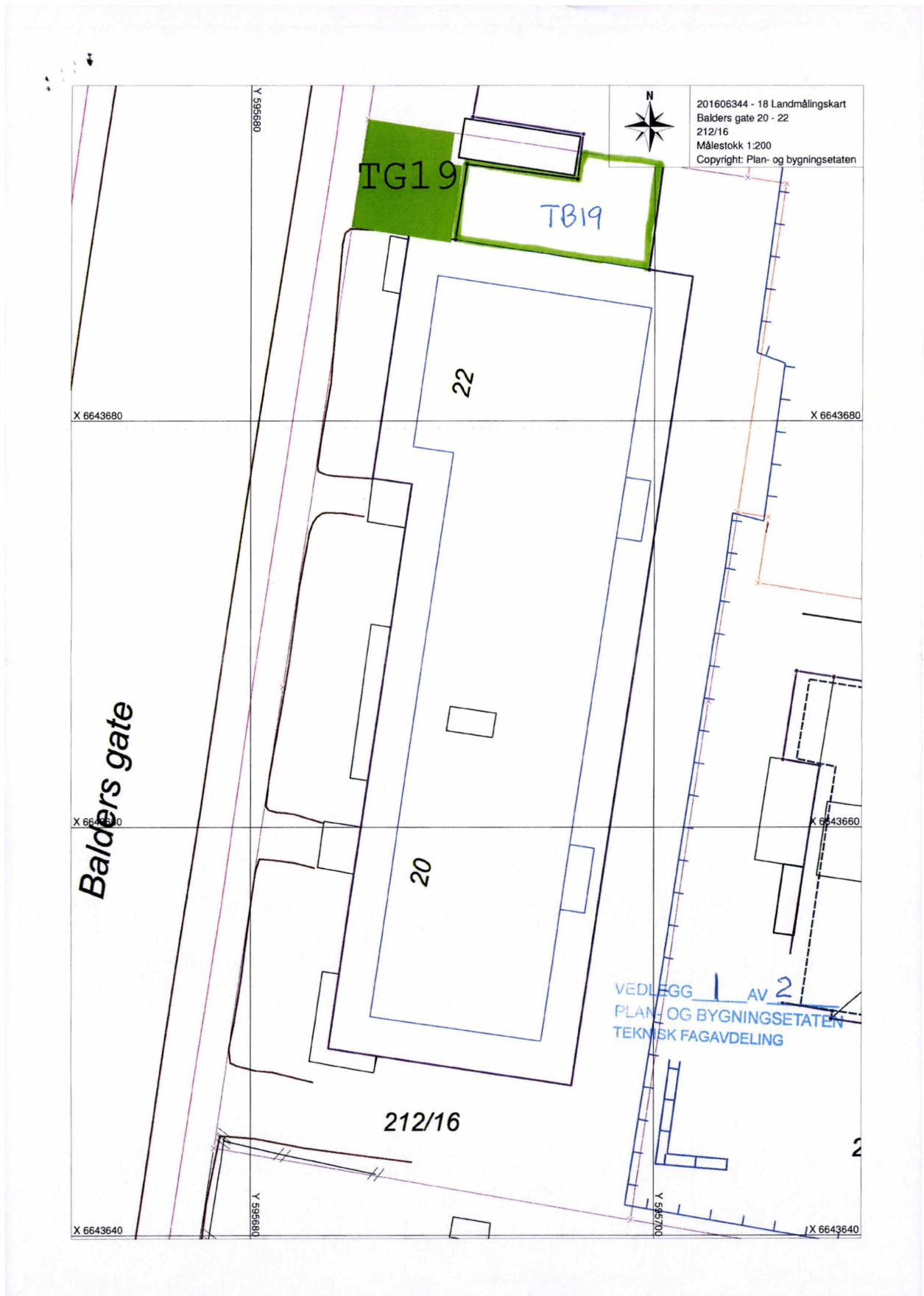
	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



gnr. 212, bnr. 16 i Oslo
Baldersgate 20-22
Etasjeplan - 1. etasje



VEDLEGG 2 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATE:
TEKNISK FAGAVDELING





Balders gate 20

5. etasje



VEDLEGG 2 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

21.4.2021

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
 Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
 Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Tilleggsareal til seksjon 19 overføres til seksjon 3. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
 Oppmåling ikke nødvendig da garasjen er oppmålt ved reseksjoneringen i 2017.

Tilleggsareal i bygning (garasje) og tilleggsareal i grunn for seksjon 19 overføres som tilleggsareal i bygning (garasje) og tilleggsareal i grunn til seksjon 3. Ingen andre endringer.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

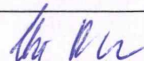
Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

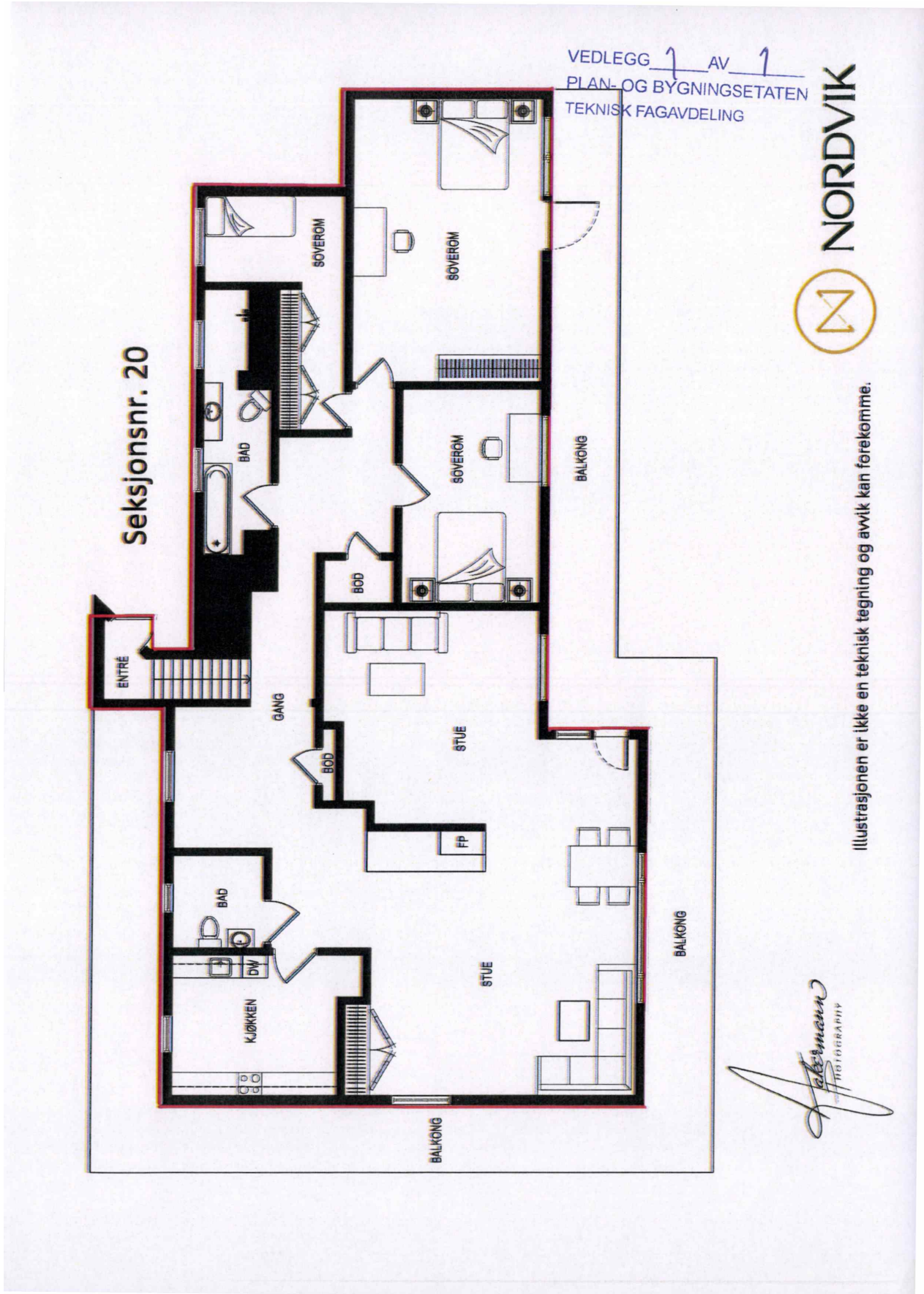
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
- b) hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
- e) reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrund eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
- h) arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

