

Balders gate 4



Velkommen til

Balders gate 4



Salgsoppgaven produsert 16. april 2025

Frogner

Lys og innbydende 2-roms i rolig gate, midt på Frogner. Balkong. Hyggelig utsyn. Varmtvann/TV inkl. Lave omk. Heis.

Prisantydning	4 500 000,-
Fellesgjeld	220 000,-
Omkostninger	13 838,-
Totalpris	4 733 838,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 984,-
BRA-i	34 kvm
Totalt BRA	36 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1940

Megler	Filippa Myhrberg
Telefon	458 57 820
E-post	f.myhrberg@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Filippa Myhrberg v/ Nordvik avd. Frogner har gleden av å presentere Balders gate 4 - En meget tiltalende 2-roms aksjeleilighet med svært populær beliggenhet "midt" på Frogner, men allikevel tilbaketrukket.

Boligen har en sosial planløsning bl.a åpen stue/kjøkkenløsning med utgang til balkong, entré/hall, flislagt baderom og 1 soverom. Store vindusflater skaper et lyst og luftig inntrykk.

Verdt å merke seg:

- 1 kjellerbod
- Pent parkettgulv
- Lave omkostninger
- Nye vinduer fra 2024
- Fasade rehabilitert 2023
- Parkering etter venteliste
- Nærhet til alle byens fasiliteter
- Kun 170m til kollektiv transport
- Fellesvaskeri og sykkelparkering
- Varmtvann, TV/bredbånd inkl. i felleskostnad

Velkommen til visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	34 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	36 kvm
TBA:	3 kvm

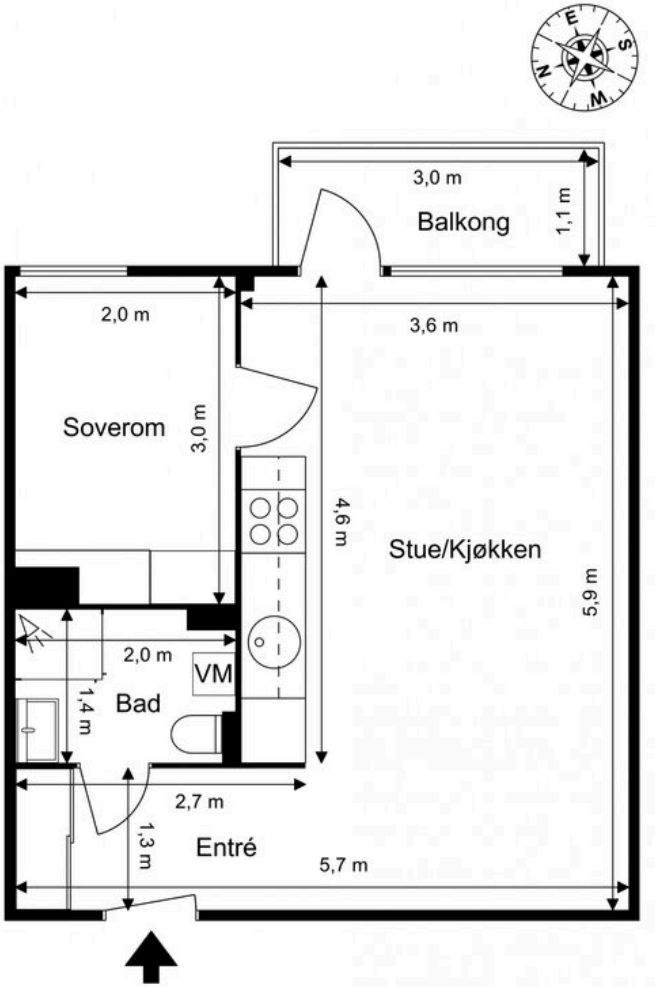
Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 34 kvm. Entrè, stue, kjøkken, bad og soverom.
Total BRA: 34 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong.

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm. Bod.
Total BRA: 2 kvm.

Balders gate 4

2. Etasje



FIDENS



































Informasjon

Balders gate 4

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0689/24

Boligtype
Aksjeleilighet

Selger
Marianne Wangen-Eriksen

Kjøpesum og omkostninger
4 500 000,- (Prisantydning)
220 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 720 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
9 688,- (Transportgebyr for aksjer (kjøper))
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
13 838,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 138,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 733 838,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 743 138,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1940

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 34 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 36 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 34 kvm. Entrè, stue, kjøkken, bad og soverom.
Total BRA: 34 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong.

Kjeller:

BRA-e: 2 kvm. Bod.
Total BRA: 2 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 aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

2. etasje: Entré, stue/ kjøkken, soverom, og bad.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på sameiets fellesareal på ca. 2 m².

Entré/hall:
Velkommen til en meget attraktiv og supersentral leilighet - perfekt førstegangskjøp, utleie eller for unge par.

Stue:
Lys og pen stue med plass til sofaseksjon med tilhørende medie- og oppbevaringsmøblement. Stuen har en åpen løsning mot kjøkkenet.

Balkong:
Fra stuen er det adkomst til balkong fra 2022 på ca. 3 m² med hyggelig utsyn.

Kjøkken:
IKEA-kjøkkeninnredning fra 2008 med 1-speils profilerte hvite fronter. 36mm tykk og mørklaminert benkeplate av spon med nedfelt rund vaskekum i børstet stål og ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra Teka, med uttagbar munnstykke. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.

Bad:
Flislagt baderom med 30x60 fliser på gulv og hvite 15x15 fliser på vegger. Badet ble overflateoppusset i 2016 og er utstyrt med gulvvarme, opplegg for vaskemaskin, veggmontert wc og dusjkabinett med skyvedører i glass og ettgreps dusjbatteri i rustfritt stål fra Grohe. 60cm bredt servantskap med hvite og slette fronter. Overskap med speilfronter.

Hovedsoverom:
Soverom med plass til dobbeltseng og oppbevaringsmuligheter i garderobe. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys.

Overflater:
Vegger: Malte overflater. Fliser på bad.
Gulv: Innvendig i leiligheten er gulv dekket med parkett.

Diverse oppgraderinger med fremlagt dokumentasjon:
- Rehabilitering av balkong i 2022.
- Bytte av vinduer og balkongdør i 2022.
- Montering av taklampe i gang med dimmer, taklampe i stue, taklampe på soverom og nytt dobbelt stikk og lampe over speil på bad.

Standard

Innvendige overflater
Vegger: Sparklet mur.
Himlinger: Sparklet mur.
Gulv: Parkett.
Etasjeskille: Betongdekke.

Radon:
Radonmåling er ikke foretatt.

Innvendige dører:
Entrédør med brann- og lydklasse B30/35dB. Innvendige dører er slette og hvitmalte lettdører. Vinduer og balkongdør ble skiftet i 2022.

Våtrom:
Bad ble overflateoppusset i 2016 ifølge forrige salgsoppgave. Våtrommet fungerer til dagens bruk med dusjkabinett. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon og ikke synlig membran, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Det er foretatt lekkasjesøk og fuktsøk på overflater i våtsone på rommet, og fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Kjøkken:
Det er etablert komfyrvakt, men det mangler vannstopperventil da dette ikke var et krav ved oppføringsåret. Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand med normal bruksslitasje og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert. For skader på parkettgulv se avsnitt om etasjeskiller. Ved oppgradering av kjøkken anbefaler takstmann å etablere waterguard, for å sikre konstruksjonen ved eventuell lekkasje.

Tekniske installasjoner:
- Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.
- Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.
- Naturlig ventilasjon med oppdriftsventilasjon på bad og spalteventiler i vinduer. Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår.
- Varmtvannsberederen er plassert i felles rom, og er ikke tilgjengelig for kontroll.
- Automatsikringer er plassert i felles tavlerom med dør i felles trappegang.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående. Oppsummert har leiligheten fått følgende:
TG3 (Store eller alvorlige avvik) - 1 stykk.
TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 4 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) - 4 stykk.
TG0 (Ingen avvik) - 0 stykk.

Følgende forhold er kommentert med TG3 (Store eller alvorlige avvik):

1. Våtrom > Bad > Generell
Bad ble overflateoppusset i 2016 ifølge forrige salgsoppgave. Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon og ikke synlig membran, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Det er foretatt lekkasjesøk og fuktsøk på overflater i våtsone på rommet, og fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.
Anbefalte tiltak: Våtrommet fungerer med dagens tilstand med bruk av dusjkabinett frem til badet er oppgradert, men ved eventuell lekkasje er det fare

for at vann renner ut i tilstøtende rom grunnet manglende fall på gulv og oppkant ved terskel. Som en sikkerhet bør det monteres lekkasjestopper (endrer ikke TG).

Utbedringskostnader estimert: 150 000 - 300 000. Oppgradering av bad må påregnes for at badet skal fungere som tiltenkt.

1. Etasjeskille og gulv på grunn > Oppsummering
Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
Entré, stue/kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 10mm over en lengde på 669cm(hele rommet) og 5mm over 2m.
Soverom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 15mm over en lengde på 238cm(hele rommet) og 12mm over 2m. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer. Parkett overflater har høy slitasjegrad og svikt i stavene. Selgere informerer om at det har vært lekkasje fra overliggende nabo, men at dette ble utbedret.

Anbefalte tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette og eventuelt avstive gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.

2. Kjøkken > Oppsummering av avtrekk
Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter. Ideelt sett bør det
være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

3. Avløpsrør > Oppsummering
TG-2 settes pga deler av avløpsrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.

Anbefalte tiltak: Avløpsrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av våtrom og/eller kjøkken.

4. Vannledninger > Oppsummering
TG-2 sette pga deler av vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekraner er plassert på bad og under sokkel til garderobe på soverom. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar.
Anbefalte tiltak: Vannrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av våtrom og/eller kjøkken. Det anbefales og etablere bedre tilkomst for stoppekraner til kjøkken.

For nærmere informasjon om tilstandsgrad se Tilstandsrapport vedlagt denne salgsoppgaven.

Parkering

Selskapet disponerer syv parkeringsplasser i bakgården. Parkeringsplass tildeles av styret i henhold til venteliste. Aksjonærer bosatt i gården prioriteres foran aksjonærer bosatt utenfor gården og deres eventuelle leietakere.

Det er 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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 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

- Har du kjennskap til eiendommen? Ja.
- Når kjøpte du boligen? År 2019.
- Hvor lenge har du eid boligen? Antall år 5.
- Har du bodd i boligen siste 12 måneder? Ja.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Fullstendig utvendig renovasjon av fasade og balkonger i 2022. Vinduer og balkongdør i leilighet ble byttet i sammenheng med fasaderenovasjon.
Arbeid utført av: Alliero AS.

Tilleggskommentar: Vannlekkasje pga. tett vask fra leilighet over i 2023. Utbedret på sameiets regning.

Bygningssakkyndig

Sebastian Sørlle v/ Fidens AS

Byggemåte

Bygningen er oppført i 1940.

Utvendige bygningsdeler:
- Boligblokk med bærende veggkonstuksjoner av teglstein og betong.
- Ytterveggene oppført i betong- og murverk, og fasadene er pusset og malte.
- Yttertaket er en flat konstruksjon tekket med papp/folie.
- Vegger under terreng er oppført av betong, dog på ukjent fundament og grunn

Innvendige bygningsdeler:
- Etasjeskillere mellom etasjene er oppført i betong.

Vinduer og dører:
- Leiligheten har malte trevinduer fra 2024 med 3- lags isolerglass.
- Malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen varmes opp elektrisk. Felles varmtvann i bygget.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om å ha et strømforbruk på 3.477 kWh i 2024.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 984,- pr. mnd.

Inkluderer: Varmtvann, TV/internett, kommunale avgifter, vaktmestertjeneste, felles forsikring, drift og forretningsførsel.

Det er vedtatt endring i felleskostnader fra og med 01.07.2025.

Andre utgifter

Noen aksjeenheter utløser eiendomsskatt. Boligaksjeselskapet faktureres fra Oslo kommune via kommunale avgifter hvert kvartal.

På vegne av boligaksjeselskapet viderefakturerer Usbl de aksjonærer som utløser skatten i mai og oktober.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 115 347,- pr. 2022

Sekundærbolig: Kr 4 238 318,- pr. 2022

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til

din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

- Aksjelaget består av 72 leiligheter.
- USBL er forretningsfører.
- Det er fellesvaskeri i kjelleren.
- Aksjelaget har kollektiv TV/bredbåndsavtale fra Telenor.

Husordensregler/vedtekter:
- Husdyr skal ikke holdes i gården før tillatelse er innhentet fra styret.
- Selskapet disponerer syv parkeringsplasser i bakgården. Parkeringsplass tildeles av styret i henhold til venteliste. Aksjonærer bosatt i gården prioriteres foran aksjonærer bosatt utenfor gården og deres eventuelle leietakere.
- Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av leiligheten til andre.

Vedlikehold:
- Rehabilitering av fasaden ble ferdigstilt i 2023. Løpende vedlikehold må påregnes. Gården er eldre og aksjonærene må forvente at det til tider vil påløpe kostnader for å holde gården i god stand.

Aksjelaget øker stort sett felleskostnadene 1. juli hvert år.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. 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 220 000,- pr.

Total fellesgjeld er kr 220 000 (avrundet ned til nærmeste hele tusen kr. Sameiet har tatt opp et felles lån på kr 15 mill i forbindelse med vedlikehold av fasader og balkonger. Dette ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 03.05.21.

16366412399, DNB Bank ASA
Annuitetslån: 4 terminer per år.

Rentesats per 02.10.2024: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 106
Saldo per 02.10.2024: 17 231 278
Andel av saldo: 223 587
Første termin/første avdrag: 30.03.2023 (siste termin 30.03.2051)
Flytende rente

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Styret kan ved behov innkalle til dugnad for vedlikehold av gården med fellesarealer.

Dyrehold

Husdyr skal ikke holdes i gården før tillatelse er innhentet fra styret. Besøkende som har med dyr må alltid sørge for at dyrene følges og at de ikke settes/bindes utenfor leiligheten eller settes/bindes i bakgården/utenfor inngangspartiet.

Aksjeselskapets forsikring

If Skadeforsikring NUF. Polisenr. SP586986

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 358 kvm (Eiertomt)

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

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Balders gate 4 har en flott og svært ettertraktet beliggenhet på vakre Frogner. Her bor du med førsteklasses fasiliteter rett utenfor døren, og Bygdøy allé kun en gate unna. Eiendommen ligger sentralt til på Elisenberg/Gimle, og allikevel tilbaketrukket i en rolig enveiskjørt gate. Nærområdet er preget av en nydelig klassisk arkitektur. Det er gangavstand til alt av servicetilbud som restaurant, butikker, shoppinggater, skoler og kollektivtrafikk. Det passer perfekt for deg som ønsker en kombinasjon av å ha alle fasiliteter i nærheten, og samtidig bo i veletablerte omgivelser og boligstrøk.

I området finner man koselige kafeér, dagligvarebutikker som Coop Prix og Joker, restauranter som Brasserie Ouest, Vineria Ventidue og Feinschmecker, frisører, nisje mote- og interiørbutikker, Vinmonopolet og klassiske Gimle Kino. En kort

spasertur og du befinner deg i grønne og lune Frognerparken, hvor du kan spille tennis med venner eller nyte en kaffe i parken. For deg som er glad i å trene finnes nærmeste senter på Sats Solli eller Studio Jobbsprek litt lenger ned på Aker brygge som er en kort jogge- eller busstur unna.

Det er enkelt å navigere seg frem i byen og Nordmarka med kollektiv transport. Nærmeste 30 og 31 buss går fra Frogner kirke, 20 buss fra Odins gate og 12 trikken fra Elisenberg, kun 100-300 meter unna. For den som skal ta t-bane er det 20 minutters gange til Majorstuen hvor alle linjer passerer.

Offentlig kommunikasjon

Se ruter.no for nærmere informasjon og rutetabell.

Skoler og barnehager

Skoler og barnehager
Frogner International Pre-School
Frognerkilen barnehage 1-6 år

Uranienborg skole (1-10. Klasse)
Ruseløkka skole (1-10. Klasse)
Majorstuen skole (1-10. Klasse)

Kristelig gymnasium
Hartvig Nissens skole
Oslo Handelsgymnasium

For høyskoleutdanning er det gode forbindelser med kollektivtrafikk som t-bane, buss eller trikk for å komme seg til bl.a Universitetet i Oslo, OsloMet eller Handelshøyskolen BI.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument for hybelhus datert 19.01.1939.

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Videre foreligger ferdigattest for rehabilitering av balkonger datert 10.03.2023.

Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger, hvor det er registrert følgende avvik:
- Kjøkkenet er i etterkant av oppføringen av bygget, blitt flyttet ut i stuen. Slikt arbeid er ikke søknadspliktig, men det stilles tekniske krav til ventilasjonen i rommet når du bygger kjøkken i et nytt rom. Det er usikkert om kravene til ventilasjon er oppfylt.

Kjøper oppfordres særskilt til å undersøke godkjente byggetegninger og sette seg inn i avvik fra disse.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt til hovedformål byggeområde for boliger, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål Bolig m. tilh.anlegg i reguleringsplan, S-2255, vedtatt 28.07.1977.

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

Plan- og byggesaker:
Frederik Stangs gate 41 B - Oppføring av to balkonger i 3. og 5. etasje mot bakgård
Saksnummer: 202461471 - Byggesak
Mottatt sak: 04.11.2024
Status: Tillatelse gitt

Vestheimgata 6 A - Utskifting av vindu og balkongdør
Saksnummer: 202461469 - Byggesak
Mottatt sak: 01.11.2024
Status: Venter på tilleggsdokumentasjon

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/212/4:
03.08.1866 - Dokumentnr: 900116 - Bestemmelse om gjerde

02.11.1889 - Dokumentnr: 912119 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om veg

12.05.1937 - Dokumentnr: 302175 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.1938 - Dokumentnr: 304229 - Bestemmelse om bebyggelse
ang vinduer

Dokumentnr: 909995 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE
EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

09.09.1938 - Dokumentnr: 304228 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:212 Bnr:909

29.07.1939 - Dokumentnr: 303976 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:212 Bnr:308

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.
Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med

handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Nordvik grunnpakke med digital salgsoppgave* kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-
Tilrettelegging (veil. 15.900,-) kr. 10 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (privatvisninger inkl. kostnadsfritt) kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 072,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 112 672,- 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. 3 625,-.

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 16. april 2025

Ansvarlig megler

Filippa Myhrberg, Kontorsjef / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45857820

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Vedlegg

Balders gate 4

Balders gate 4

Nabolaget Gimle/Søndre Frogner - vurdert av 161 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	**10 min** 0.8 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 604 elever, 35 klasser	**16 min** 1.2 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 751 elever, 42 klasser	**22 min** 1.6 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	**21 min** 1.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	**9 min** 2.8 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	**12 min** 0.9 km
Wang Toppidrett 18 klasser	**14 min** 1 km

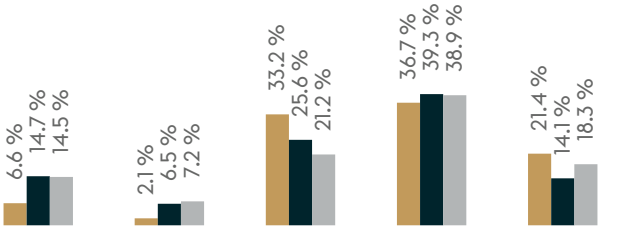
Offentlig transport

Lille Frogner allé Linje 12	**2 min** 0.2 km
Lille Frogner allé Linje 12N	**2 min** 0.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	**21 min** 1.6 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	**21 min** 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**13 min** 6 km

Barnehager

Tusindhuus barnehage (0-2 år) 35 barn	**4 min** 0.3 km
Frogner International Pre-Scho... 48 barn	**6 min** 0.4 km
Lycee Francais Rene Cassin Dos... 97 barn	**7 min** 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gimle/Søndre Frogner	2 684	1 849
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Trikk

Sport

Oslo handelsgym	11 min
Trafotaket streetbasketanlegg	11 min
SATS Solli plass	9 min
Fresh Fitness Majorstuen	17 min

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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Balders gate 4
0263 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1940
BRA: 36 m^2
BRA-i: 34 m^2



Samlet vurdering

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

Supertakst
GNR: 212 BNR: 4
Sebastian Sørlle
Fidens / Komplett Taksering
srs@ktaksering.no
97760060
Balders gate 4
0263 Oslo

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/23417

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Bad

Oppsummering

Bad ble overflateoppusset i 2016 ifølge forrige salgsoppgave.
Badet har grå 30x60cm fliser på gulv og kasse for vegghengt toalett. Hvite 15x15cm fliser på vegger. Takess i himling. Utstyrt med gulvvarme, naturlig avtrekk, stoppekraner for kaldt- og varmtvann på bad, opplegg for vaskemaskin, veggmontert wc og dusjkabinett med skyvedører i glass og ettgreps dusjbatteri i rustfritt stål fra Grohe. 60cm bredt servantskap med hvite og slette fronter, og hvit keramisk servant med ettgreps blande batteri rustfritt stål. Overskap med speilfronter over vegghengt toalett og vaskemaskin.

Våtrommet fungerer til dagens bruk med dusjkabinett.

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon og ikke synlig membran, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
Det er foretatt lekkasjesøk og fuktsøk på overflater i våtsone på rommet, og fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Anbefalte tiltak

Våtrommet fungerer med dagens tilstand med bruk av dusjkabinett frem til badet er oppgradert, men ved eventuell lekkasje er det fare for at vann renner ut i tilstøtende rom grunnet manglende fall på gulv og oppkant ved terskel. Som en sikkerhet bør det monteres lekkasjestopper (endrer ikke TG).
Kostnadsestimat for utbedring er satt.Oppgradering av bad må påregnes for at badet skal fungere som tiltenkt.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
Entré, stue/kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 10mm over en lengde på 669cm(hele rommet) og 5mm over 2m.
Soverom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 15mm over en lengde på 238cm(hele rommet) og 12mm over 2m.

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Parkett overflater har høy slitasjegrad og svikt i stavene. Selgere informerer om at det har vært lekkasje fra overliggende nabo, men at dette ble utbedret.

Anbefalte tiltak

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

Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette og eventuelt avstive gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres

Avløpsrør

Oppsummering

TG-2 settes pga deler av avløpsrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt
Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.

Anbefalte tiltak

Avløpsrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av våtrom og/eller kjøkken.

Vannledninger

Oppsummering

TG-2 sette pga deler av vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Stoppekraner er plassert på bad og under sokkel til garderobe på soverom.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar.

Anbefalte tiltak

Vannrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av våtrom og/eller kjøkken.
Det anbefales og etablere bedre tilkomst for stoppekraner til kjøkken.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Elektrisk anlegg er oppgradert, men det er usikkert når dette ble utført.
Det er fremlagt samsvarserklæring 15.04.2020 på montering av taklampe i gang med dimmer, taklampe i stue, taklampe på soverom og nytt dobbelt stikk og lampe over speil på bad.
Det er også fremlagt samsvarserklæring på feilsøk på komfyrvakt og flimrende lys på soverom datert 17.06.2024.
Automatsikringer er plassert i felles tavlerom med dør i felles trappegang.
Det er ellers kun fremlagt samsvarserklæring for bytte av strømmåler som ble skiftet til en automatisk strømmåler i 2017.

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre el-anlegg med manglende dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannsberederen er plassert i felles rom, og er ikke tilgjengelig for kontroll. Jeg har ikke fått inspisert berederen og det er derfor ikke konkludert med tilstandsgrad.
Når berederen står i felles del er dette aksjeselskapet sitt ansvar. Berederen er ikke tilgjengelig for kontroll. Berederen faller utenfor andelens ansvarsområdet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
30.9.2024	**14.10.2024**

Hjemmelshavere

Navn: **Marianne Wangen-Eriksen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Sebastian Sørlle** Telefon: **97760060**
Firma: **Fidens / Komplett Taksering** Epost: **srs@ktaksering.no**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Om bygningssakkyndig:

Sebastian Sørlle har utdannelse som takstmann/ bygningssakkyndig gjennom Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF), etter 17 år som aktiv tømrer med svennebrev, og har flere år med erfaring av tilstandsrapporter og reklamasjonsrapporter på boliger og leiligheter.

Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner om ikke dette nevnes.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Balders gate 4, 0263 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**212**	Bruksnr:	**4**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0208**		

Byggeår: **1940** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte: Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset. Taket er et flatt tak og er tekket med papp/membranfolie. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass. Brann- og lydklassifisert entrédør B-30/ 35dB.

Akseleilighet over ett plan, i 2.etasje i en boligblokk over 6 etasjer + kjeller. Boligblokken er utstyrt med callinganlegg (fra 2012). Leiligheten inneholder entré, bad, soverom og en åpen stue/kjøkkenløsning med balkongdør ut til østvendt balkong fra 2022 på ca. 3kvm. Høyeste takhøyde måles i stue/kjøkken til ca.

2,65m, mens laveste takhøyde måles på bad til ca. 2,21m. Leiligheten har naturlig ventilasjon og varmes opp av elektrisk gulvvarme på bad og panelovn på soverom og i stue/kjøkken. Leiligheten har gjennomgått enkelte oppgraderinger og overflateoppussinger de senere årene. Bærende konstruksjoner er fra opprinnelig byggeår. Leiligheten fremstår i ok stand. Enkelte oppgraderinger og utbedringer bør påregnes. For mer informasjon se rapportsammendraget.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2024	Elektrisk arbeid: Feilsøk på komfyrvakt og flimrende lys på soverom.	Ja
2022	Rehabilitering av balkong i regi av selskapet.	Ja
2022	Bytte av vinduer og balkongdører	Ja
2020	Elektrisk arbeid: Montering av taklampe i gang med dimmer, taklampe stue, taklampe soverom og nytt dobbelt stikk og lampe over speil på bad	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	34	34	0	0	3
Kjeller	2	0	2	0	0
Totalt m²	**36**	**34**	**2**	**0**	**3**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	34	34	0	Entré, stue/kjøkken, bad, soverom.	
Totalt m²	**34**	**34**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Bod 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 bod tilhører boenheten. Bod utenfor boenheten kan omdisponeres av aksjelaget og dette kan påvirke boligens BRA.

Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er kontrollert mot framlagte tegninger, og medtatt i bruksarealet. Kopi av tegninger er vedlagt sist i rapporten.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en østvendt balkong i betong på ca. 3kvm, med tilkomst fra stue/kjøkken.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkong ble rehabilitert i regi av selskapet i 2022.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Balkongen fremstår uten avvik.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Entrédør med brann- og lydklasse B30/35dB. Vinduer med trekarm, treramme og 2-lags glass og 3-lags glass. Innvendige dører er slette og hvitmalte lettdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og balkongdør ble skiftet i 2022.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-1

Dører og vinduer fungerer som tiltenkt.
Dør til bad subber litt på i karm. Justering kan vurderes ved behov.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke

Etasjeskille i betong.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
Entré, stue/kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 10mm over en lengde på 669cm(hele rommet) og 5mm over 2m.
Soverom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 15mm over en lengde på 238cm(hele rommet) og 12mm over 2m.

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Parkett overflater har høy slitasjegrad og svikt i stavene. Selgere informerer om at det har vært lekkasje fra overliggende nabo, men at dette ble utbedret.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette og eventuelt avstive gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

IKEA-kjøkkeninnredning fra 2008 med 1-speils profilerte hvite fronter. 36mm tykk og mørklaminert benkeplate av spon med nedfelt rund vaskekum i børstet stål og ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra Teka, med uttagbar munnstykke. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Det er etablert komfyrvakt, men det mangler vannstopperventil da dette ikke var et krav ved oppføringsåret.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand med normal bruksslitasje og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert. For skader på parkett gulv se avsnitt om etasjeskiller.

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje.
Ved oppgradering av kjøkken anbefaler jeg å etablere waterguard, for å sikre konstruksjonen ved eventuell lekkasje.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Avtrekk med kulftiltervifte fungerer ved enkel test.

Oppsummering av avtrekk	TG-2

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig tiltak.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

TG-2 settes pga deler av avløpsrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt
Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Avløpsrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av våtrom og/eller kjøkken.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

TG-2 sette pga deler av vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Stoppekraner er plassert på bad og under sokkel til garderobe på soverom.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av våtrom og/eller kjøkken.
Det anbefales og etablere bedre tilkomst for stoppekraner til kjøkken.

6.8 Elektrisk



Automatsikringer plassert i felles tavlerom med dør i felles trappegang.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-IU

Elektrisk anlegg er oppgradert, men det er usikkert når dette ble utført.
Det er fremlagt samsvarserklæring 15.04.2020 på montering av taklampe i gang med dimmer, taklampe i stue, taklampe på soverom og nytt dobbelt stikk og lampe over speil på bad.
Det er også fremlagt samsvarserklæring på feilsøk på komfyrvakt og flimrende lys på soverom datert 17.06.2024.
Automatsikringer er plassert i felles tavlerom med dør i felles trappegang.
Det er ellers kun fremlagt samsvarserklæring for bytte av strømmåler som ble skiftet til en automatisk strømmåler i 2017.

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et eldre el-anlegg med manglende dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.9 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU

Varmtvannsberederen er plassert i felles rom, og er ikke tilgjengelig for kontroll. Jeg har ikke fått inspisert berederen og det er derfor ikke konkludert med tilstandsgrad.
Når berederen står i felles del er dette aksjeselskapet sitt ansvar. Berederen er ikke tilgjengelig for kontroll. Berederen faller utenfor andelens ansvarsområdet.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med oppdriftsventilasjon på bad og spalteventiler i vinduer.

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår.

Til informasjon: Ventilasjonen er ihht. krav/skikk ved byggeår. Merk at det stilles strengere krav til luftutskifting og energieffektivitet for nye boliger i dag.

6.11 Våtrom: Bad



Sluk under dusjkabinett.



Hovedsluk på bad.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av våtrom	TG-3

Bad ble overflateoppusset i 2016 ifølge forrige salgsoppgave.
Badet har grå 30x60cm fliser på gulv og kasse for vegghengt toalett. Hvite 15x15cm fliser på vegger. Takess i himling. Utstyrt med gulvvarme, naturlig avtrekk, stoppekraner for kaldt- og varmtvann på bad, opplegg for vaskemaskin, veggmontert wc og dusjkabinett med skyvedører i glass og ettgreps dusjbatteri i rustfritt stål fra Grohe. 60cm bredt servantskap med hvite og slette fronter, og hvit keramisk servant med ettgreps blande batteri rustfritt stål. Overskap med speilfronter over vegghengt toalett og vaskemaskin.

Våtrommet fungerer til dagens bruk med dusjkabinett.

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon og ikke synlig membran, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Det er foretatt lekkasjesøk og fuktsøk på overflater i våtsone på rommet, og fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Anbefalte tiltak

Våtrommet fungerer med dagens tilstand med bruk av dusjkabinett frem til badet er oppgradert, men ved eventuell lekkasje er det fare for at vann renner ut i tilstøtende rom grunnet manglende fall på gulv og oppkant ved terskel. Som en sikkerhet bør det monteres lekkasjestopper (endrer ikke TG). Kostnadsestimat for utbedring er satt.Oppgradering av bad må påregnes for at badet skal fungere som tiltenkt.

Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.12 Øvrig: Utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendigearealer er asfaltert utplass med parkeringsplasser og tbeplantet med tre og busker.