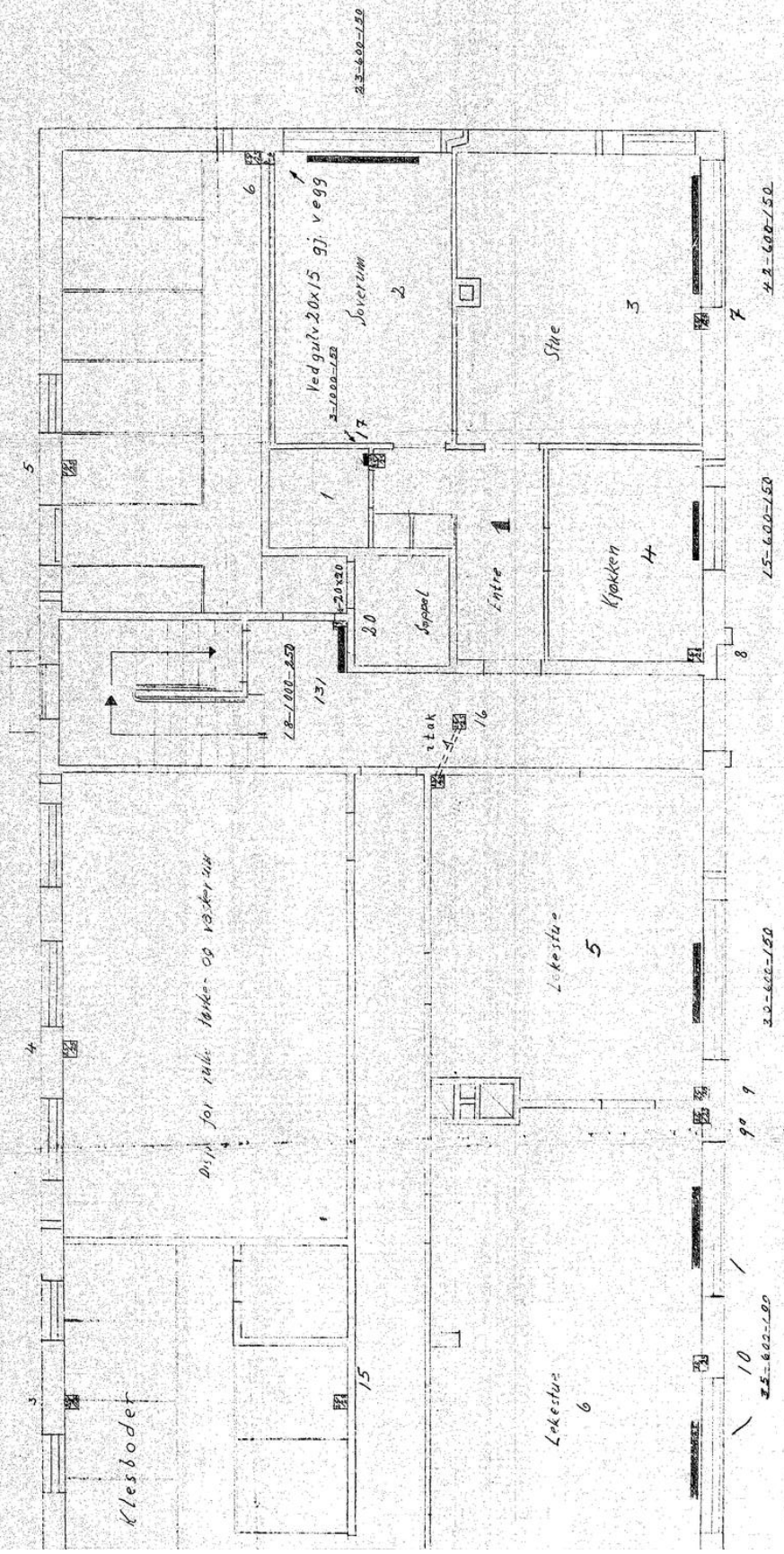
Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato <i>9/2-23</i>	Innsenderens underskrift <i>for ADV. TORSTEIN BURKELAND</i>	
-----------------------	--	---