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

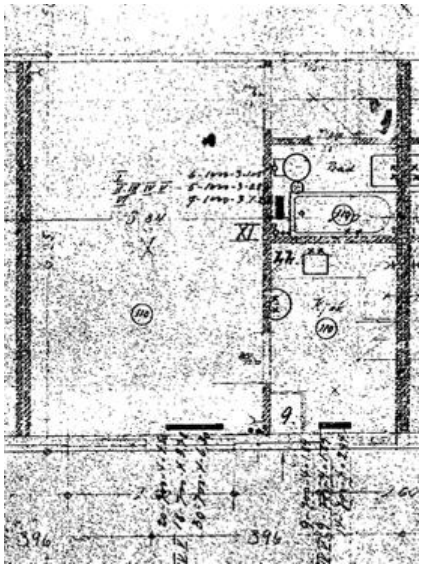
6.19 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

2. etasje



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nordvik Frogner
Oppdragsnr.	14-0689/24
Selger 1 navn	Marianne Wangen-Eriksen
Gateadresse	Balders gate 4
Poststed	OSLO
Postnr	0263

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

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

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 5
Antall måneder: 0

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

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

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 14-0689/24

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Fullstendig utvendig renovasjon av fasade og balkonger i 2022. Vinduer og balkongdør i leilighet ble byttet i sammenheng med fasaderenovasjon.
Arbeid utført av: Allero AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

Document reference: 14-0689/24

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

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

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

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

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

Document reference: 14-0689/24

Tilleggskommentar

Vannlekkasje pga. tett vask fra leilighet over i 2023. Utbedret på sameiets regning.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 14-0689/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marianne Wangen Eriksen	3028094b29c9ce0971303c05f1f8dc56d9fc5bee	30.09.2024 07:47:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 14-0689/24

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

nets

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Nawal Bouka — Dato utkjørt: 02.10.24 Side 1 av 2

Baldersgate 4 AS		**Vår ref.:**	824/208	**Fødselsdato eier:**	30.01.1995
Balders gate 4		**Type:**	Bolig AS		
0263 OSLO		**Eiere:**	Marianne Wangen-Eriksen		
Organisasjonsnr:	920 157 386	**Aksje:**	235-246	**Aksjeboenhetsnr:**	22

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 984**

Felleskostnader:	Avdrag Dnb lån	317
	Felleskostnader	2 602
	Renter Dnb lån	1 065

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	223 587	Gjeld siste årsoppg.:	226 213
Klient ajourf. lån:	17 433 680,84	Klient gj. s. årsoppg.:	17 433 680

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16366412399, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 02.10.2024: 5.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 106

Saldo per 02.10.2024: 17 231 278

Andel av saldo: 223 587

Første termin/første avdrag: 30.03.2023 (siste termin 30.03.2051)

Flytende rente

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Nina Bøe
Adresse:	Balders gate 4
Postnr/-sted:	0263 OSLO
Telefon:	Mob.: 98624242
E-post:	balders.gate.4@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 02.10.2024

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2023

		Gjeld:	226 213	Andre inntekter:	404
Annen formue:	5 360	Utgifter:	9 934		

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

7: Pålydende

Pålydende:	112	Opprinnelig innskudd:	0		
Aksjenr:	235-246	Partialobligasjonsnr:		Aksjeboenhetsnr:	22

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1940		
Gårds/bruksnr:	212/4		
Bygningstype:	HB		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1359.2

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Nawal Bouka — Dato utkjørt: 02.10.24 Side 2 av 2

Baldersgate 4 AS		**Vår ref.:**	824/208	**Fødselsdato eier:**	30.01.1995
Balders gate 4		**Type:**	Bolig AS		
0263 OSLO		**Eiere:**	Marianne Wangen-Eriksen		
Organisasjonsnr:	920 157 386				

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586986

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0210

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

Fasiliteter:

Aksjene er pålydende kr 112,-.

Felleskostnader: Endring av felleskostnader må vedtas av generalforsamlingen.

Fellesutgiftene er inkl. varmt vann, vaktmestertjeneste, trappevask, kabel-tv og bredbånd fra Telenor

Vaktmester er Sindre Brandal, mob. 92 46 88 32. Vaktmester kan bestille systemnøkler.

Styret i AS Baldersgate 4 har egen e-post: balders.gate.4@gmail.com

Det er fellesvaskeri i eiendommen som dekkes av felleskostnadene.

Noen aksjeenheter utløser eiendomsskatt. Boligaksjeselskapet faktureres fra Oslo kommune via kommunale avgifter hvert kvartal. På vegne av boligaksjeselskapet viderefakturerer Usbl de aksjonærer som utløser skatten i mai og oktober.

Det er 10 parkeringsplasser i boligselskapet (+ 1 plass som leies av næringslokalet). Disse leies ut til beboerne. Styret har venteliste.

Foretatt vedlikehold: Varmtvannsberederne skiftet ut i 2010. Inngangsdører til leilighetene og oppgangen er pusset opp i 2011/2012.

Husdyrhold: Tillatelse må innhentes fra styret.

Lån på 15 millioner til vedlikehold av fasader og balkonger ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 03.05.21. Lånet forventes utbetaling i januar 2022.

Pålydende feltet viser pålydende per aksje. Har aksjeboenheten flere aksjer må man multiplisere pålydende med antall aksjer for å få totalt pålydende. Hvis pålydende per aksje er kr 100,- og boligen har 1-3 aksjer, er totalt pålydende 300.

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

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

VIKTIG INFORMASJON TIL EIENDOMSMEGLERE VEDRØRENDE SELSKAPSFORM VED INNHENTING AV BOLIGOPPLYSINGER!

Når du henter ut informasjon om den aktuelle boligen du skal bistå med å selge, er du selv ansvarlig for å hente riktig informasjonsskriv. Det er ulike informasjonsskriv til de ulike selskapsformene, og som eiendomsmegler er du ansvarlig for å laste ned riktig dokument».

Vedtekter

for

AS Balders gate 4 org nr: 920 157 386

Antas vedtatt på konstituerende generalforsamling den 3. mai 1940, sist endret den 10. juni 2008

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål
AS Balders gate 4 er et leilighetsaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen leilighet i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor der.

2 Aksjekapital og aksjeeierer

2-1 Aksjer og aksjeeiere
(1) Selskapets aksjekapital er på kr 100.800,- fordelt på 900 aksjer à kr 112,-.

(2) Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt leilighet.

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

(4) Leilighetene 112, 212, 312, 412, 512 og 612 er tilknyttet 18 aksjer hver. Øvrige leiligheter er tilknyttet 12 aksjer hver.

(5) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer
(1) Bare personer som bor eller skal bo i leiligheten kan bli sameier i aksjer.

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

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

(1) En aksjeeier har rett til å overdra sine aksjer, men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2-1 (2) i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke leiligheten før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjene.

3 Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten
(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en leilighet i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Aksjeeieren kan ikke benytte leiligheten til annet enn leilighetsformål uten styrets samtykke.

(3) Aksjeeieren skal behandle leiligheten, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av leiligheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.

(4) En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av leiligheten. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av leiligheten holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating
(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av leiligheten til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele leiligheten dersom:
- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i leiligheten i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele leiligheten for opp til tre år

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

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

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

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

4 Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte aksjeeier skal holde leiligheten, og andre rom og annet areal som hører leiligheten til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets fellesledning/stigerør. Aksjeeieren skal også rense sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Aksjeeieren skal holde leiligheten fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager aksjeeieren skade i leiligheten som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(7) Selskapet og andre aksjeeierer vil kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt
(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på leilighet eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

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

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bodvegger (men ikke boddører), bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

5 Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjene, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjene solgt.

5-3 Fravikelse
Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra leiligheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6 Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hvert kvartal. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel i henhold til vedtak på generalforsamlingen.

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

6-2 Selskapets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjene foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7 Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre medlemmer med et varamedlem.

(2) Styremedlemmene velges for to år av gangen. Styreleder, et styremedlem og varamedlemmet velges ordinært det ene året, mens to styremedlemmer velges det andre.

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

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

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

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen og alle styremedlemmer, herunder varamedlem ved andres forfall, er gitt anledning til å delta. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Dersom bare to medlemmer kan delta på møtet, skal minst ett av styremedlemmene på forhånd ha kunnet uttale seg om saken og meddele dette til de møtende.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

8 Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret til alle aksjeeiere med kjent adresse med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt
I generalforsamlingen har hver aksje 1 stemme. Aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9 Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9-2 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10 Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer
Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.6.1997 nr 34 og lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

10-3 Oppløsning
Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til leilighetene.

HUSORDENSREGLER FOR AS BALDERSGATE 4

Husordensreglene er vedtatt av styret i AS Baldersgate 4 20. mai 2008 (jf selskapets vedtekter pkt 3(1)5). Husordensreglene er et supplement til vedtektene i AS Baldersgate 4 ("selskapet"), som vedtatt på konstituerende generalforsamling 03.05.1940 og sist endret 10.06.2008.

1 Formål

Husordensreglene skal bidra til et godt og sikkert bomiljø for beboere i selskapet, ved blant annet å sørge for at beboerne viser gjensidig hensyn til hverandre, at bomiljøet blir best mulig ivaretatt for alle beboere, og at selskapets eiendom er velstelt og gir et godt helhetsinntrykk.

2 Virkeområde

Husordensreglene gjelder for selskapets eiendom og omfatter alle aksjonærer og beboere i selskapet, samt andre personer disse gir adgang til eiendommen. Fellesbetegnelsen "beboer(e)" benyttes i husordensreglene.

3 Generelt

Aksjonærer og beboere er pliktig til å sette seg inn i selskapets vedtekter og husordensregler. Aksjonærer som leier ut/midlertidig overlater bruken av leiligheten til andre, skal sørge for at selskapets vedtekter og husordensregler er kjent og etterleves av disse (ref også pkt 15 i husordensreglene). Dette skal kontraktsfestes i utleiekontrakten.

4 Orden, renhold og vedlikehold

4.1 Leiligheten

4.1.1 Generelt

Den enkelte aksjonær er i henhold til selskapets vedtekters pkt 4-1 pliktig til å sørge for å holde leiligheten og annet areal som hører leiligheten til, i forsvarlig stand og forestå vedlikehold, reparasjoner mv.

Ved lengre fravær skal aksjonær/beboer sørge for nødvendig tilsyn av egen leilighet, balkong og tilhørende bod.

Leiligheten skal holdes oppvarmet slik at vann og avløp ikke fryser.

4.1.2 Dører og vinduer

Ved utskifting av dører til leiligheten (inkl balkongdør) og vinduer i leiligheten skal de modeller og malingsfarge som styret til enhver tid har godkjent benyttes. Styret skal kontaktes før utskifting/maling av dører/vinduer. Dør fra leilighet til korridor skal slå innover i leiligheten.

4.1.3 Våtrom og endring/ombygging av røropplegg

I henhold til selskapets vedtekter pkt 4-1(1) skal våtrom i leiligheten brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Oppussing av våtrom og endring/ombygging av røropplegg i leiligheten skal utføres av fagpersonell. Beboerne må sørge for å rengjøre sluk/avløp regelmessig.

4.1.4 Brannvern

Beboer skal sørge for at leiligheten har godkjent brannslukkingsapparat og røykvarsler(e).

4.1.5 Elektrisitetsanlegg

I henhold til selskapets vedtekter pkt 4-1(1) skal sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør og varmekabler holdes i forsvarlig stand og vedlikeholdes. Endringer/vedlikehold skal utføres av fagpersonell.

4.1.6 Lufting av leiligheten mv

Lufting av leiligheten må bare skje ved bruk av leilighetens balkongdør/vinduer. Det er ikke tillatt å lufte leiligheten ved å la entrédøren til korridoren stå åpen. Balkongdør skal ikke "stå og slå" mot vegger/balkong.

4.2 Husholdningsavfall, kildesortering mv

Husholdningsavfall kastes i søppelkassene i bakgården og kildesorteres i henhold til kommunalt regelverk. Papiravfall legges i særskilt container i bakgården. Miljøfiendtlig avfall (malingsrester, batterier, eksplosiver etc) og øvrig farlig avfall skal bringes til kommunal leveringsstasjon eller annet mottak.

Avfall må ikke settes i fellesarealene, slik som i korridorer/inngangsparti/fellesvaskeri eller legges i søppelbøtter i inngangsparti/fellesvaskeri mv.

Store ting/gjenstander skal ikke kastes i søppelkassene i bakgården. Selskapet sørger for at det med jevne mellomrom settes ut en container i bakgården for kasting av større ting/gjenstander.

4.3 Skadedyr

I henhold til selskapets vedtekters pkt 4-1(2) skal leiligheten holdes fri for insekter og skadedyr. Hvis det oppdages skadedyr skal styret omgående varsles. Samtidig som styret varsles skal beboer i samråd med styret bestille fagmessig og lovlig fjerning av skadedyrene. Dersom styret ser at beboer ikke vil ta ansvar for utrydding, skal styret foreta utrydding av skadedyrene for beboers regning.

4.4 Lufting/banking/risting av tøy

Banking og risting av tøy, tepper, dyner mv må kun foregå i bakgården. Lufting av tøy på balkongen må skje på en måte som ikke generer naboene eller gårdens utseende. Tøy skal ikke henges over rekkverket. Lufting av tøy mv skal ikke skje på søn- og helligdager.

5 Balkonger og uteareal

5.1 Generelt

Balkongen må ikke vaskes slik at vann renner ned på balkongene under. Sigarettstumper og annet søppel skal kastes i søppelet og ikke ut av vinduer/fra balkongene.

Ingen må plassere eller ha gjenstander på balkong eller utearealer som kan være til sjenanse for andre eller som skader eller nedgraderer gårdens helhetsinntrykk.

5.2 Balkong

Beboer er ansvarlig for at det ikke settes opp gjenstander på balkongen som kan falle ned eller som er til sjenanse for andre. Blomsterkasser skal særskilt sikres.

Montering av parabol eller radio/TV-antenner er ikke tillatt.

Markiser, utvendige persienner eller utvendige skilledelere på balkongen må ikke settes opp uten styrets godkjennelse.

5.3 Sykler/mopeder

Sykler/mopeder skal plasseres på anvist plass ved sykkelstativ eller i gårdens sykkel-bod. Det er ikke tillatt å plassere sykler/mopeder ved inngangspartiet.

5.4 Mating av fugler

Det er ikke tillatt å mate fugler fra balkong, vinduer eller i bakgården.

6 Oppgang, korridorer, kjeller, heis, boder

6.1 Oppgang

Utgangsdøren til gården eller andre fellesdører må ikke åpnes for fremmede.

6.2 Korridorer

Det er ikke tillatt å henge opp ting/gjenstander i korridorene. Dørmatter eller andre ting/gjenstander skal ikke plasseres utenfor leiligheten.

6.3 Heis

Heisens vektbegrensning skal ikke overskrides. Utbedring/reparasjon av heisen skal ikke iverksettes av beboere men av vaktmester eller styret.

6.4 Boder

Beboerne skal holde sine boder i forsvarlig stand. Husholdningsavfall eller gjenstander/avfall som kan medføre brann eller annen vesentlig ulempe for de øvrige beboerne skal ikke oppbevares i bodene.

Selskapets sykkelbod er disponibel for beboernes sykler.

6.5 Postkasseskilt, navneskilt

Postkasseskilt og navneskilt på calling-anlegget skal ha standard utforming i gården. Beboer skal ta kontakt med vaktmester ved endring av navn på skilt. Endring av skilt bekostes beboer.

7 Fellesvaskeri

Vaskeriet skal benyttes i henhold til egne ordensregler for bruk av gårdens fellesvaskeri. Ordensreglene er tilgjengelig i vaskeriet.

8 Parkering

Selskapet disponerer syv parkeringsplasser i bakgården. Parkeringsplass tildeles av styret i henhold til venteliste. Aksjonærer bosatt i gården prioriteres foran aksjonærer bosatt utenfor gården og deres eventuelle leietakere.

9 Dyrehold

Husdyr skal ikke holdes i gården før tillatelse er innhentet fra styret. Besøkende som har med dyr må alltid sørge for at dyrene følges og at de ikke settes/bindes utenfor leiligheten eller settes/bindes i bakgården/utenfor inngangspartiet.

10 Nøkler

Ingen leilighet skal ha flere enn tre nøkler til fellesdører. Nøkler til fellesdørene som mistes/blir frastjålet skal omgående meldes til styret. Kun selskapets aksjonærer kan be om ny nøkkel til fellesdørene. Styret vil sørge for ny nøkkel til aksjonæren som bekostes av denne.

11 Støy/nattero

Mellom kl 23:00 og kl 07:00 på hverdager skal det være nattero i gården, og på søn- og helligdager frem til kl 09:00. Beboere oppfordres til å varsle naboer hvis det skal holdes arrangementer som kan medføre mer støy enn normalt. Musikkøving eller annen støy må ikke skje i perioden for nattero.

12 Håndverksarbeid, oppussingsarbeid

Håndverksarbeid/oppussingsarbeider som gir støy for beboere skal kun utføres i perioden kl 08:00 til kl 20:00 på hverdager og kl 10:00 til kl 18:00 på lørdager. På søn- og helligdager skal slikt arbeid ikke forekomme.

13 Dugnad

Styret kan ved behov innkalle til dugnad for vedlikehold av gården med fellesarealer.

14 Utfyllende husordensregler

Som husordensregler gjelder også de oppslag og instrukser som gis av styret.

15 Overtredelse av husordensreglene

Aksjonær/beboer er erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Aksjonær er ansvarlig for at husordensreglene etterleves av beboere og andre han/hun har gitt adgang til gårdens eiendom og vedkommendes leilighet. Om erstatningsansvar vises det til selskapets vedtekter pkt 4-1(7).

Hvis aksjonær ikke selv bor i leiligheten, plikter aksjonær å føre nødvendig tilsyn med leiligheten og overholdelse av selskapets vedtekter og husordensregler.

Overtredelse av husordensreglene og selskapets vedtekter skal rapporteres til styret.

Styret kan påtale enhver overtredelse av vedtekter og husordensregler overfor aksjonær og beboer. Styret kan, etter slikt varsel/påtale utbedre eventuelle skader og mangler for aksjonærs eller beboers regning.

16 Adgang til besiktigelse

Styret kan kreve adgang til besiktigelse av leiligheten/boden/balkongen, dersom det antas å foreligge forhold som innebærer brudd på selskapets vedtekter eller husordensregler.

17 Dispensasjon

Styret kan etter skriftlig søknad gi enkeltvis unntak (dispensasjon) fra en eller flere bestemmelser i husordensreglene dersom gode grunner foreligger. Dispensasjonen skal gis skriftlig og kan gjelde for et begrenset tidsrom.



INNKALLING 2024

Baldersgate 4 AS

Tirsdag 11.06.2024 kl. 18:00
Arbeidersamfunnets plass 1 (USBL)

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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

usbl

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Baldersgate 4 AS

Tid og sted: Tirsdag 11.06.2024 kl. 18:00 - Arbeidersamfunnets plass 1 (USBL)

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av leder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 120000 ,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Nina Bøe
Styremedlem, Sverre Thomas Jahre
Styremedlem, Kristin Krogstad
Styremedlem, Christine Marie Aanesland
Varamedlem, Ole Christian Nygjelten

5.1 Valg av leder

På valg for 2 år: Nina Bøe

5.2 Valg av medlemmer til styret

På valg for 2 år: Krogstad, Kristin

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges varamedlem til styret for ett år.

På valg er Ole Christian Nygjelten.

Styret er ikke kjent med at det foreligger andre kandidater. Eventuelle motkandidater/benkeforslag må fremmes innen høringsperioden avsluttes.

Forslag til vedtak: Ole Christian Nygjelten velges for ett år.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**47 607**	**15 267 422**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-2 405 658	-14 661 336
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	2 751 407	-558 480
B. Årets endring disponible midler	**345 749**	**-15 219 815**
C. Disponible midler	**393 356**	**47 607**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	590 605	2 183 170
Kortsiktig gjeld	-197 249	-2 135 564
C. Disponible midler	**393 356**	**47 607**

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

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Driftsinntekt					
Husleieinntekt	1	3 343 231	3 054 378	3 073 897	3 644 252
Leie forretningslokaler	1	47 453	47 453	65 000	76 000
Sum driftsinntekt		**3 390 684**	**3 101 831**	**3 138 897**	**3 720 252**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	720	570	30 000	0
Sum driftsinntekt		**720**	**570**	**30 000**	**0**
Sum inntekt		**3 391 404**	**3 102 401**	**3 168 897**	**3 720 252**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	14 100	11 844	12 000	14 100
Styrehonorar	3	100 000	84 000	100 000	120 000
Driftskostnad					
Energikostnad		548 549	729 602	570 000	570 000
Kostnad eiendom/lokale	5	415 612	399 100	455 000	450 836
Kommunale avgifter/renovasjon		438 090	362 087	418 000	502 086
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	10 295	18 696	6 000	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	28 442	10 035	5 500	2 501
Reparasjon og vedlikehold	8	2 623 109	15 106 357	106 501	143 679
Revisjonshonorar		7 141	6 683	6 000	6 420
Forretningsførerhonorar		152 939	148 628	153 000	161 262
Andre honorar		12 938	10 425	6 000	1
Kontorkostnad		9 691	7 151	5 000	5 000
TV/bredbånd		388 840	357 716	389 000	424 568
Forsikring		296 120	264 628	296 000	347 942
Eiendomsskatt		0	522	0	0
Andre kostnader		9 225	5 194	9 500	4 501
Sum kostnad		**5 055 090**	**17 522 668**	**2 537 501**	**2 758 896**
DRIFTSRESULTAT		**-1 663 686**	**-14 420 267**	**631 396**	**961 356**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		31 114	139 572	0	0
Rentekostnad		773 086	380 641	515 483	907 789
Netto finansposter		**741 972**	**241 069**	**515 483**	**907 789**
Årsresultat		**-2 405 658**	**-14 661 336**	**115 913**	**53 567**
Overført til/fra annen egenkapital		-2 405 658	-14 661 336	0	0
Sum overføringer		**-2 405 658**	**-14 661 336**	**0**	**0**

Balanse 2023 Baldersgate 4 AS

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	1 293 250	1 293 250
Sum anleggsmidler		**1 293 250**	**1 293 250**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		29 526	12 734
Kundefordringer		13 416	140 076
Andre kortsiktige fordringer		8 455	4 270
Forskuddsbetalte kostnader		192 111	400 251
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		347 096	1 625 838
Sum omløpsmidler		**590 605**	**2 183 170**
SUM EIENDELER		**1 883 855**	**3 476 420**

Balanse 2023 Baldersgate 4 AS

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		100 800	100 800
Sum innskutt egenkapital		**100 800**	**100 800**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-15 847 875	-13 442 217
Sum opptjent egenkapital		**-15 847 875**	**-13 442 217**
Sum egenkapital	9	**-15 747 075**	**-13 341 417**
Gjeld			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	17 433 681	14 682 273
Sum langsiktig gjeld		**17 433 681**	**14 682 273**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt husleieinntekt		3 257	2 833
Leverandørgjeld		140 329	799 297
Påløpne renter		7 508	3 046
Annen kortsiktig gjeld		46 155	1 330 388
Sum kortsiktig gjeld		**197 249**	**2 135 564**
Sum gjeld		**17 630 930**	**16 817 837**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 883 855**	**3 476 420**
Pantstillelser	11	17 433 681	14 682 273

Sted:_____ Dato:_____

Nina Bøe
Styreleder

Christine Marie Aanesland
Styremedlem

Kristin Krogstad
Styremedlem

Sverre Thomas Jahre
Styremedlem

824 Baldersgate 4 AS Org. nr 920157386

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk, GRS for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

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

Skatt
Selskapet er et boligaksjeselskap og lignes ikke som eget skattesubjekt.
Aksjeeiernes/ andelseiernes andeler av boligselskapets ligningsmessige inntekter, kostnader, eiendeler og gjeld blir innberettet på eget skjema (RF 1139) av boligselskapet.

Noter årsregnskap 2023 Baldersgate 4 AS

Note 1 - Innkrevde husleieinntekter

	2023	2022
3600 Husleieinntekter	2 135 292	2 083 308
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	0	673 191
3609 Leie parkering	121 458	89 580
3650 Innkrevde felleskostn. renter	752 108	6 209
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	334 373	197 370
3690 Andre leieinntekter	0	4 720
3605 Leie forretningslokaler	47 453	47 453
Sum	**3 390 684**	**3 101 831**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	720	570
Sum	**720**	**570**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	14 100	34 968
5403 Avsetning arbeidsgiveravgift	0	-23 124
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	100 000	248 000
5332 Styrehonorar ikke utbetalt	0	-164 000
Sum	**114 100**	**95 844**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom (inkl. tomt)
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 293 250
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 293 250
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 293 250
Anskaffelsesår :	1940
Antatt levetid i år :	

Boligselskapet består av 72 andeler og 1 næringsdel.
Eiendommer er oppført på g.nr 212, b.nr 4 i Oslo kommune. Eiertomt på 1 359,2 kvm. som utgjør kr 232 785 av byggets verdi.
Boligselskapets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF, polise nr. SP586986.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	249 587	250 920
6340 Heisalarm	6 526	0
6360 Annet renhold	12 456	4 284
6361 Fast renhold	101 430	99 428
6364 Matteleie	7 485	2 899
6391 Snømåking/strøing/feiing	21 696	23 931
6392 Containerleie/tømming	16 432	17 640
Sum	**415 612**	**399 100**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens Bevar HMS	5 938	5 625
6490 Andre leiekostnader	4 357	13 071
Sum	**10 295**	**18 696**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	3 892	0
6540 Inventar	0	1 100
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	24 551	2 738
6552 Driftsmateriell	0	6 197
Sum	**28 442**	**10 035**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	0	33 912
6602 Vedlikehold VVS	35 146	15 325
6603 Vedlikehold elektro	40 559	6 063
6611 Vedlikehold heiser	49 754	56 513
6616 Vedlikehold vaskeri	0	5 626
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	0	11 618
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	42 640	22 875
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6641 Malerarbeider	123 913	0
6643 Glassarbeid/Vindu	35 900	0
6648 Vedlikehold dører og porter	43 996	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	2 241 201	14 954 427
Sum	**2 623 109**	**15 106 357**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

Noter årsregnskap 2023 Baldersgate 4 AS

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	100 800	0	100 800
Sum innskutt egenkapital	**100 800**	**0**	**100 800**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	-13 442 217	-2 405 658	-15 847 875
Sum opptjent egenkapital	**-13 442 217**	**-2 405 658**	**-15 847 875**
Sum egenkapital	**-13 341 417**	**-2 405 658**	**-15 747 075**

Aksjekapitalen er på kroner 100.800. Aksjonærer: 72 leiligheter.

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

824 Baldersgate 4 AS Org. nr. 920157386

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	Nordea Bank abp, filial i Norge
Formål:	Finansiering vedl. fasader, balkonger, mm	Finansiering vedl. fasader/balkonger	
Lånenummer:	**16366412399**	**16364286353**	**60828001631**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2021	2007
Rentesats:	5.24 %	4.04 %	7.00 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	
Beregnet innfridd:	30.03.2051	08.02.2023	30.03.2023
Opprinnelig lånebeløp:	17 750 000	15 000 000	2 500 000
Lånesaldo 01.01:	0	14 669 247	13 026
Avdrag i perioden:	316 319	14 669 247	13 026
Opptak i perioden:	17 750 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	**17 433 681**	**0**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	15 893 095	0	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366412399	5	374 915	1 874 575
	1	350 041	350 041
	10	245 306	2 453 060
	25	240 548	6 013 700
	20	226 214	4 524 280
	11	201 641	2 218 051

Note 11 - Pantstillelser

	2023	2022
Bokført langsiktig gjeld	17 433 681	14 682 273
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**17 433 681**	**14 682 273**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**1 293 250**	**1 293 250**

Boligselskapets bokførte gjeld er sikret ved pant. Boligselskapets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Baldersgate 4 AS.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Baldersgate 4 AS

Styreleder	Nina Bøe (sign.)	03.04.2024
Styremedlem	Kristin Krogstad (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Christine Marie Aanesland (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Sverre Thomas Jahre (sign.)	20.03.2024

KPMG AS
Nordre Fokserød 14
3241 Sandefjord

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

Til generalforsamlingen i AS Baldersgate 4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Baldersgate 4 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning

Penneo document key: P5PJI-BX8WX-4AVPJ-UF6X5-FK4S5-FKE8K

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.
Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

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

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

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

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

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

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

Sandefjord
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: P5PJI-BX8WX-4AVPJ-UF6X5-FK4S5-FKE8K

PENNEO

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-04-08 11:50:53 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: P5PJI-BXBWX-4AVPJ-UF6X5-FK455-FXE8K

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Årsmelding for 2023

Det ble avholdt seks styremøter i AS Balders gate 4 i 2023, de fleste på Teams. I tillegg har styret hatt utstrakt kommunikasjon pr mail og telefon.

Av større saker styret har arbeidet med i 2023 er disse:

Rehabilitering av fasaden
I februar 2023 ble det siste stillaset til fasaderehabiliteringen fjernet. Etter 9 måneder bak stillas og presenninger fremstod nå gården med ny puss og maling og nye balkonger, og hadde fått et betydelig løft. Gården står på Byantikvarens gule liste, og fasaden er nå tilnærmet lik den opprinnelige.

Revisjon av husordensregler og vedtekter
Husordensregler og vedtekter ble revidert i 2023. Det var spesielt viktig at fasaderehabiliteringen ble gjenspeilet i vedtektene: På grunn av den katodiske beskyttelsen av armeringsjernene i balkongene skal det ikke borres i ytterveggene eller monteres permanente installasjoner uten at det er godkjent av styret.

Revisjon av det elektriske anlegget i regi av Elvia
I juni foretok Elvia en inspeksjon av det elektriske anlegget i gården. Noen mindre avvik ble avdekket, og lukket i god tid innen utløpsfrist.

Utskiftning av hovednøkler
Før låsene til inngangsdørene, kjelleren og dørene inn til de forskjellige bod-avdelingene ble skiftet i september 2023, hadde flere av gårdens beboere opplevd innbrudd i kjellerbodene sine. For å begrense tilgangen til kjellerbodene ble det besluttet å skifte låsene til gårdens fellesarealer. Systemet ble videre lagt opp slik at aksjonærene kun har adgang til sin egen bod-avdeling. Utdeling av nye nøkler til beboere/aksjonærer ble foretatt av styret i midten av september 2023.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Baldersgate 4 AS Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Tirsdag 11.06.2024 kl. 18:00 - Arbeidersamfunnets plass 1 (USBL)

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Baldersgate 4 AS torsdag 08.06.2023 kl. 17:00 - Hos Usbl, Arbeidersamfunnets plass 1, Oslo .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Bjarne Bjerknes

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Nina Bøe

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 4
Antall fremlagte fullmakter: 2
Totalt: 6

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2022 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2022

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 100 000 ,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Revisjon av Vedtekter for AS Balders gate 4

Styret har gjennomgått og revidert vedtektene for AS Balders gate 4.

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall

Vedtak:
Endring av vedtekter godkjennes enstemmig.

5.2 Endring av husordensregler for AS Balders gate 4

Styret har gjennomgått og revidert husordensreglene i AS Balder gate 4.

Vedtak:
Endring av husordensregler godkjennes enstemmig.

5.3 Økning av felleskostnadene

Styret har budsjettert med en økning av felleskostnadene med 5% fra 01.07.23.

Vedtak:
Økning av felleskostnadene med 5% godkjennes enstemmig.

5.4 Videoovervåkning i kjelleren

De siste årene har gården i økende grad vært hjemsøkt av innbrudd i kjellerbodene. Alle systemnøkler vil bli skiftet ut. I tillegg har styret innhentet tilbud på kameraovervåkning i kjelleren og ved kjellerinngangene. Tilbudene omfatter montering av overvåkningsutstyr, drift og vedlikehold. Styret er kommet til at tilbud fra Automatikkservice AS er det gunstigste teknisk og prismessig for AS Balders gate 4.

Vedtak:
Montering av videoovervåkning i kjelleren godkjennes enstemmig.

6.

Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to medlemmer til styret for to år.

Kandidater er Christine Marie Aanesland og Sverre Thomas Jahre.

Styret er ikke kjent med at det foreligger andre kandidater. Eventuelle motkandidater/benkeforslag må fremmes innen høringsperioden avsluttes.

Vedtak:

Valgt ble: Christine Marie Aanesland for 2 år.

Valgt ble: Sverre Thomas Jahre for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges varamedlem til styret for ett år.

På valg er Ole Christian Nygjelten.

Styret er ikke kjent med at det foreligger andre kandidater. Eventuelle motkandidater/benkeforslag må fremmes innen høringsperioden avsluttes.

Vedtak:

Valgt ble: Ole Christian Nygjelten for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Vedtak:

Ingen ble valgt

Bjarne Bjerknes /s/
Møteleder

Nina Bøe /s/
Protokollvitne

Informasjon i forbindelse med salg av bolig i aksjeselskap

Eierskiftemelding
Eierskiftemelding skal sendes til Usbl på e-posten eierskifte@usbl.no og må inneholde følgende opplysninger:

- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, adresse, tlf og e-post)
- Kjøpernes eierandeler, jfr. ny skatteforvaltningslov fra 01.01.17 med tilhørende forskrift hvor opplysningsplikten er regulert. Ved innsendelse av tredjepartsopplysninger til skatteetaten (tidligere ligning), er vi pliktig å oppgi riktig fordeling av inntekter, kostnader, formue og gjeld mellom eierne.
- Opplysninger om boligen (navn på aksjelaget og aksjenr)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for aksept av bud, avtalt pris og overtagelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Gebyrer til Usbl

Boligopplysninger
- Full pakke, ref. Infoland
- Kun boligrapport, ref. Infoland

Eierskiftegebyr
- Bolig: **kr 6.385,-** inkl. mva.
- Garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag: **kr. 1.328,-** inkl. mva
  Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
  Forfall er 14 dager etter overtagelse.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Andre gebyrer
- Transportgebyr partialobligasjon – **kr 2.259,-** inkl. mva
- Notering av pant – **kr 3.154,-** inkl. mva

Felleskostnader
Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon
Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg

SIST ENDRET 02.01.24

usbl@usbl.no
22 98 38 00
NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Baldersgate 4 AS tirsdag 11.06.2024 kl. 18:00 - Arbeidersamfunnets plass 1 (USBL).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Bjarne Bjerknes

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Bjarne Bjerknes

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Nina Bøe

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 4
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 4

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 120000 ,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av leder

På valg for 2 år: Nina Bøe

Vedtak:
Valgt ble: Nina Bøe for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

På valg for 2 år: Krogstad, Kristin

Vedtak:
Valgt ble: Pia Elsebeth Skjørhammer Klafstad for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges varamedlem til styret for ett år.