-13X



Disj. for rulle. Herke- og vaskerier

Klesboder

Loketue 6

Loketue 5

Kjøkken

Stue

Sovevrum

Entree

Sjovall

Vedgullv 20x15 gj. vegg

Blinder 16720-22

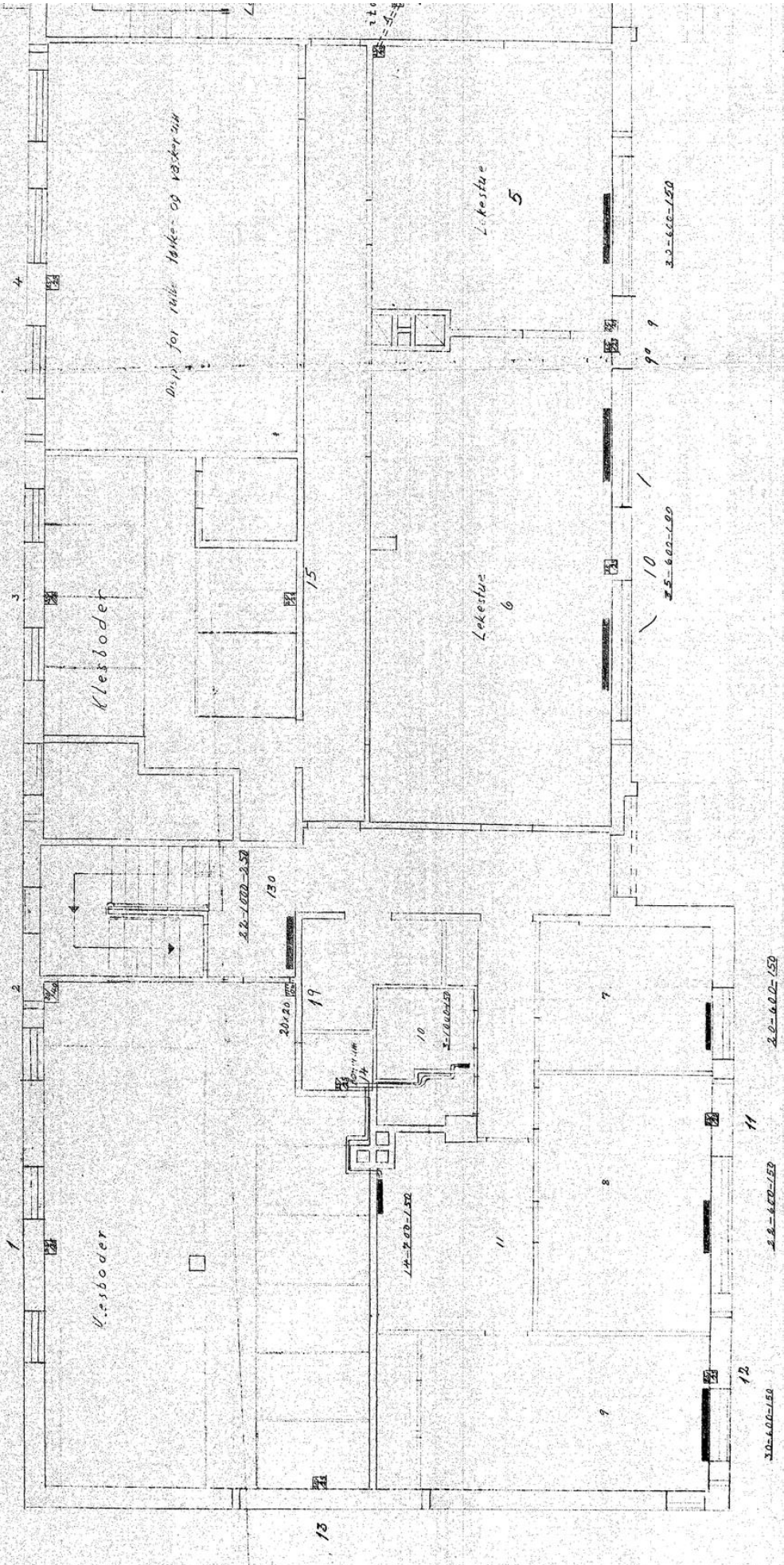
1:50

Umrisset

G. Flunch & Co A/S

25-1-36

EALDERSGATE 20-22



-13X