På valg er Ole Christian Nygjelten.

Styret er ikke kjent med at det foreligger andre kandidater. Eventuelle motkandidater/benkeforslag må fremmes innen høringsperioden avsluttes.

Vedtak:
Valgt ble: Ole Christian Nygjelten for 1 år.

Protokoll for Baldersgate 4 AS

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Bjarne Bjerknes (sign.)	12.06.2024
Protokollvitne	Nina Bøe (sign.)	12.06.2024

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Baldersgate 4 AS

Tid og sted: Torsdag 08.06.2023 kl. 17:00 - Hos Usbl, Arbeidersamfunnets plass 1, Oslo

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2022

3 Årsmelding 2022

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Revisjon av Vedtekter for AS Balders gate 4
- 5.2 Endring av husordensregler for AS Balders gate 4
- 5.3 Økning av felleskostnadene
- 5.4 Videoovervåkning i kjelleren

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2022 godkjennes

3. Årsmelding 2022

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 100000 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Revisjon av Vedtekter for AS Balders gate 4

Styret har gjennomgått og revidert vedtektene for AS Balders gate 4.

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall

Forslag til vedtak: Endring av vedtekter godkjennes.

5.2 Endring av husordensregler for AS Balders gate 4

Styret har gjennomgått og revidert husordensreglene i AS Balder gate 4.

Forslag til vedtak: Endring av husordensregler godkjennes.

5.3 Økning av felleskostnadene

Styret har budsjettert med en økning av felleskostnadene med 5% fra 01.07.23.

Forslag til vedtak: Økning av felleskostnadene med 5% godkjennes.

5.4 Videoovervåkning i kjelleren

De siste årene har gården i økende grad vært hjemsøkt av innbrudd i kjellerbodene. Alle systemnøkler vil bli skiftet ut. I tillegg har styret innhentet tilbud på kameraovervåkning i kjelleren og ved kjelleringangene. Tilbudene omfatter montering av overvåkningsutstyr, drift og vedlikehold. Styret er kommet til at tilbud fra Automatikkservice AS er det gunstigste teknisk og prismessig for AS Balders gate 4.

Forslag til vedtak: Montering av videoovervåkning i kjelleren godkjennes.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Nina Bøe (ikke på valg)
Styremedlem, Sverre Thomas Jahre (på valg)
Styremedlem, Kristin Krogstad (ikke på valg)
Styremedlem, Mathias Gregersen (på valg)
Varamedlem, Ole Christian Nygjelten (på valg)

6.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to medlemmer til styret for to år.

Kandidater er Christine Marie Aanesland og Sverre Thomas Jahre.

Styret er ikke kjent med at det foreligger andre kandidater. Eventuelle motkandidater/benkeforslag må fremmes innen høringsperioden avsluttes.

Forslag til vedtak: Christine Marie Aanesland og Sverre Thoms Jahre velges for to år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges varamedlem til styret for ett år.

På valg er Ole Christian Nygjelten.

Styret er ikke kjent med at det foreligger andre kandidater. Eventuelle motkandidater/benkeforslag må fremmes innen høringsperioden avsluttes.

Forslag til vedtak: Ole Christian Nygjelten velges for ett år.

6.3 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**15 267 422**	**257 023**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-14 661 336	228 347
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-558 480	14 782 052
B. Årets endring disponible midler	**-15 219 815**	**15 010 399**
C. Disponible midler	**47 607**	**15 267 422**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Fakturakrav boligselskaper	140 076	0
Restansekonto	12 734	16 047
Tilgode, viderefaktureres	0	10 576
Mellomregning finansieringsforetak	2 833	4 854
Andre kortsiktige fordringer	1 437	1 240
Forskuddsbetalte forsikr.premie	296 120	264 628
Andre forskuddsbet. kostnader	104 131	86 189
Driftskonto	1 625 838	15 652 157
Leverandører	-799 297	-506 249
Skyldig styrehonorar	0	-187 124
Påløpne renter langsiktig gjeld	-3 046	-23 540
Annen kortsiktig gjeld	-1 235 775	0
Påløpte energikostnader	-94 559	-40 766
Måleravregning	-54	0
Forskudd / overdekning	-2 833	-10 589
Disponible midler	**47 607**	**15 267 422**

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

Resultatregnskap 2022 Baldersgate 4 AS

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNTEKT					
Driftsinntekt					
Husleieinntekt	1	3 054 378	2 412 659	2 451 740	3 073 897
Leie forretningslokaler	1	47 453	65 993	84 533	65 000
Sum driftsinntekt		**3 101 831**	**2 478 652**	**2 536 273**	**3 138 897**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	570	0	0	30 000
Sum driftsinntekt		**570**	**0**	**0**	**30 000**
Sum inntekt		**3 102 401**	**2 478 652**	**2 536 273**	**3 168 897**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	11 844	11 844	12 000	12 000
Styrehonorar	3	84 000	84 000	84 000	100 000
Driftskostnad					
Energikostnad		729 602	304 289	220 000	570 000
Kostnad eiendom/lokale	5	399 100	379 950	434 000	455 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	362 087	311 872	328 000	418 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	18 696	5 625	6 000	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	10 035	23 998	15 000	5 500
Reparasjon og vedlikehold	9	15 106 357	133 976	15 082 000	106 501
Revisjonshonorar		6 683	6 476	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		148 628	143 325	149 000	153 000
Andre honorar	10	10 425	235 572	3 000	6 000
Kontorkostnad		7 151	0	1 000	5 000
TV/bredbånd		357 716	331 794	362 000	389 000
Forsikring		264 628	234 186	265 000	296 000
Eiendomsskatt		522	0	0	0
Andre kostnader	11	5 194	2 470	2 001	9 500
Sum kostnad		**17 522 668**	**2 209 377**	**16 969 001**	**2 537 501**
DRIFTSRESULTAT		**-14 420 267**	**269 275**	**-14 432 728**	**631 396**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		139 572	6 905	0	0
Rentekostnad		380 641	47 833	6 986	515 483
Netto finansposter		**241 069**	**40 928**	**6 986**	**515 483**
Årsresultat		**-14 661 336**	**228 347**	**-14 439 714**	**115 913**
Overført til/fra annen egenkapital		-14 661 336	228 347	0	0
Sum overføringer		**-14 661 336**	**228 347**	**0**	**0**

Balanse 2022 Baldersgate 4 AS

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	1 293 250	1 293 250
Sum anleggsmidler		**1 293 250**	**1 293 250**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		12 734	16 047
Kundefordringer		140 076	0
Andre kortsiktige fordringer	12	4 270	16 670
Forskuddsbetalte kostnader		400 251	350 817
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 625 838	15 652 157
Sum omløpsmidler		**2 183 170**	**16 035 690**
SUM EIENDELER		**3 476 420**	**17 328 940**

Balanse 2022 Baldersgate 4 AS

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		100 800	100 800
Sum innskutt egenkapital		**100 800**	**100 800**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-13 442 217	1 219 119
Sum opptjent egenkapital		**-13 442 217**	**1 219 119**
Sum egenkapital	**13**	**-13 341 417**	**1 319 919**
Gjeld			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	14 682 273	15 240 753
Sum langsiktig gjeld		**14 682 273**	**15 240 753**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt husleieinntekt		2 833	10 589
Leverandørgjeld		799 297	506 249
Påløpne renter		3 046	23 540
Annen kortsiktig gjeld	15	1 330 388	227 890
Sum kortsiktig gjeld		**2 135 564**	**768 268**
Sum gjeld		**16 817 837**	**16 009 021**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 476 420**	**17 328 940**
Pantstillelser	16	14 682 273	15 240 753

Sted:_____ Dato:_____

Nina Bøe
Styreleder

Mathias Gregersen
Styremedlem

Kristin Krogstad
Styremedlem

Sverre Thomas Jahre
Styremedlem

Noter årsregnskap 2022 Baldersgate 4 AS

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk, GRS for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

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

Skatt
Selskapet er et boligaksjeselskap og lignes ikke som eget skattesubjekt.
Aksjeeiernes/ andelseiernes andeler av boligselskapets ligningsmessige inntekter, kostnader, eiendeler og gjeld blir innberettet på eget skjema (RF 1139) av boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde husleieinntekter

	2022	2021
3600 Husleieinntekter	2 083 308	2 033 616
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	673 191	0
3609 Leie parkering	89 580	133 344
3650 Innkrevde felleskostn. renter	6 209	16 572
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	197 370	218 754
3690 Andre leieinntekter	4 720	10 373
3605 Leie forretningslokaler	47 453	65 993
Sum	**3 101 831**	**2 478 652**

Konto 3690 gjelder leie av bod.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2022	2021
3990 Andre driftsinntekter	570	0
Sum	**570**	**0**

Konto 3990 gjelder viderefakturert fjerning emballasje kjeller.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	34 968	11 844
5403 Avsetning arbeidsgiveravgift	-23 124	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	248 000	84 000
5332 Styrehonorar ikke utbetalt	-164 000	0
Sum	**95 844**	**95 844**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk: 0
Det er i 2022 utbetalt tidligere avsatt styrehonorar og dette utgjør negativ saldo på konto 5332.

Noter årsregnskap 2022 Baldersgate 4 AS

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom (inkl. tomt)
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 293 250
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 293 250
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 293 250
Anskaffelsesår :	1940
Antatt levetid i år :	

Boligselskapet består av 72 andeler og 1 næringsdel.
Eiendommer er oppført på g.nr 212, b.nr 4 i Oslo kommune. Eiertomt på 1 359,2 kvm.
Boligselskapets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF, polise nr. SP586986.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2022	2021
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	250 920	235 517
6340 Heisalarm	0	5 532
6360 Annet renhold	4 284	3 425
6361 Fast renhold	99 428	97 410
6364 Matteleie	2 899	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	23 931	21 316
6392 Containerleie/tømming	17 640	16 750
Sum	**399 100**	**379 950**

Konto 6360 gjelder vask av vaskemaskin.

Note 6 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	362 087	311 872
Sum	**362 087**	**311 872**

Note 7 - Lisenser, leie av maskiner ol

	2022	2021
6420 Lisens Bevar HMS	5 625	5 625
6490 Andre leiekostnader	13 071	0
Sum	**18 696**	**5 625**

Konto 6490 gjelder leie porttelefonsystem.

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6540 Inventar	1 100	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	2 738	18 210
6552 Driftsmateriell	6 197	5 788
Sum	**10 035**	**23 998**

Konto 6540 gjelder juletre.
Konto 6552 gjelder issmelter og utlegg rep. av port.

Note 9 - Reparasjon og vedlikehold

	2022	2021
6601 Vedlikehold bygg	33 912	0
6602 Vedlikehold VVS	15 325	68 773
6603 Vedlikehold elektro	6 063	0
6611 Vedlikehold heiser	56 513	25 456
6616 Vedlikehold vaskeri	5 626	3 324
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	11 618	11 423
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	22 875	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	14 954 427	25 000
Sum	**15 106 357**	**133 976**

Konto 6601 gjelder 1/2 nytt søppelskur+låser.
Konto 6602 gjelder utbedring varmtvannsberedere, koble til varmtvannstank.
Konto 6603 gjelder klippe kabel mm.
Konto 6621 gjelder bytte sikkerhetsventil og ettermontering svarapparater.
Konto 6650 gjelder balkongrehabilitering, utskifting av dører og vinduer.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

Note 10 - Andre honorar

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	4 616	3 973
6720 Juridisk honorar	0	10 492
6730 Teknisk honorar	0	221 107
6750 Vakthold	5 809	0
Sum	**10 425**	**235 572**

Konto 6714 gjelder rådgivning og fakturering til beboere.
Konto 6750 gjelder alarm i heis.

Note 11 - Driftskostnader administrasjon

	2022	2021
7770 Betalingskostnader	1 032	1 000
7772 Omkostninger inkasso	68	0
7773 Omkostninger innkreving	894	930
7790 Andre kostnader	3 200	540
Sum	**5 194**	**2 470**

Konto 7790 gjelder tinglysning Statens Kartverk .

Noter årsregnskap 2022 Baldersgate 4 AS

Note 12 - Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
1532 Tilgode, viderefaktureres	0	10 576
1542 Mellomregning finansieringsforetak	2 833	4 854
1570 Andre kortsiktige fordringer	1 437	1 240
Sum	**4 270**	**16 670**

Konto 1570 gjelder renter fra Klare Finans, utbetalt i 2023.

Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	100 800	0	100 800
Sum innskutt egenkapital	**100 800**	**0**	**100 800**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	1 219 119	-14 661 336	-13 442 217
Sum opptjent egenkapital	**1 219 119**	**-14 661 336**	**-13 442 217**
Sum egenkapital	**1 319 919**	**-14 661 336**	**-13 341 417**

Aksjekapitalen er på kroner 100.800. Aksjonærer: 72 leiligheter.

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**Nordea Bank abp, filial i Norge**
Formål:	Finansiering vedl. fasader/balkonger	
Lånenummer:	**16364286353**	**60828001631**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2007
Rentesats:	3.79 %	6.75 %
Betingelser:	Flytende rente	
Beregnet innfridd:	08.02.2023	30.03.2023
Opprinnelig lånebeløp:	15 000 000	2 500 000
Lånesaldo 01.01:	15 000 000	240 753
Avdrag i perioden:	330 753	227 727
Lånesaldo 31.12:	**14 669 247**	**13 026**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364286353	5	315 465	1 577 325
	1	294 535	294 535
	10	206 408	2 064 080
	25	202 404	5 060 100
	20	190 343	3 806 860
	11	169 667	1 866 337
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60828001631	5	280	1 400
	1	262	262
	10	183	1 830
	25	180	4 500
	20	169	3 380
	11	151	1 661

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2931 Skyldig styrehonorar	0	187 124
2937 Påløpte energikostnader	94 559	40 766
2979 Andre forskudd	54	0
2990 Annen kortsiktig gjeld	1 235 775	0
Sum	**1 330 388**	**227 890**

Konto 2979 gjelder overdekning på fakturert krav.
Konto 2990 gjelder kostnader til prosjektet med rehabilitering av balkong og fasade som er fakturert i 2023, men hvor arbeidet er utført i 2022.

Note 16 - Pantstillelser

	2022	2021
Bokført langsiktig gjeld	14 682 273	15 240 753
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**14 682 273**	**15 240 753**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**1 293 250**	**1 293 250**

Boligselskapets bokførte gjeld er sikret ved pant. Boligselskapets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Baldersgate 4 AS.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Baldersgate 4 AS

Styreleder	Nina Bøe (sign.)	17.04.2023
Styremedlem	Mathias Gregersen (sign.)	27.03.2023
Styremedlem	Sverre Thomas Jahre (sign.)	27.03.2023
Styremedlem	Kristin Krogstad (sign.)	27.03.2023

KPMG AS
Nordre Fokserød 14
P.O. Box 150
N-3201 Sandefjord

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

Til generalforsamlingen i Baldersgate 4 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Baldersgate 4 AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Sandefjord, 20. april 2023
KPMG AS

Thomas Alfheim
Statsautorisert revisor

Årsmelding 2022 - Baldersgate 4 AS

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2022 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Nina Bøe
Styremedlem, Sverre Thomas Jahre
Styremedlem, Kristin Krogstad
Styremedlem, Mathias Gregersen
Varamedlem, Ole Christian Nygjelten

Styret i Baldersgate 4 AS består av 2 kvinner og 2 menn

Virksomhetens art

Baldersgate 4 AS er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Baldersgate 4 AS ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 920157386
Baldersgate 4 AS består av 72 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Baldersgate 4 AS er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586986. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

Baldersgate 4 AS bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Hovedaktivitet for styret i 2022 var involvering i oppussing av fasaden. Arbeidet ble utført av entreprenøren Alliero, som vant oppdraget ved anbudskonkurranse mellom fire tilbydere. Arbeidet ble ledet av Usbl prosjekt. Som kvalitetskontroll var betongkonsulentfirmaet Ødegård & Lund AS innleid. Styret deltok i oppfølgning av arbeidet i møter som ble avholdt annenhver uke med Usbl Prosjekt, Alliero og Ø&L.

I utgangspunktet var hensikten å utbedre gårdens balkonger, som gjennom 80 år hadde oppnådd varierende grad av strukturell integritet. Styret fant det allikevel fornuftig å utbedre hele fasaden, for på den måten å få bragt gården tilbake til sin opprinnelige stand. Alternativet til ikke å ta med veggene, ville være at vi kunne risikere å måtte gjenta prosessen med stillas og anleggsarbeide før heller enn senere, og det ville blitt vesentlig dyrere og til større ulempe for beboerne. Sannsynligvis vil det ikke være nødvendig med noe omfattende ytre vedlikehold på mangeanslagsvis 20 år. Arbeidet er i sin helhet lånefinansiert.

I mai 2022 ble ringeklokke-/callinganlegget skiftet ut fordi stadig flere beboere etter hvert opplevde at det eksisterende anlegget ikke virket lenger. I tillegg ble ringeklokketavlen ved hovedinngangen skiftet ut med kun leilighetsnummer. På grunn av hyppig inn- og utflytting fikk den gamle ringeklokketavlen et uryddig preg, mens den nåværende er uavhengig av hvem som til enhver tid bor i gården.

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.05.2023

Vedtekter

for

AS Balders gate 4 org nr: 920 157 386

Antas vedtatt på konstituerende generalforsamling den 3. mai 1940, sist endret den 10. juni 2008

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål
AS Balders gate 4 er et leilighetsaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen leilighet i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor der.

2 Aksjekapital og aksjeeierer

2-1 Aksjer og aksjeeiere
(1) Selskapets aksjekapital er på kr 100.800,- fordelt på 900 aksjer à kr 112,-.

(2) Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt leilighet.

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

(4) Leilighetene 112, 212, 312, 412, 512 og 612 er tilknyttet 18 aksjer hver. Øvrige leiligheter er tilknyttet 12 aksjer hver.

(5) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer
(1) Bare personer som bor eller skal bo i leiligheten kan bli sameier i aksjer.

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

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

(1) En aksjeeier har rett til å overdra sine aksjer, men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2-1 (2) i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke leiligheten før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjene.

3 Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten
(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en leilighet i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Aksjeeieren kan ikke benytte leiligheten til annet enn leilighetsformål uten styrets samtykke.

(3) Aksjeeieren skal behandle leiligheten, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av leiligheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.

(4) En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av leiligheten. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av leiligheten holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating
(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av leiligheten til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele leiligheten dersom:
- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i leiligheten i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele leiligheten for opp til tre år

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

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

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

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

4 Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

(2) Utskiftning av vinduer og balkongdør må skje forskriftsmessig. Vinduer og balkongdør må males i fastsatt fargekode. Avstand mellom vindu og bygningskonstruksjonen må fuges/tettes. Aksjeeier holdes ansvarlig for mangelfullt arbeid.

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

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets fellesledning/stigerør. Aksjeeieren skal også rense sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Balkonggulvdekket er membran for bygningskonstruksjonen. Den enkelte aksjonær er ansvarlig for at det ikke skades. Ved skade må styret varsles slik at hull i membranen kan repareres og fuktinntrengning unngås. Aksjeeier holdes ansvarlig for eventuell skade.

(5) Det må ikke borres eller på annen måte gjøres inngrep i fasaden uten at styrets godkjennelse er innhentet. Dette er særlig viktig for å unngå skader på den katodiske beskyttelsen. Aksjeeier holdes ansvarlig for eventuell skade.
(6)

(4) Aksjeeieren skal holde leiligheten fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager aksjeeieren skade i leiligheten som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(7) Selskapet og andre aksjeeierer vil kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på leilighet eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

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

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bodvegger (men ikke boddører), bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

4) Selskapet plikter også å opprettholde den katodiske beskyttelsen av balkonger, og fasade for øvrig. Forretningsfører oppbevarer tegning med oversikt over de strømførende ledningene til den katodisk beskyttelsen.

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

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

5 Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

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

5-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjene, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjene solgt.

5-3 Fravikelse
Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra leiligheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6 Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel i henhold til vedtak på generalforsamlingen.

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

6-2 Selskapets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjene foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7 Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre medlemmer med et varamedlem.

(2) Styremedlemmene velges for to år av gangen. Styreleder, et styremedlem og varamedlemmet velges ordinært det ene året, mens to styremedlemmer velges det andre.

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

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

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

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen og alle styremedlemmer, herunder varamedlem ved andres forfall, er gitt anledning til å delta. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Dersom bare to medlemmer kan delta på møtet, skal minst ett av styremedlemmene på forhånd ha kunnet uttale seg om saken og meddele dette til de møtende.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

8 Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret til alle aksjeeiere med kjent adresse med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt
I generalforsamlingen har hver aksje 1 stemme. Aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9 Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor

selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9-2 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10 Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer
Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.6.1997 nr 34 og lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

10-3 Oppløsning
Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til leilighetene.

HUSORDENSREGLER FOR AS BALDERSGATE 4

Husordensreglene er vedtatt av styret i AS Baldersgate 4 20. mai 2008 (jf selskapets vedtekter pkt 3(1)5). Husordensreglene er et supplement til vedtektene i AS Baldersgate 4 ("selskapet"), som vedtatt på konstituerende generalforsamling 03.05.1940 og sist endret 10.06.2008.

1 Formål

Husordensreglene skal bidra til et godt og sikkert bomiljø for beboere i selskapet, ved blant annet å sørge for at beboerne viser gjensidig hensyn til hverandre, at bomiljøet blir best mulig ivaretatt for alle beboere, og at selskapets eiendom er velstelt og gir et godt helhetsinntrykk.

2 Virkeområde

Husordensreglene gjelder for selskapets eiendom og omfatter alle aksjonærer og beboere i selskapet, samt andre personer disse gir adgang til eiendommen. Fellesbetegnelsen "beboer(e)" benyttes i husordensreglene.

3 Generelt

Aksjonærer og beboere er pliktig til å sette seg inn i selskapets vedtekter og husordensregler. Aksjonærer som leier ut/midlertidig overlater bruken av leiligheten til andre, skal sørge for at selskapets vedtekter og husordensregler er kjent og etterleves av disse (ref også pkt 15 i husordensreglene). Dette skal kontraktsfestes i utleiekontrakten.

4 Orden, renhold og vedlikehold

4.1 Leiligheten

4.1.1 Generelt

Den enkelte aksjonær er i henhold til selskapets vedtekters pkt 4-1 pliktig til å sørge for å holde leiligheten og annet areal som hører leiligheten til, i forsvarlig stand og forestå vedlikehold, reparasjoner mv.

Ved lengre fravær skal aksjonær/beboer sørge for nødvendig tilsyn av egen leilighet, balkong og tilhørende bod.

Leiligheten skal holdes oppvarmet slik at vann og avløp ikke fryser.

4.1.2 Dører og vinduer

Ved utskifting av dører til leiligheten (inkl balkongdør) og vinduer i leiligheten skal de modeller og malingsfarge som styret til enhver tid har godkjent benyttes. Styret skal kontaktes før utskifting/maling av dører/vinduer. Dør fra leilighet til korridor skal slå innover i leiligheten.

4.1.3 Våtrom og endring/ombygging av røropplegg

I henhold til selskapets vedtekter pkt 4-1(1) skal våtrom i leiligheten brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Oppussing av våtrom og endring/ombygging av røropplegg i leiligheten skal utføres av fagpersonell. Beboerne må sørge for å rengjøre sluk/avløp regelmessig.

4.1.4 Brannvern

Beboer skal sørge for at leiligheten har godkjent brannslukkingsapparat og røykvarsler(e).

4.1.5 Elektrisitetsanlegg

I henhold til selskapets vedtekter pkt 4-1(1) skal sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør og varmekabler holdes i forsvarlig stand og vedlikeholdes. Endringer/vedlikehold skal utføres av fagpersonell.

4.1.6 Lufting av leiligheten mv

Lufting av leiligheten må bare skje ved bruk av leilighetens balkongdør/vinduer. Det er ikke tillatt å lufte leiligheten ved å la entrédøren til korridoren stå åpen. Balkongdør skal ikke "stå og slå" mot vegger/balkong.

4.2 Husholdningsavfall, kildesortering mv

Husholdningsavfall kastes i søppelkassene i bakgården og kildesorteres i henhold til kommunalt regelverk. Papiravfall legges i særskilt container i bakgården. Miljøfiendtlig avfall (malingsrester, batterier, eksplosiver etc) og øvrig farlig avfall skal bringes til kommunal leveringsstasjon eller annet mottak.

Avfall må ikke settes i fellesarealene, slik som i korridorer/inngangsparti/fellesvaskeri eller legges i søppelbøtter i inngangsparti/fellesvaskeri mv.

Store ting/gjenstander skal ikke kastes i søppelkassene i bakgården. Selskapet sørger for at det med jevne mellomrom settes ut en container i bakgården for kasting av større ting/gjenstander.

4.3 Skadedyr

I henhold til selskapets vedtekters pkt 4-1(2) skal leiligheten holdes fri for insekter og skadedyr. Hvis det oppdages skadedyr skal styret omgående varsles. Samtidig som styret varsles skal beboer i samråd med styret bestille fagmessig og lovlig fjerning av skadedyrene. Dersom styret ser at beboer ikke vil ta ansvar for utrydding, skal styret foreta utrydding av skadedyrene for beboers regning.

4.4 Lufting/banking/risting av tøy

Banking og risting av tøy, tepper, dyner mv må kun foregå i bakgården. Lufting av tøy på balkongen må skje på en måte som ikke generer naboene eller gårdens utseende. Tøy skal ikke henges over rekkverket. Lufting av tøy mv skal ikke skje på søn- og helligdager.

5 Balkonger og uteareal

5.1 Generelt

Balkongen må ikke vaskes slik at vann renner ned på balkongene under. Sigarettstumper og annet søppel skal kastes i søppelet og ikke ut av vinduer/fra balkongene.

Ingen må plassere eller ha gjenstander på balkong eller utearealer som kan være til sjenanse for andre eller som skader eller nedgraderer gårdens helhetsinntrykk. Det skal ikke henges opp tøy til tørk over balkongrekkverkets høyde.

5.2 Balkong

Beboer er ansvarlig for at det ikke settes opp gjenstander på balkongen som kan falle ned eller som er til sjenanse for andre. Blomsterkasser o.l. skal ikke henges på utsiden av balkongrekkverket.

Balkongrekkverket kan bare vaskes med egnet vaskemiddel. Vaskemidler som bleker eller skurer skal ikke brukes.

Balkonggulvdekket er membran for bygningskonstruksjonen. Den enkelte aksjonær er ansvarlig for at det ikke skades. Ved skade må styret varsles slik at hull i membranen kan repareres og fuktinntrengning unngås.

Montering av parabol eller radio/TV-antenner er ikke tillatt.

Markiser, utvendige persienner eller utvendige skilledelere på balkongen må ikke settes opp.

5.3 Sykler/mopeder

Sykler/mopeder skal plasseres på anvist plass ved sykkelstativ eller i gårdens sykkel-bod. Det er ikke tillatt å plassere sykler/mopeder ved inngangspartiet.

5.4 Mating av fugler

Det er ikke tillatt å mate fugler fra balkong, vinduer eller i bakgården.

6 Oppgang, korridorer, kjeller, heis, boder

6.1 Oppgang

Utgangsdøren til gården eller andre fellesdører må ikke åpnes for fremmede.

6.2 Korridorer

Det er ikke tillatt å henge opp ting/gjenstander i korridorene. Dørmatter eller andre ting/gjenstander skal ikke plasseres utenfor leiligheten.

6.3 Heis

Heisens vektbegrensning skal ikke overskrides. Utbedring/reparasjon av heisen skal ikke iverksettes av beboere men av vaktmester eller styret.

6.4 Boder

Beboerne skal holde sine boder i forsvarlig stand. Husholdningsavfall eller gjenstander/avfall som kan medføre brann eller annen vesentlig ulempe for de øvrige beboerne skal ikke oppbevares i bodene.

Selskapets sykkelbod er disponibel for beboernes sykler.

6.5 Postkasseskilt, navneskilt

Postkasseskilt og navneskilt på calling-anlegget skal ha standard utforming i gården. Skifte av postkasseskilt bestilles fra leverandør spesifisert av styret . Endring av skilt bekostes beboer.

7 Fellesvaskeri

Vaskeriet skal benyttes i henhold til egne ordensregler for bruk av gårdens fellesvaskeri. Ordensreglene er tilgjengelig i vaskeriet.

8 Parkering

Selskapet disponerer parkeringsplasser i bakgården. Parkeringsplass tildeles av styret i henhold til venteliste. Aksjonærer bosatt i gården prioriteres foran aksjonærer bosatt utenfor gården og deres eventuelle leietakere.

9 Dyrehold

Husdyr skal ikke holdes i gården før tillatelse er innhentet fra styret. Besøkende som har med dyr må alltid sørge for at dyrene følges og at de ikke settes/bindes utenfor leiligheten eller settes/bindes i bakgården/utenfor inngangspartiet.

10 Nøkler

Ingen leilighet skal ha flere enn tre nøkler til fellesdører. Nøkler til fellesdørene som mistes/blir frastjålet skal omgående meldes til styret. Kun selskapets aksjonærer kan be om ny nøkkel til fellesdørene. Styret vil sørge for ny nøkkel til aksjonæren som bekostes av denne.

11 Støy/nattero

Mellom kl 23:00 og kl 07:00 på hverdager skal det være nattero i gården, og på søn- og helligdager frem til kl 09:00. Beboere oppfordres til å varsle naboer hvis det skal holdes arrangementer som kan medføre mer støy enn normalt. Musikkøving eller annen støy må ikke skje i perioden for nattero.

12 Håndverksarbeid, oppussingsarbeid

Håndverksarbeid/oppussingsarbeider som gir støy for beboere skal kun utføres i perioden kl 08:00 til kl 20:00 på hverdager og kl 10:00 til kl 18:00 på lørdager. På søn- og helligdager skal slikt arbeid ikke forekomme.

13 Dugnad

Styret kan ved behov innkalle til dugnad for vedlikehold av gården med fellesarealer.

14 Utfyllende husordensregler

Som husordensregler gjelder også de oppslag og instrukser som gis av styret.

15 Overtredelse av husordensreglene

Aksjonær/beboer er erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Aksjonær er ansvarlig for at husordensreglene etterleves av beboere og andre han/hun har gitt adgang til gårdens eiendom og vedkommendes leilighet. Om erstatningsansvar vises det til selskapets vedtekter pkt 4-1(7).

Hvis aksjonær ikke selv bor i leiligheten, plikter aksjonær å føre nødvendig tilsyn med leiligheten og overholdelse av selskapets vedtekter og husordensregler.

Overtredelse av husordensreglene og selskapets vedtekter skal rapporteres til styret.

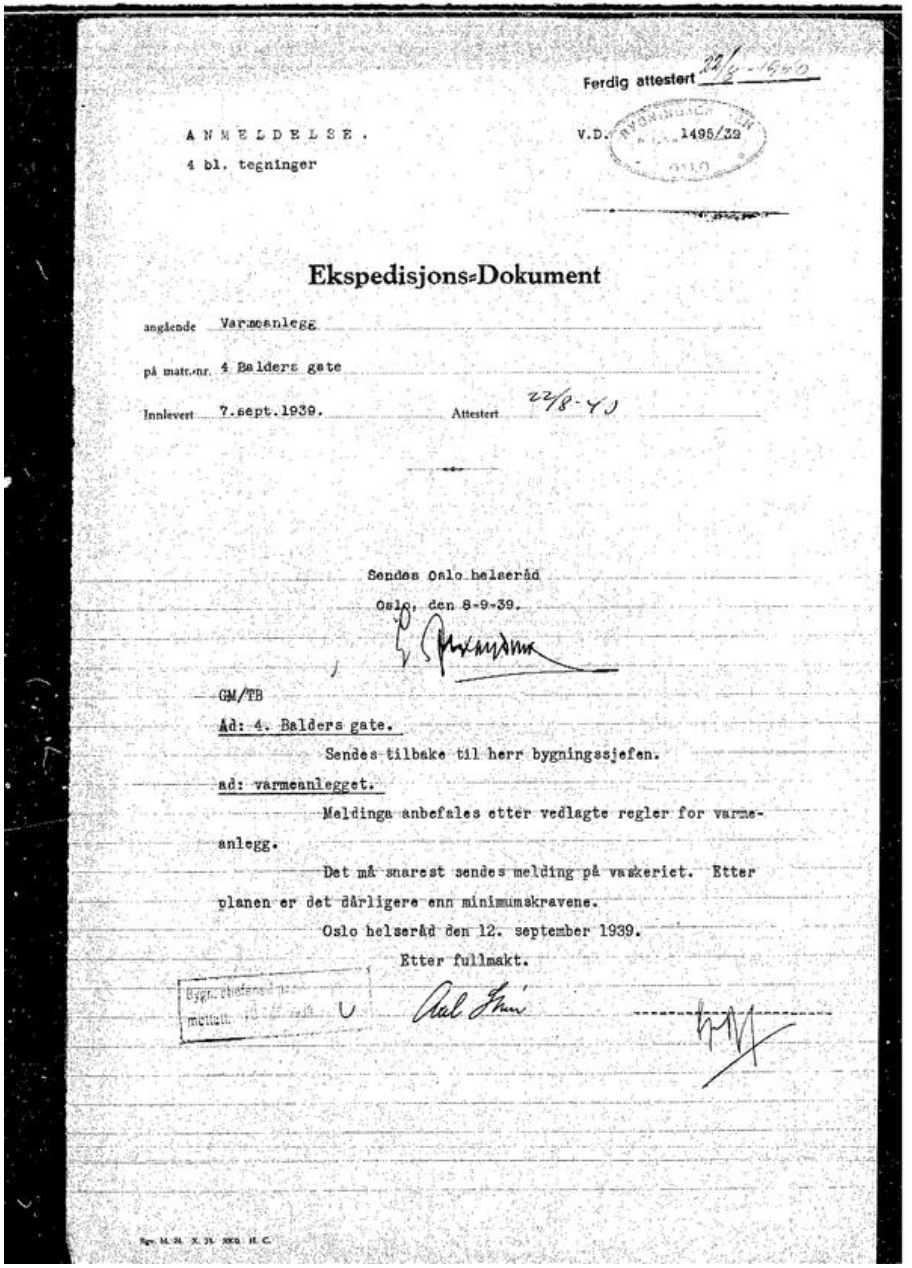
Styret kan påtale enhver overtredelse av vedtekter og husordensregler overfor aksjonær og beboer. Styret kan, etter slikt varsel/påtale utbedre eventuelle skader og mangler for aksjonærs eller beboers regning.