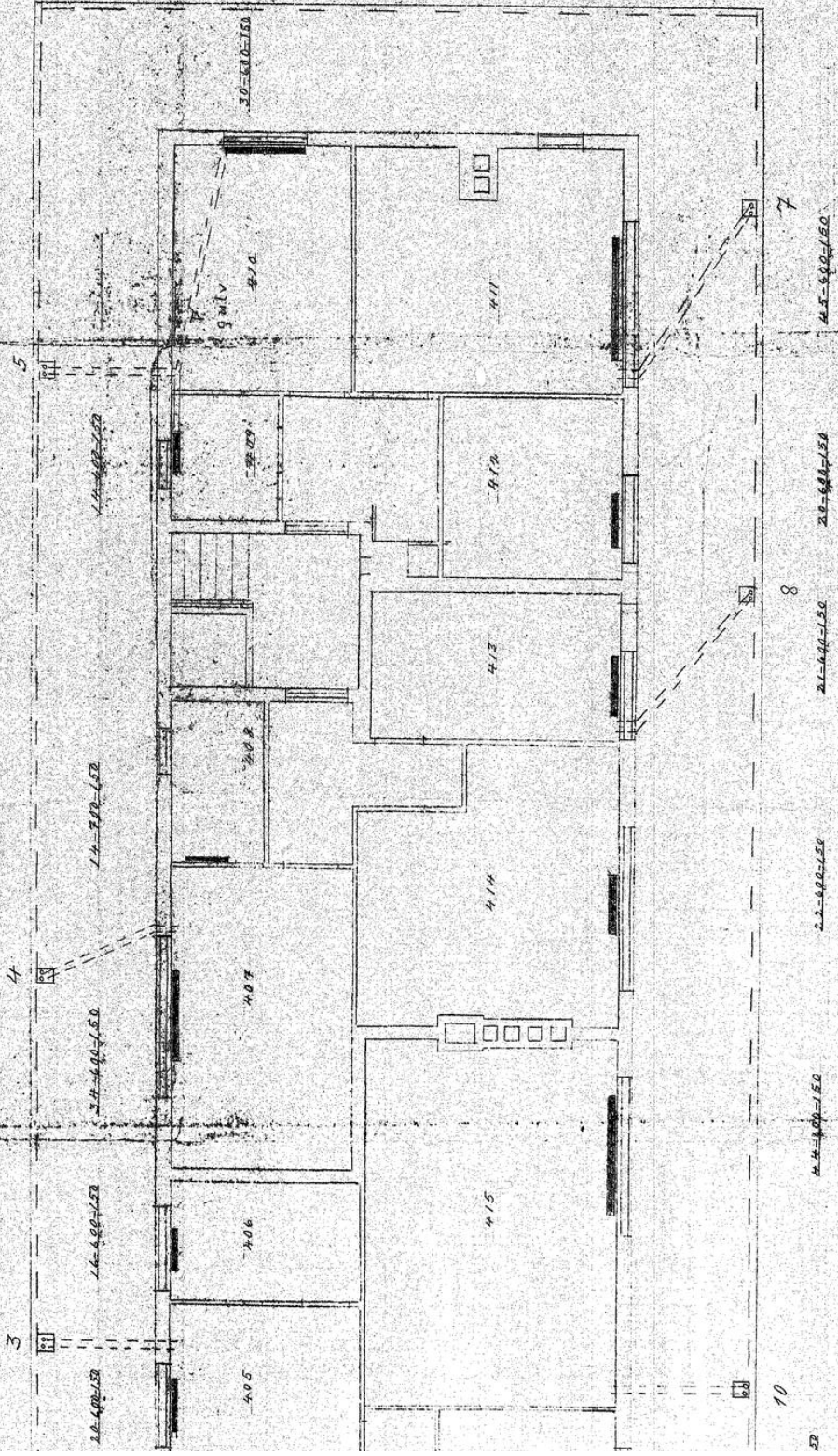
BALDERICHT 2022

A. etfi plan 1:50

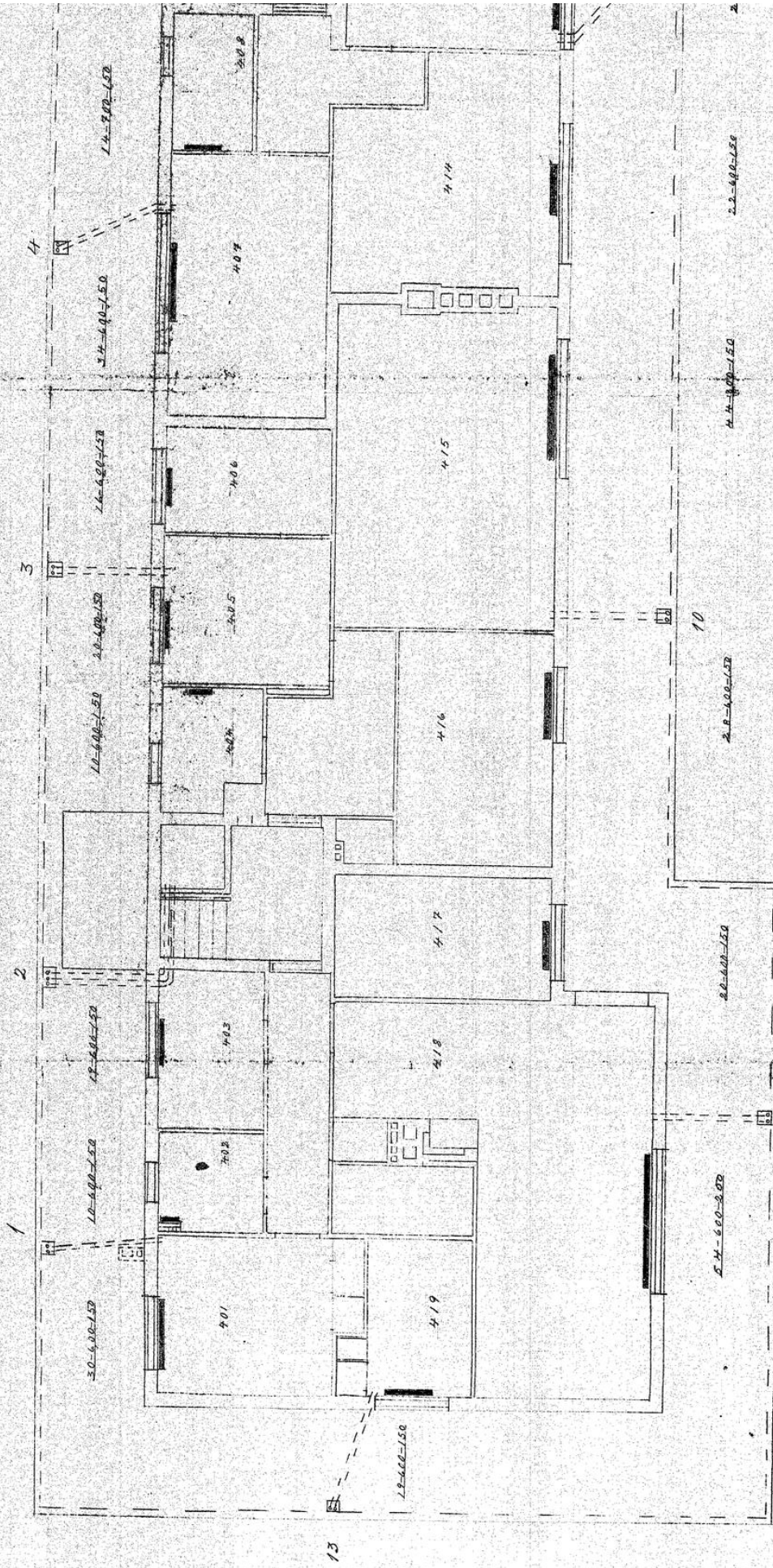
E. Steinhilber & Co. 7/2

17-2-36

P. 22-2-36

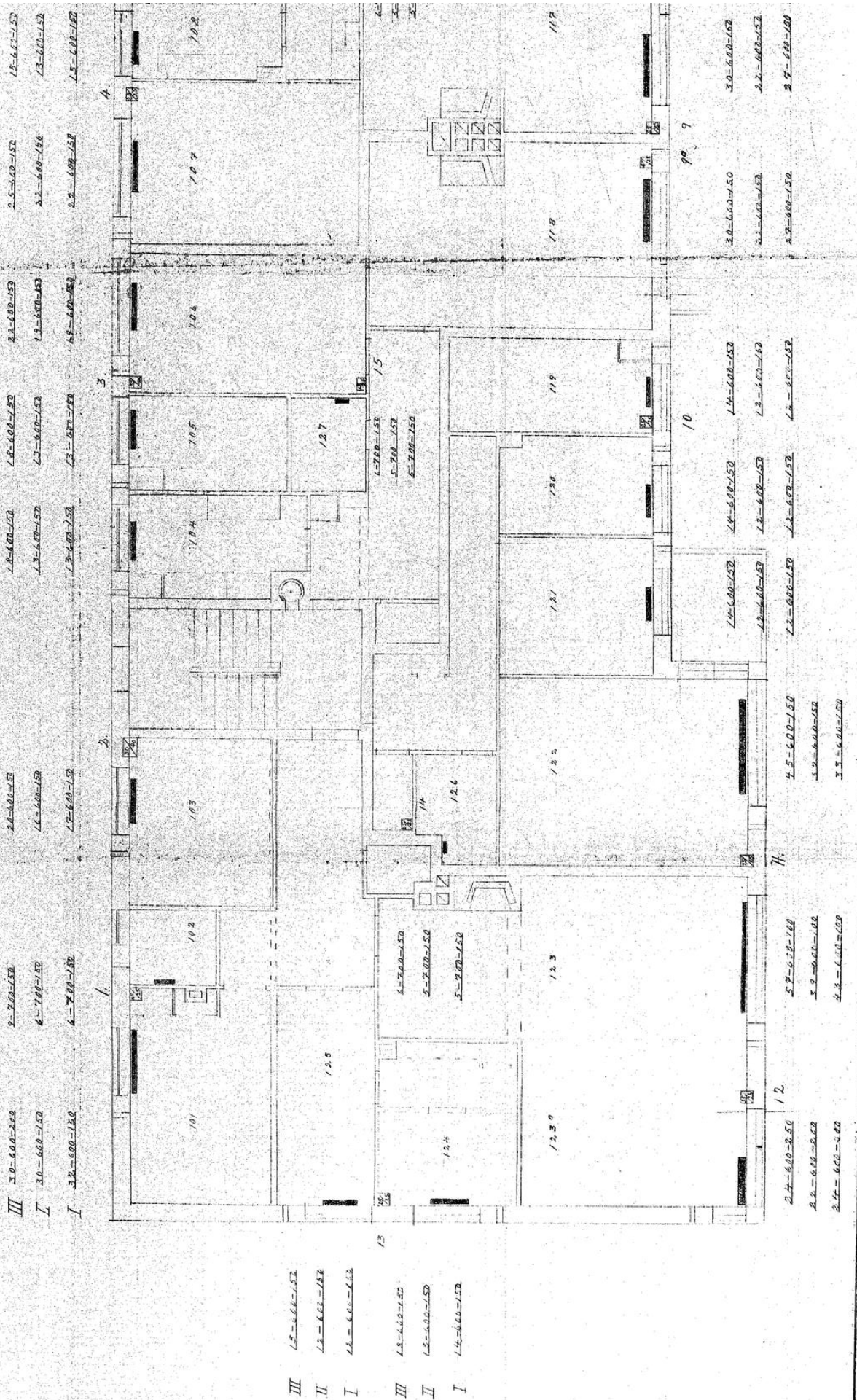


BALDERSGATE 20-22



Merk forandring av rørlegning i Terrassegulv !

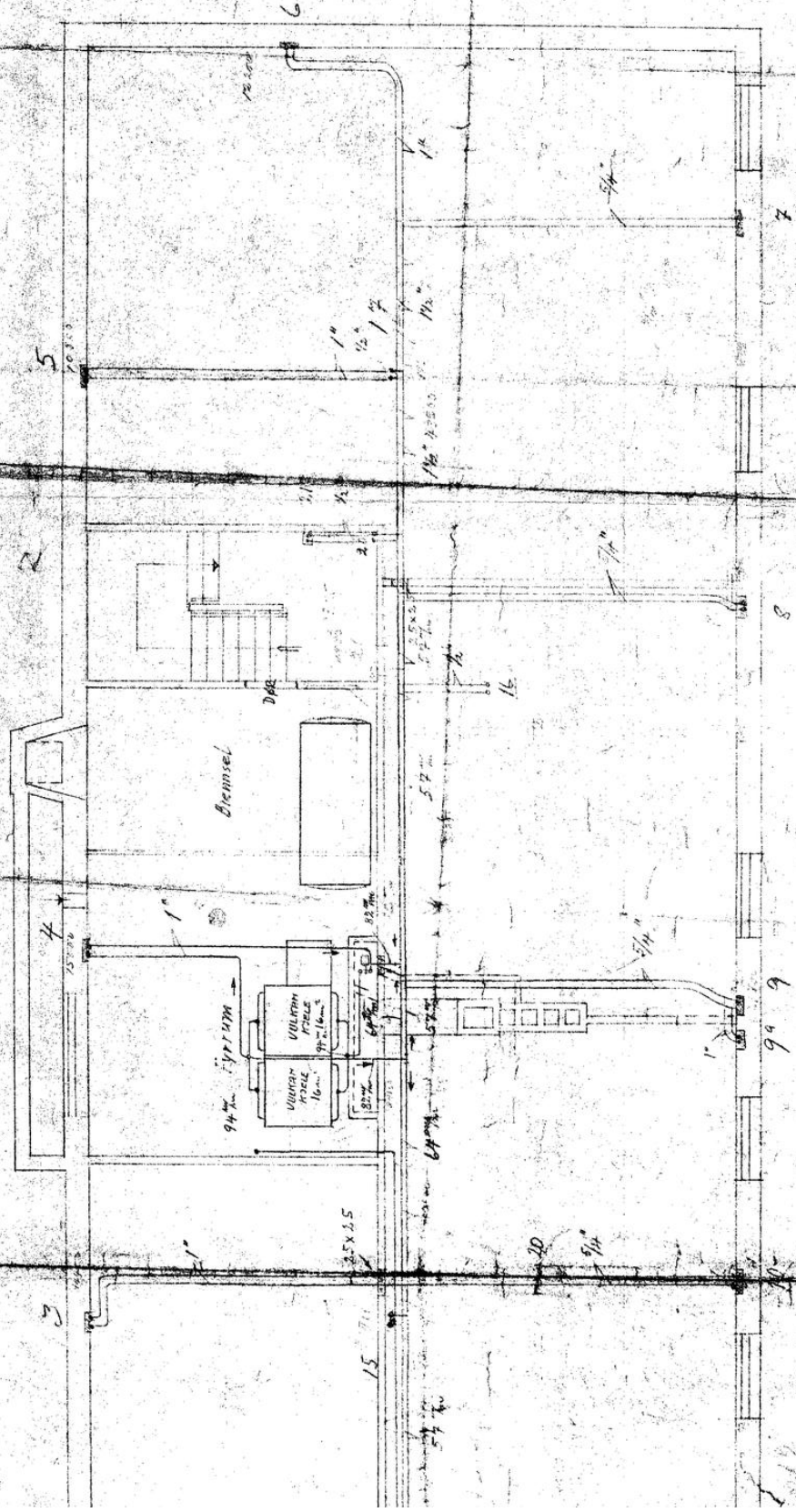
BALDERSGATE 20-22



- III 1.5-1.6-1.7-1.8
- II 1.9-1.10-1.11
- I 1.12-1.13-1.14
- III 1.15-1.16-1.17
- II 1.18-1.19-1.20
- I 1.21-1.22-1.23

Sämtliga utspärningar 30x10 cm vid ytterväggar

-13X



BALDERSTADEN
Kjellerplan
1:50

C. Brunet & Co F/S
S. V. 2-36
F. 2-2-36
A. 2-2-36



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: _____ Dato: 29-01-2013
Fra: _____
Saksbehandler: Anne Mari Henriksen _____ Saksnr: 200300992 - 6

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Balders gate 20

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
X	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

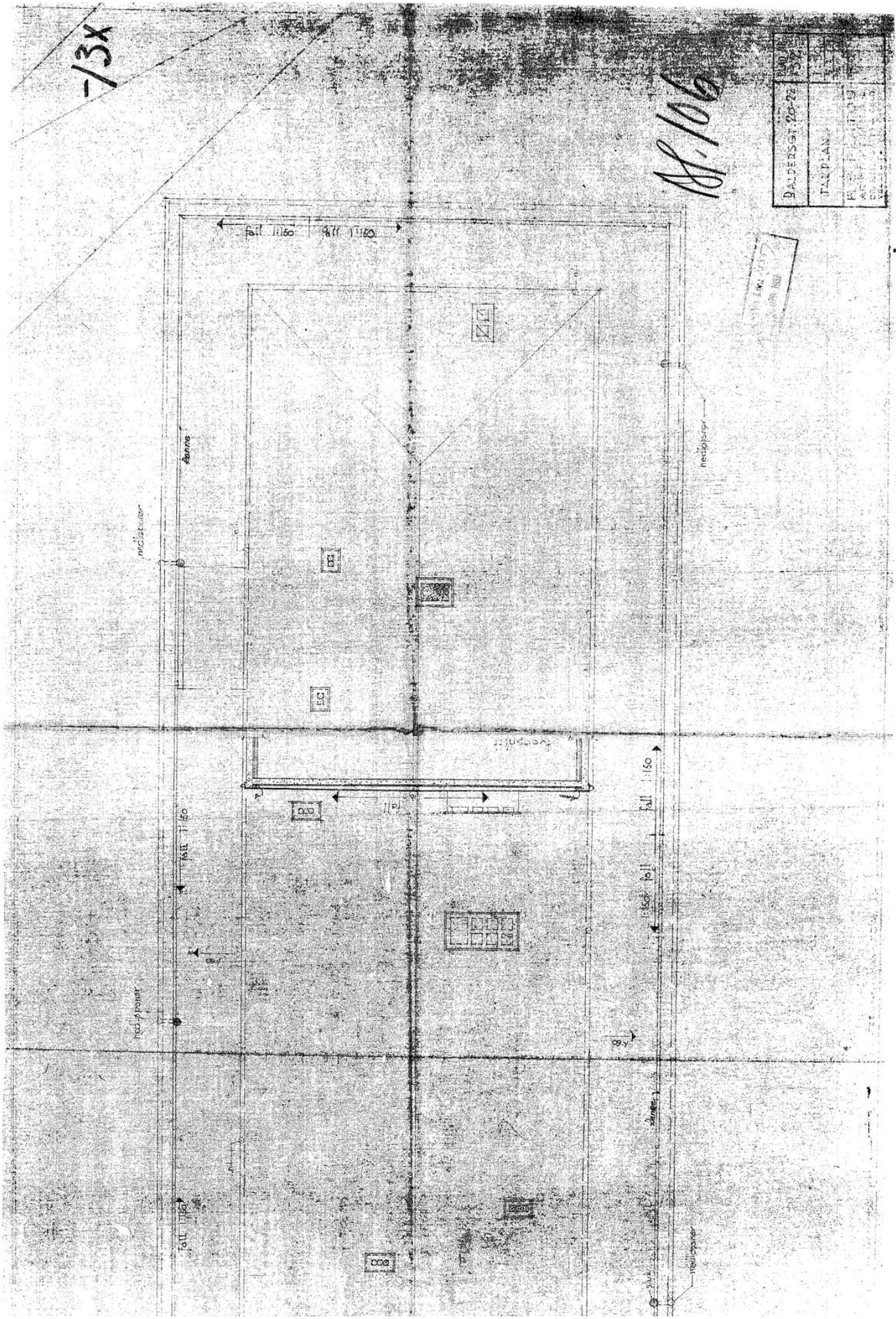
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbc.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbc.oslo.kommune.no
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