16 Adgang til besiktigelse

Styret kan kreve adgang til besiktigelse av leiligheten/boden/balkongen, dersom det antas å foreligge forhold som innebærer brudd på selskapets vedtekter eller husordensregler.

17 Dispensasjon

Styret kan etter skriftlig søknad gi enkeltvis unntak (dispensasjon) fra en eller flere bestemmelser i husordensreglene dersom gode grunner foreligger. Dispensasjonen skal gis skriftlig og kan gjelde for et begrenset tidsrom.



Ferdig attestert 22/8-1940

ANMELDELSE. V.D. 1495/39

4 bl. tegninger

Ekspedisjons-Dokument

angående Varmeanlegg

på matr.nr. 4 Balders gate

Innlevert 7.sept.1939. Attestert 22/8-40

Sendes Oslo helseråd

Oslo, den 8-9-39.

GM/TB

Ad: 4. Balders gate.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

ad: varmeanlegget.

Meldinga anbefales etter vedlagte regler for varmeanlegg.

Det må snarest sendes melding på vaskeriet. Etter planen er det dårligere enn minimumskravene.

Oslo helseråd den 12. september 1939.

Etter fullmakt.

Bygn. chefens kt. mottatt

Ad: 4 Balders gate.

J.nr. 1495/1939. CB.

V. d. til innstilling.

Oslo den 15. september 1939.

Ad: 4 Balders gate.

J.nr. 1495/1939. HW.

Innstilles til godkjennelse på de av helserådet nevnte vilkår.

Dører til fyrrommet må utføres ildsikre og selvlukkende.

Forskriftenes kap. XIV må befølges.

Oslo, den 12. oktober 1939.

Ad: 4 Balders gate.

J.nr. 1495/1939. CB.

Godkjennes som innstillet.

Oslo den 13. oktober 1939.

Mottatt 16/10-39

Sendes helseråd til fordigbringelse. 22/7-40

GM/VW.

Ad: 4 Baldersgate.

Sendes tilbake til Oslo bygningskontroll.

Ad: varmeanlegget.

Ikke noe å bemerke.

Ad: vaskerianlegget.

Se påskrift på byggesak dat. 12/8-1940.

Oslo helseråd den 12. august 1940.

Etter fullmakt

Bygn. chefens kt. mottatt 12 aug

ANMELDELSE
2 bl. bilag.

Bygningssjefen i Oslo.
V.D. J. nr. 1768/47.

Ekspedisjons-Dokument

angående oljefyringsanlegg.

på matr.nr. 4 Baldersgt.

Innlevert 28 Oktober 1947. Attestert 1 Anrai 49.

Sendes herr. brannsjefen.

Oslo, den 29/10-47.

Einar Norling

MKM/AB. 5759/47.
Balders gate 4. Oljefyringsanlegg.
Bygningssjefens påtegning 29/10-47.

Tilbakesendes herr bygningssjefen.

Anmeldelsen omtaler en pipe på 48 x 48 cm, mens det av bl. 2 synes å framgå at kjelene er gitt separat avtrekk til hver sin pipe på 40 x 50 cm. I tilfelle er pipene meget store i forhold til belastningen.

Forholdet må bringes på det rene før anmeldelsen kan behandles.

Oslo brannvesen den 27. november 1947.

B. Hagen.

EN/RA.

Brannsjefens påt. meddeles.

Oslo, bygningssjefens kontor, den 27. november 1947.

FOR BYGNINGSSJEFEN
EFTER DEM

Einar Norling

Medd. 28/11-47

2000. 11-46. Steens A/S.

EE/HG.

Skrivelse fra Oslo Gassverk,dat.11/2.48

Bygningssjefens påtegn.av 2/2.48,
vedr. Baldersgt.4. Oljetank.

Sendes med bilag
Bygningssjefens kontor, Oslo.

Oslo telefonanlegg har intet å innvende mot den foreslåtte plasering av oljetanken.

Oslo telefonanlegg, den 16/2.48

Holm

Vedlegg.

Balders gate 4.

J.nr. 1768/47. HH/RA.

Godkjen es på prøve som innstillet.

Oslo, bygningssjefens kontor, den 19. februar 1948.

Helge Heiberg

Medd. 20/1-48 Einar Norling

Sendes herr BRANNSJEFEN

i cnl. bl.

Bygningskontroll, vestre distrikt den 27/1 1949

for Sup Bendtsen

Tilbakesendes hr. bygningsinspektøren

Brannvesen den 5/4.49

For brannsjefen

Bygn. sjefens kontor mottatt 9 - FEB 1949

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARKITEKT MNAL HARALD KROKSTRAND
Revefaret 11B
0491 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 10.03.2023
HARALD ROLF KROKSTRAND	202104982 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Edvard Bondi Knowles	

Adresse:	BALDERS GATE 4	Eiendom:	212/4/0/0
Tiltakshaver:	AS BALDERSGATE 4	Søker:	ARKITEKT MNAL HARALD KROKSTRAND
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Balders gate 4

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av balkonger, mottatt 07.03.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202104982

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Typisk plan	A20-11	16.03.2021	1/17
Snitt A og B	A30-11	16.03.2021	1/18
Fasade vest	A40-11	16.03.2021	1/19
Fasade øst	A40-12	16.03.2021	1/20
Fasade nord og sør	A40-13	16.03.2021	1/21

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
AS BALDERSGATE 4, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO

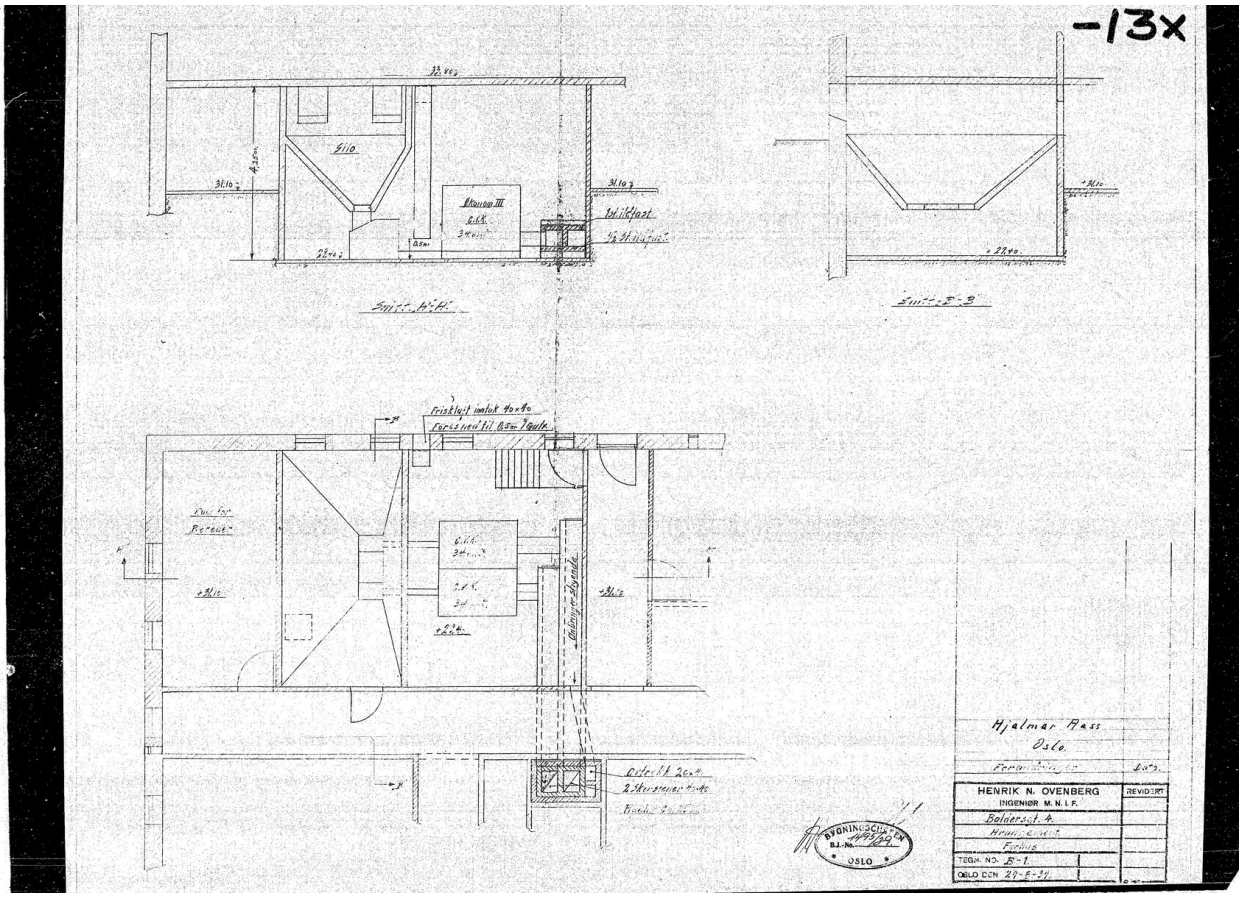
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

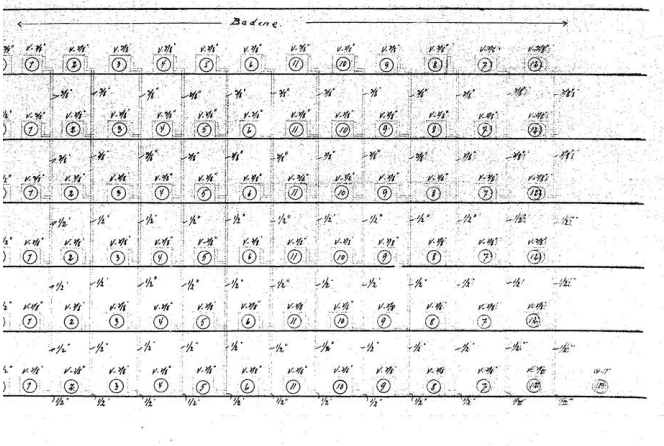
Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

-13x



-13x

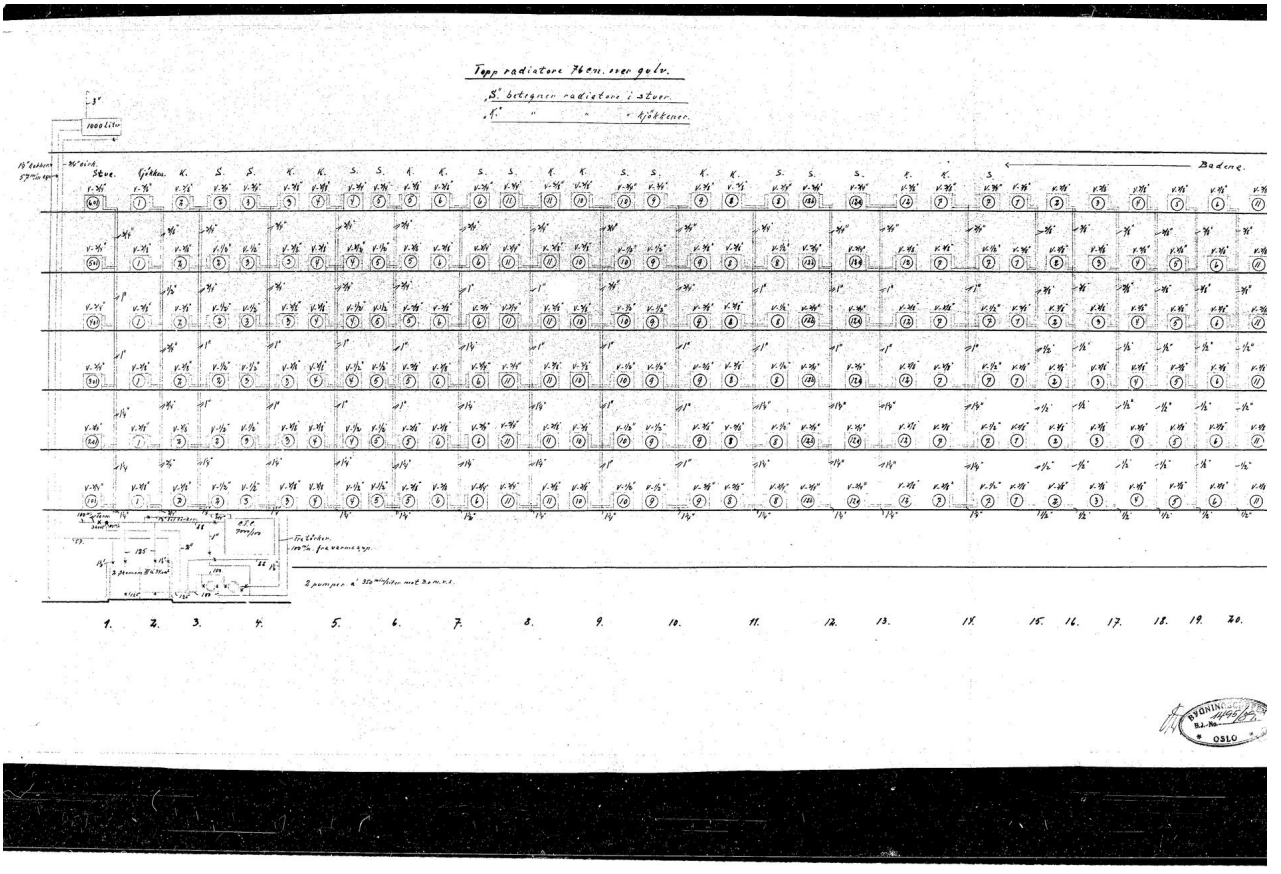


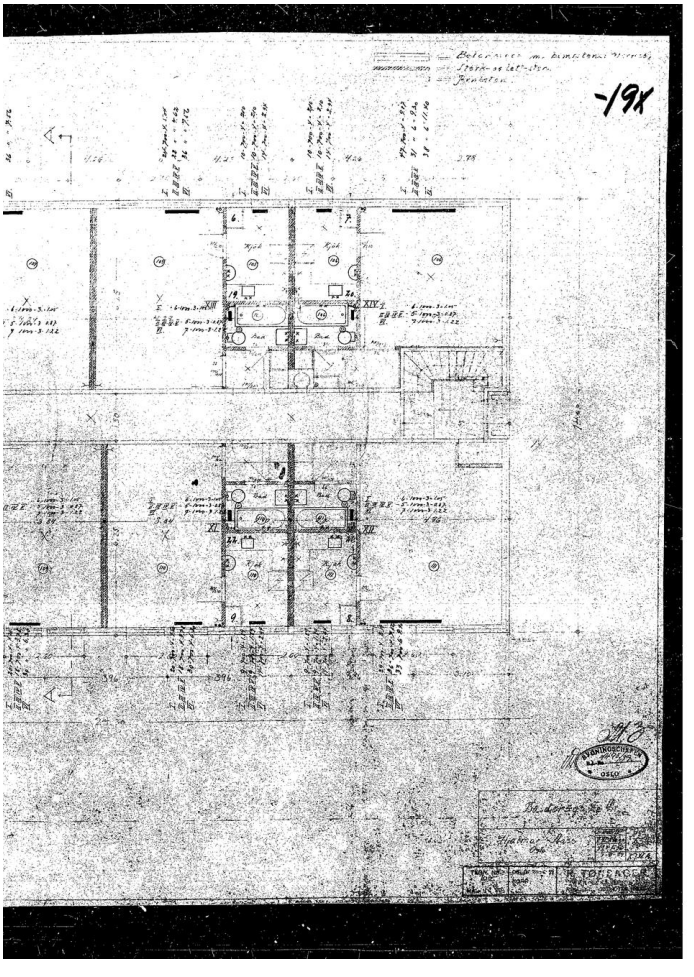
Baldersgt. nr. 4.