-13x

A. 106

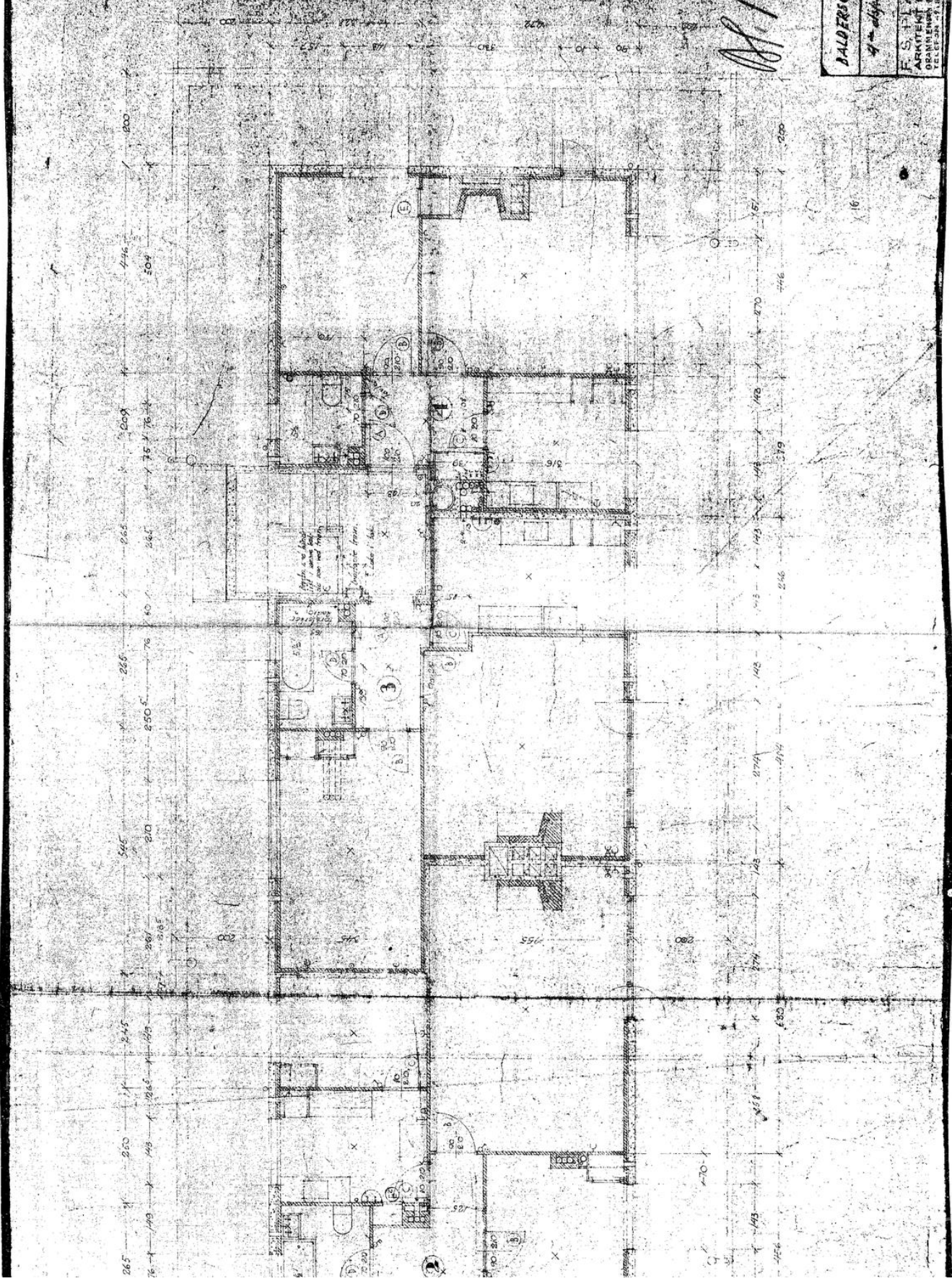
BAUVERGABE 20-72	BAUPLAN	BAUPLAN
BAUPLAN	BAUPLAN	BAUPLAN
BAUPLAN	BAUPLAN	BAUPLAN

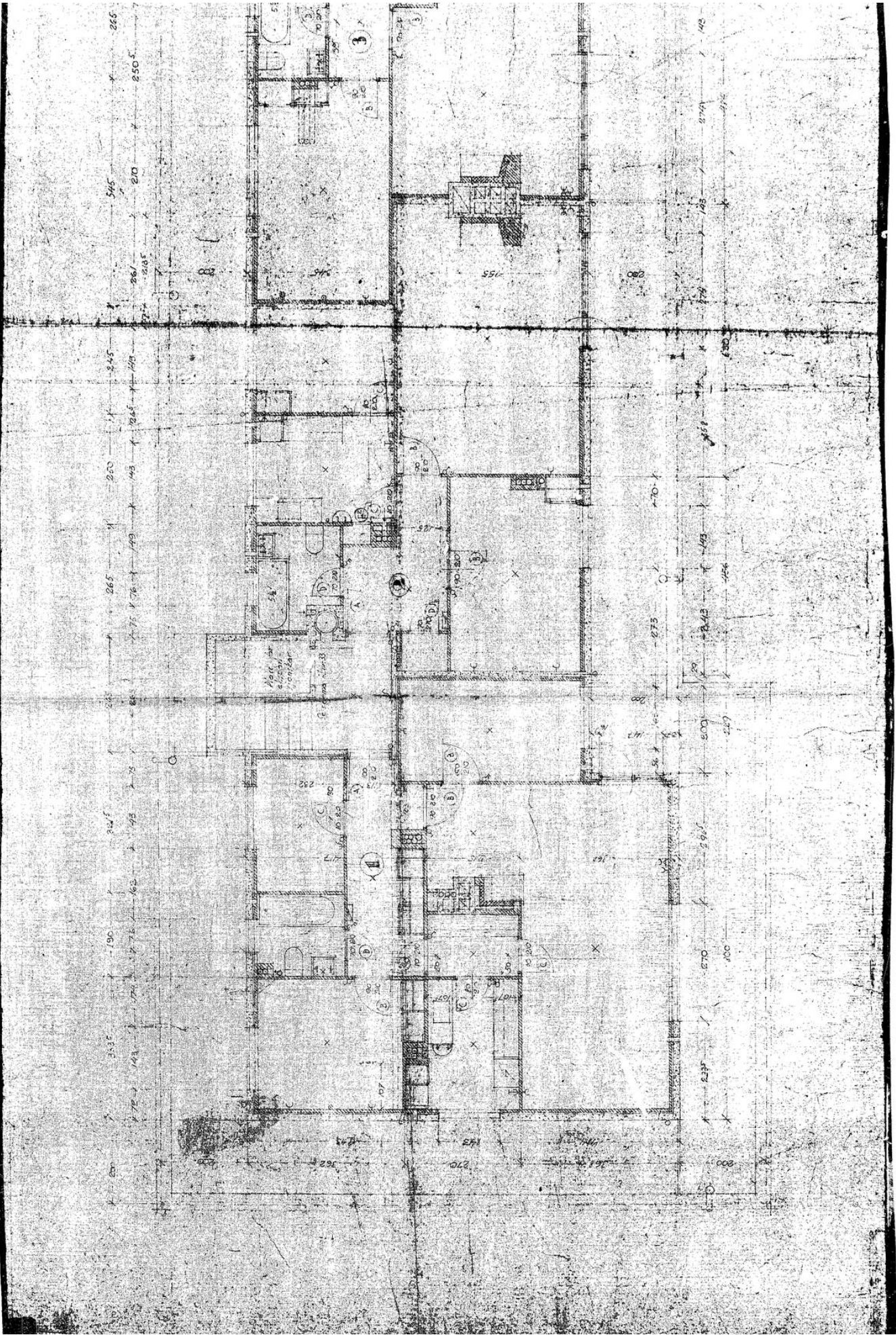


-13

10105

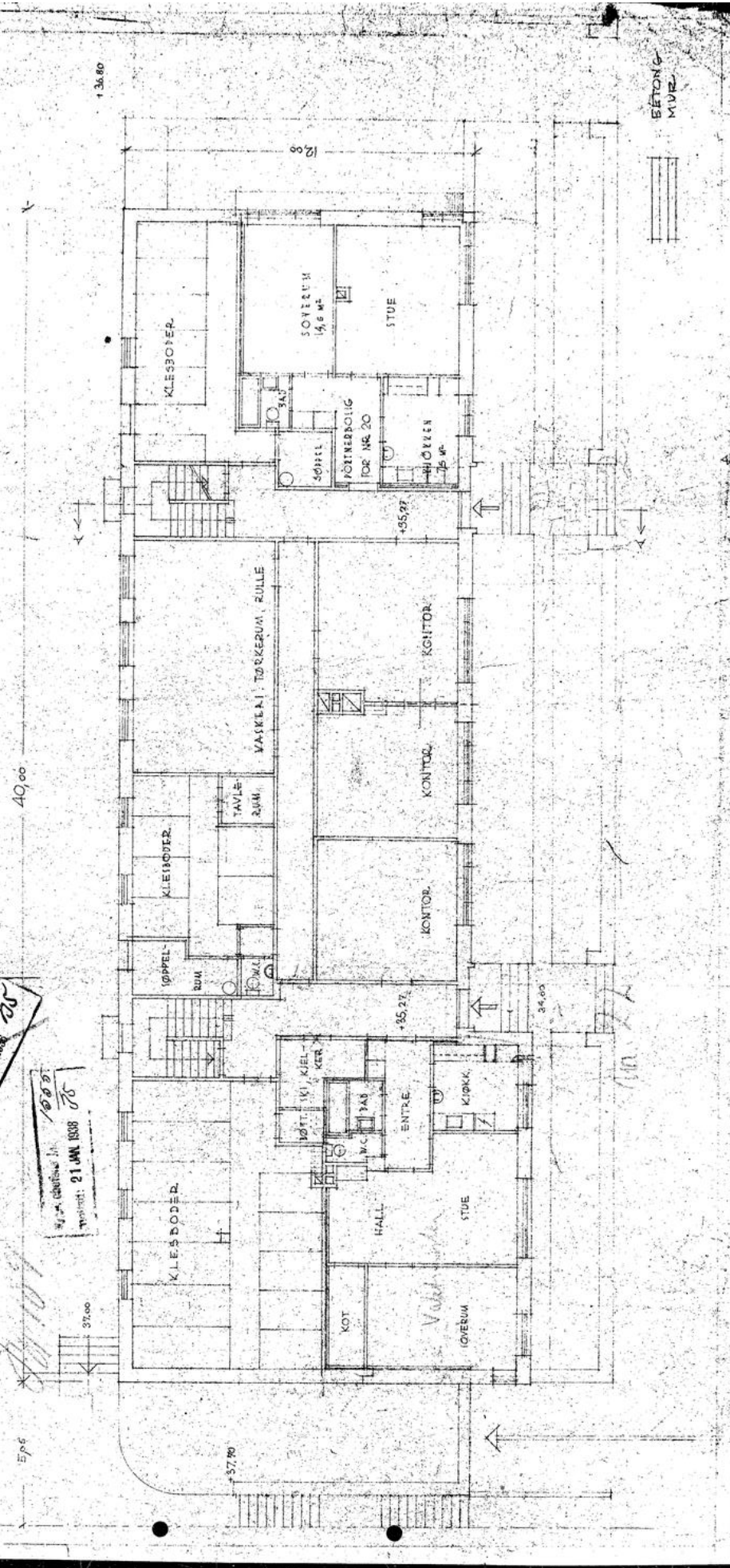
BALDERSGT. 3072	175
4-10-1914	
E. C. PLATON	
ARCHITECT	
10105 BALDERSGT. WASH. D. C.	
TELEPHONE 2-1234	





BALDERS G.T. 20 og 22
 PLAN AV UNNERETASJE
 MÅL 1:100
 F.S. PLATOU
 OSLO 27-9-35 - RETTET 7-10-35 RE
 1000
 21 JAN 1938

4
 -13X

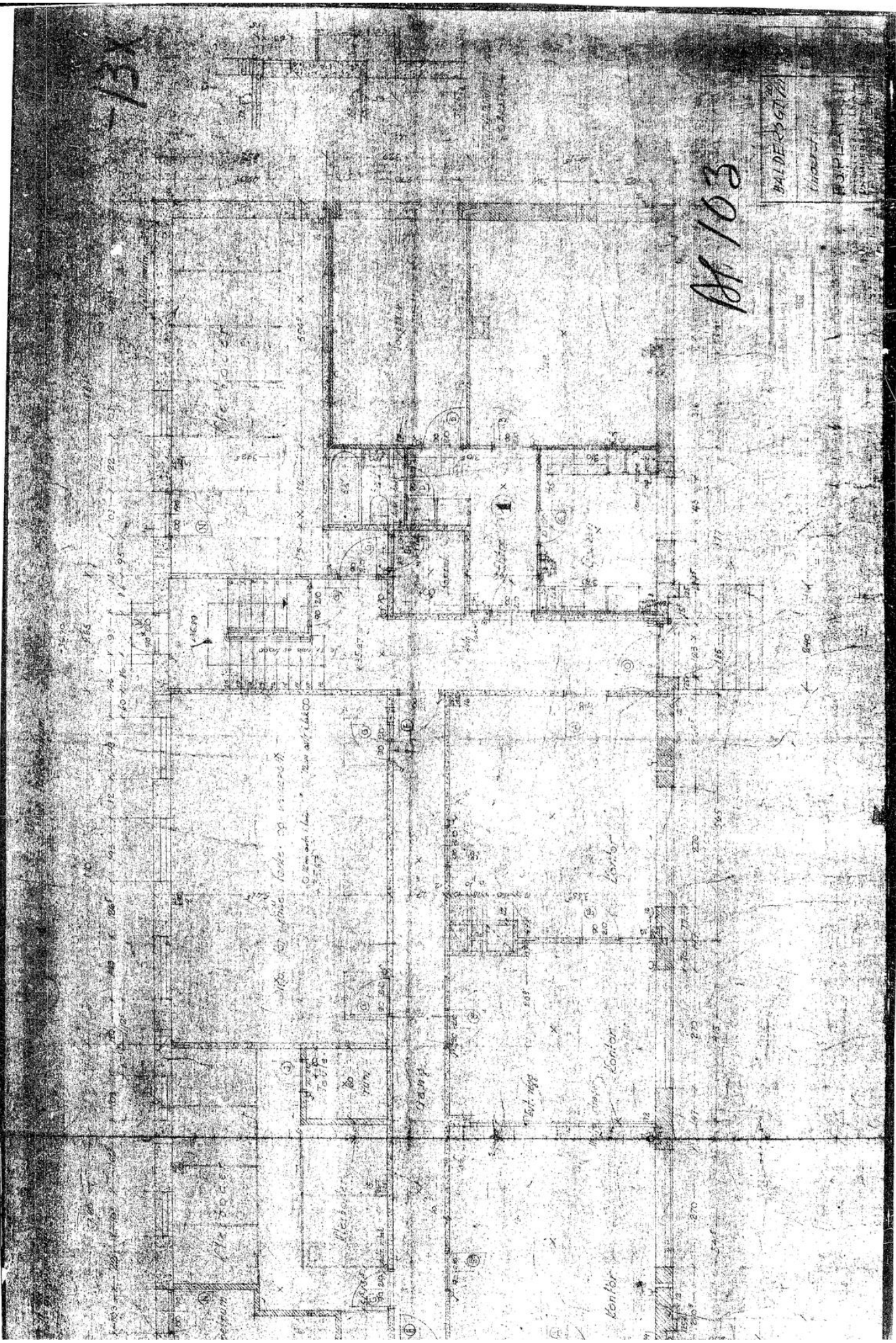


BETONG
 MURE

13X

AR 103

BALDERGGITZ
Ingenieur
BUREAU
FRIEDRICH
STRASSE 11
D-1000 BERLIN

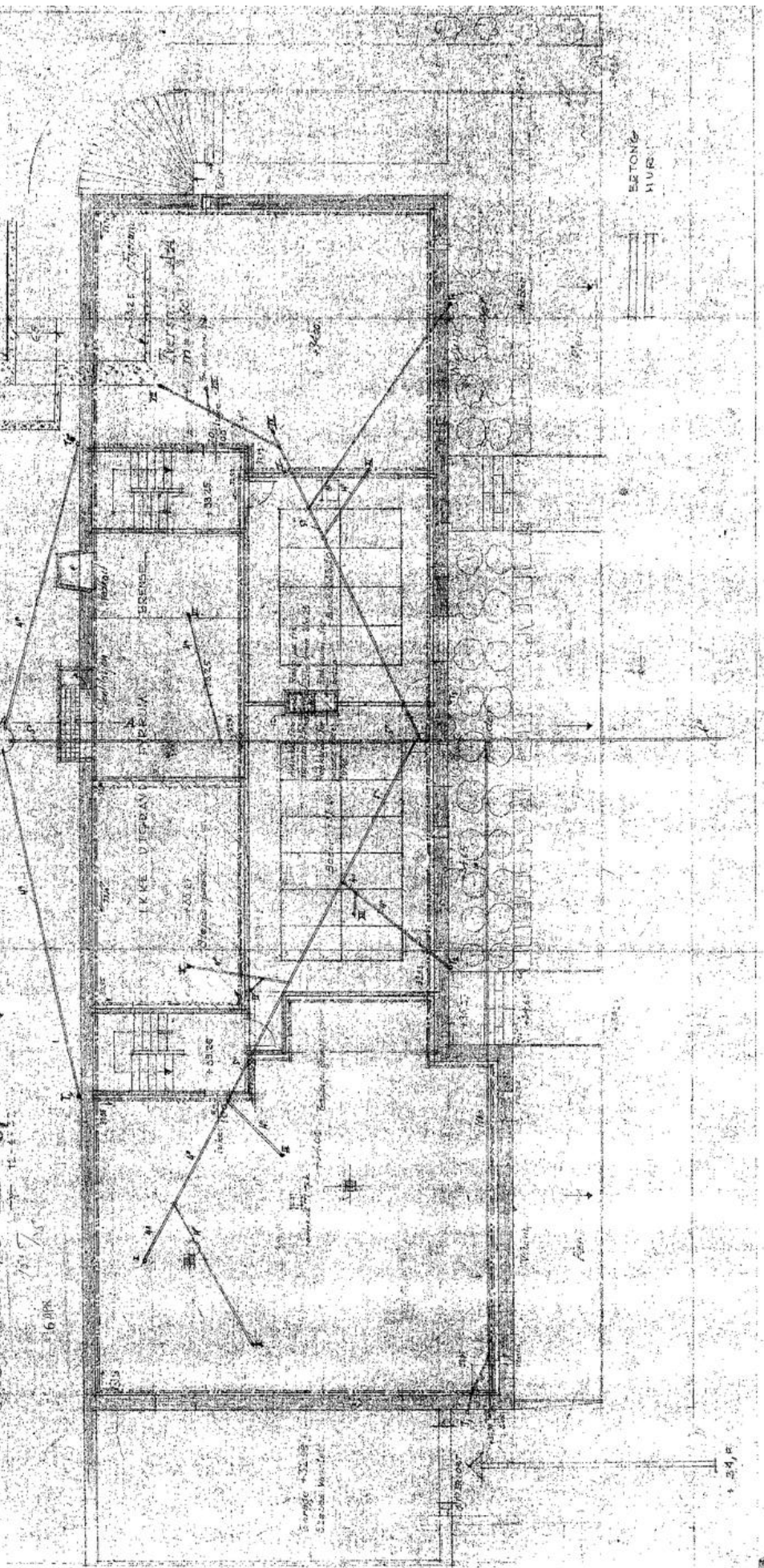


8
-13X

BALL FR. ST. 20 04 22
PLAN AV WILNER
MÅL 1:200
F. G. WILNER
OSLO, NORSK 1955
1957
16 APR

04/1021

Carport
1st fl. 1st fl. of vestibule



ANMELDELSE.
skriv
tegning.

Ferdig attestert 12-10-1945

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. av bad og W.c rom i kjeller.

på matr.nr. 22 Balders gate.

Innievert 12. juli 1944.

Attestert 12/10-45.

Sendes Oslo helseråd til uttalelse.

Oslo, d. 13. juli 1944.

E. S. Thronsen

Baldersgt. 22.

Sendes herr bygningsinspektøren.

Meldinga anbefales på disse vilkår:

Badegolvet må støpes vanntett med godt fell til sluk. Bad og W.C.rommet må skaffes avtrekk til luftpipe.

Oslo helseråd, den 25. juli 1944.

Etter fullmakt.

Hjørundhaug

Eng.	✓
med.	28/7-44

V. d. til innstilling.

Oslo 29/7-44.

E. S. Thronsen

*Godkjennes på de av helserådet nevnte vilkår. Røttingsarbeidet må anmeldes til
blodskiveverket.*

29/7-44

Edvard Hambro

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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



HELP

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



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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

Storebrand Forsikring AS

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS

Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**

Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**

Telefon: **22 99 99 99**

Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertveggglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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



Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert

Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad

Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Balders gate 20 0263 OSLO
 Matrikkel: Gnr 212, bnr 16, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
 + offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
 jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Stian M. Baklie

Eiendomsmegler / Partner
Parken Eiendomsmegling AS
s.baklie@nordvikbolig.no
411 05 849