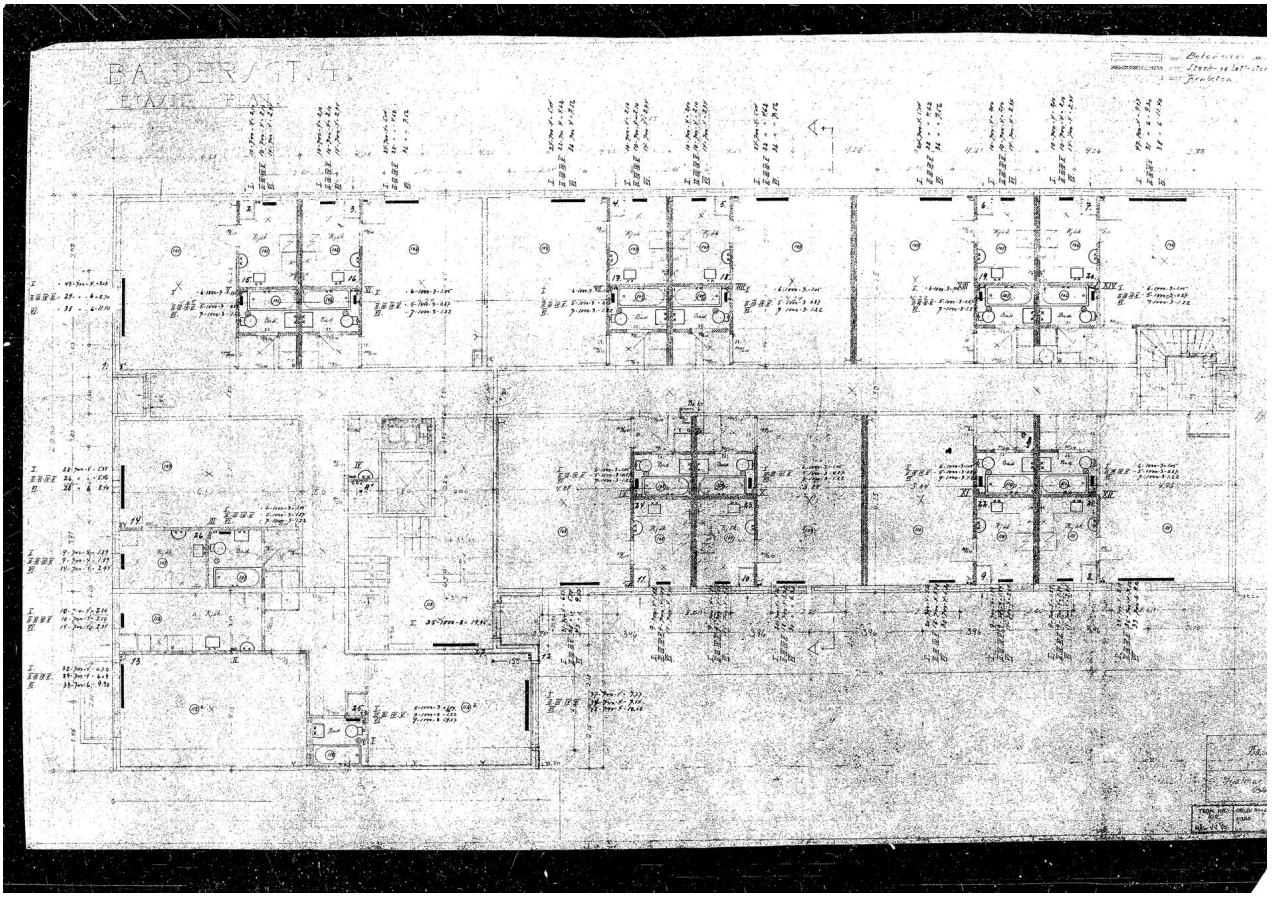
Hjalmar Hass
Oslo

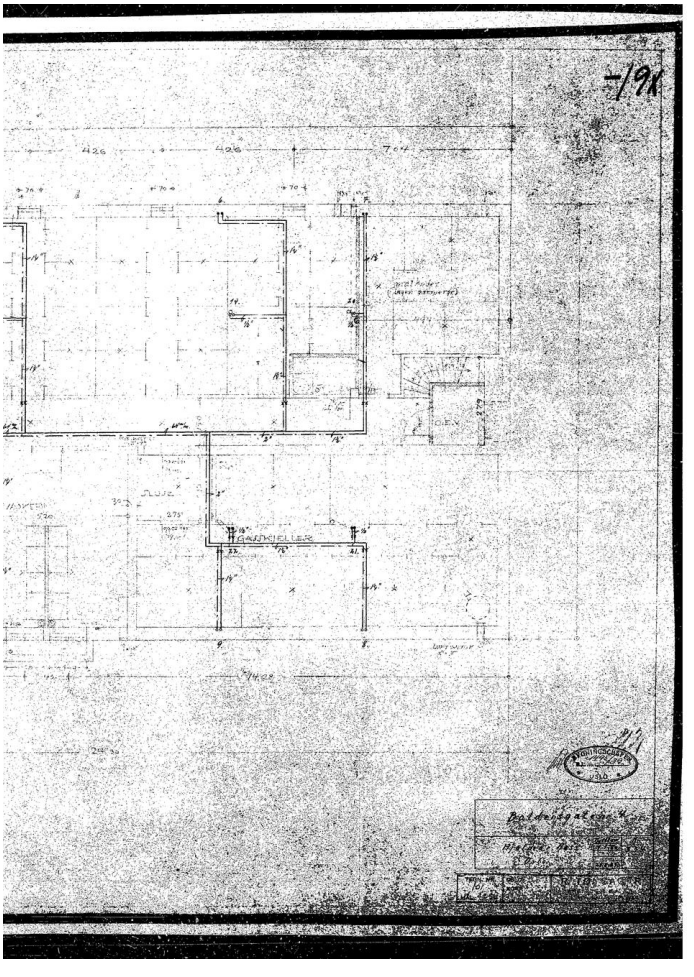
Sgl. varm. No 334.
M. 1:m

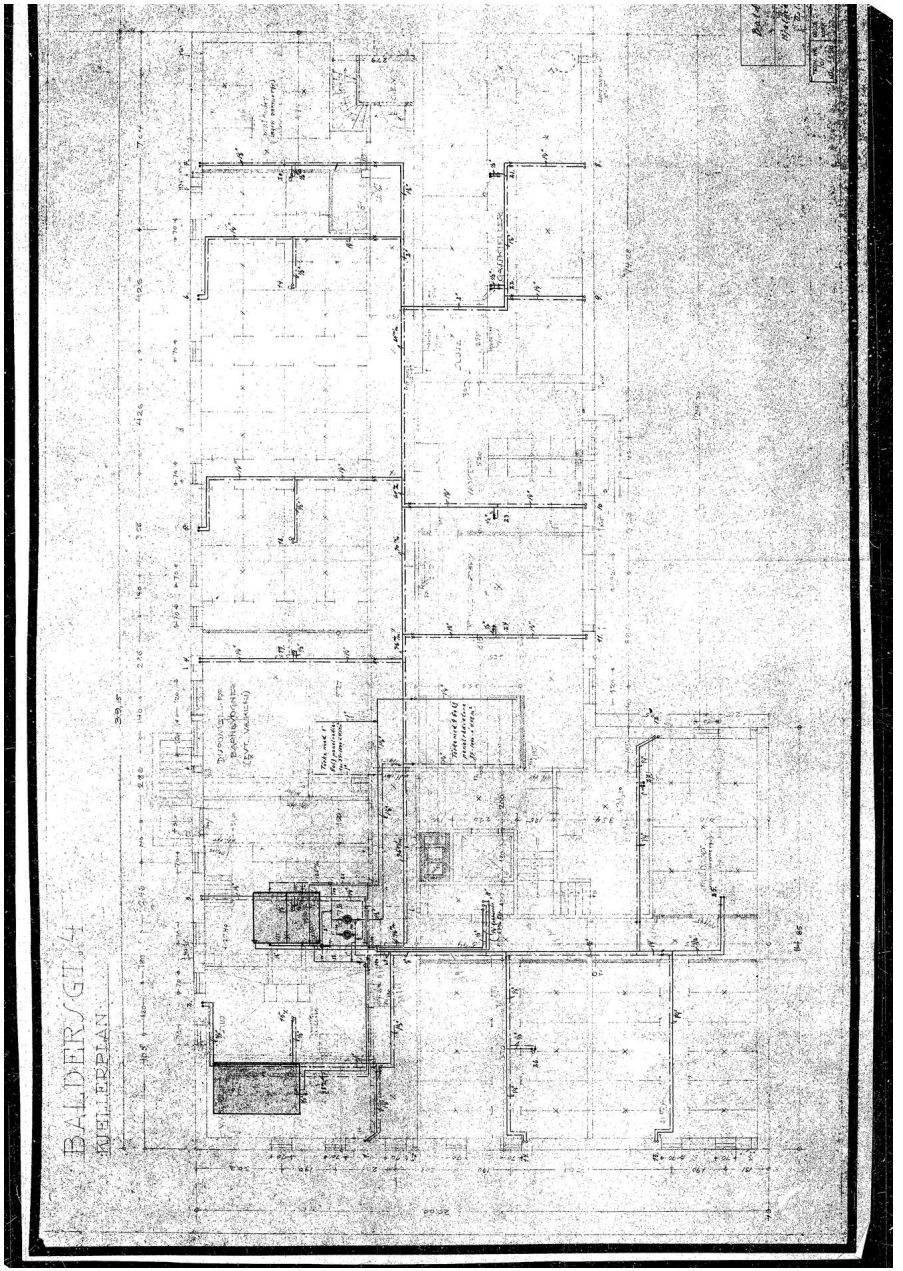
BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 1496/29
OSLO


Topp radiatore 76 cm. over gulv.
„S" betegner radiatore i stuen.
„K" " " " kjøkkenet.
Stue.
Gyldne K.
Bad nr.
1000 Liter
2 pumper à 30 m³/time mot 3 m.v.s.
1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20.


-19X




-/91
4426
4026
7014
HANDWERKER


BALDER/GI.4
KJELLERPLAN


Balders gate
Balders gate
Gabelsgate
Vestheimgate
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
S-1610 Gabelsgate
S-1610 Gabelsgate
S-1610 Gabelsgate

Ferdig attestert 24/1 1939

ANMELDELSE.

Skrivelse.
11 bl. tegninger.

V.D. BYGNINGSCHEFEN M.I.-No. 81/39 OSLO

Duplikat sendt Brannsjefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående hybelhus

på matr.nr. 4 Balders gate.

Innlevert 16. januar 1939. Attestert

Oversendes hr. oppmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og nabeforhold, hr. reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 13, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 60 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 17-1-1939.

Reg. chefen jr. nr.
mott. 19. JAN. 1939

Opmålingschefen
Mottatt 18. JAN. 1939

Sendes hrr reguleringssjefen.
Parsellens grenser overensstemmende med utskykningsplanen for eiendommen er vist med grønne linjer på Bl. 1. Kartforretning kan ikke avholdes før byggningsrådets betingelser for godkjennelse av delingsplanen er oppfylt.
Tinglyst den 25-3-39

Oslo 18/1-1939

Mittpaarden

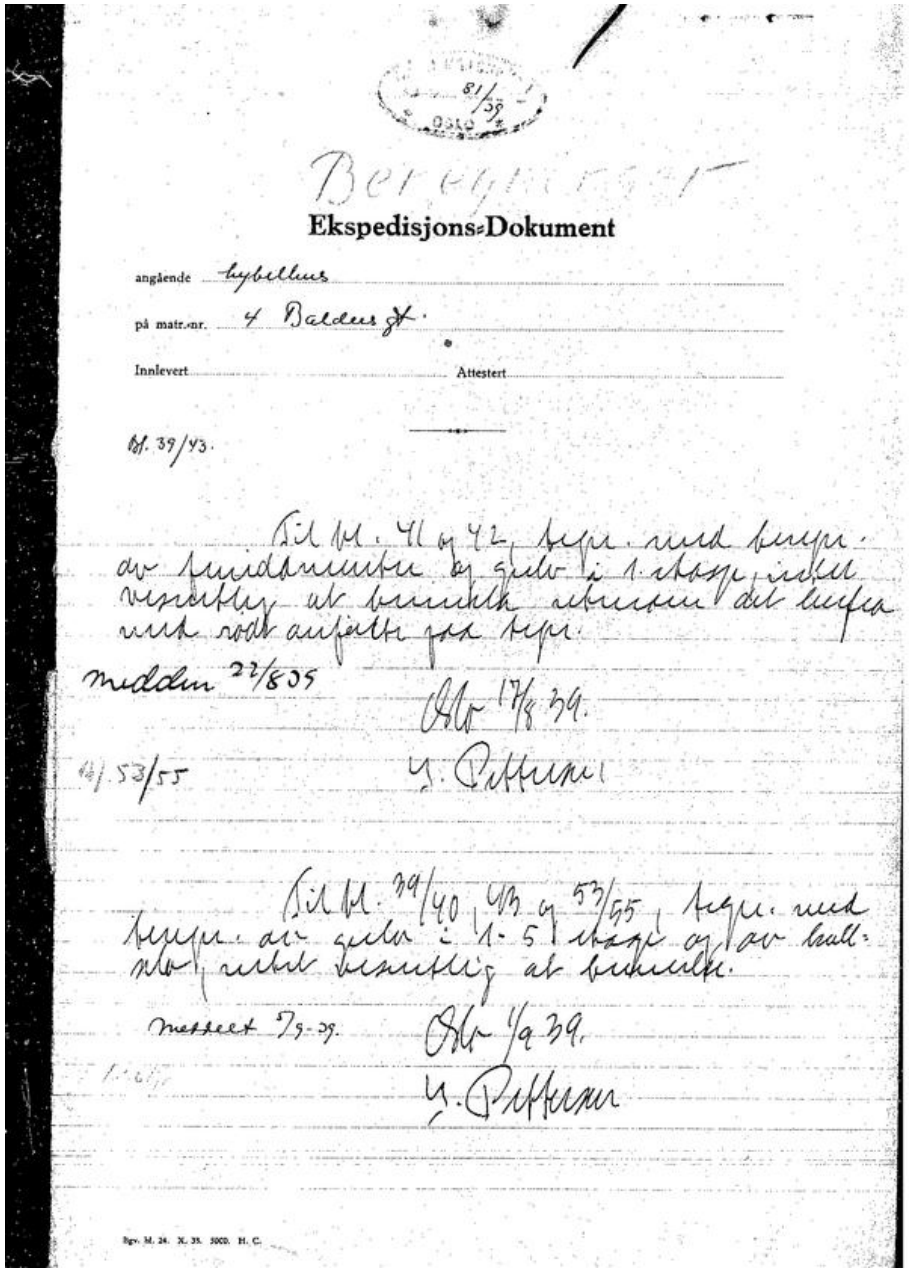
K Lund

2.

B

Fil Ltr. 6/63 begge med bilagn. av
dato, mtkt vedrørende eb bemerkn.
meddelt 7/11 39

Okt 7/11 39.
G. Pettersen



Beregninger

Ekspedisjons-Dokument

angående hybellus

på matr.nr. 4 Baldersgt.

Innlevert Attestert

Bl. 39/43.

Til bl. 41 og 42, hpr. med hpr. av limdbuer og gulv i 1. etasje, antas tilstrekkelig at brannfelt utenom det hpr. med rødt avsatte gis hpr.

Meddelt 22/8 39. Oslo 17/8 39.

44/53/55 Y. Pettersen

Til bl. 39/40, 43 og 53/55, hpr. med hpr. av gulv i 1-5 etasje og av kalkbetong, antas tilstrekkelig at brannfelt.

Meddelt 7/9-39. Oslo 1/9 39.

Y. Pettersen

Bgv. M. 24. X. 38. 3000. H. C.

Sendes herr feiermesteren til besiktigelse og erklæring.

Oslo brannvesen den 17. juni 1940.

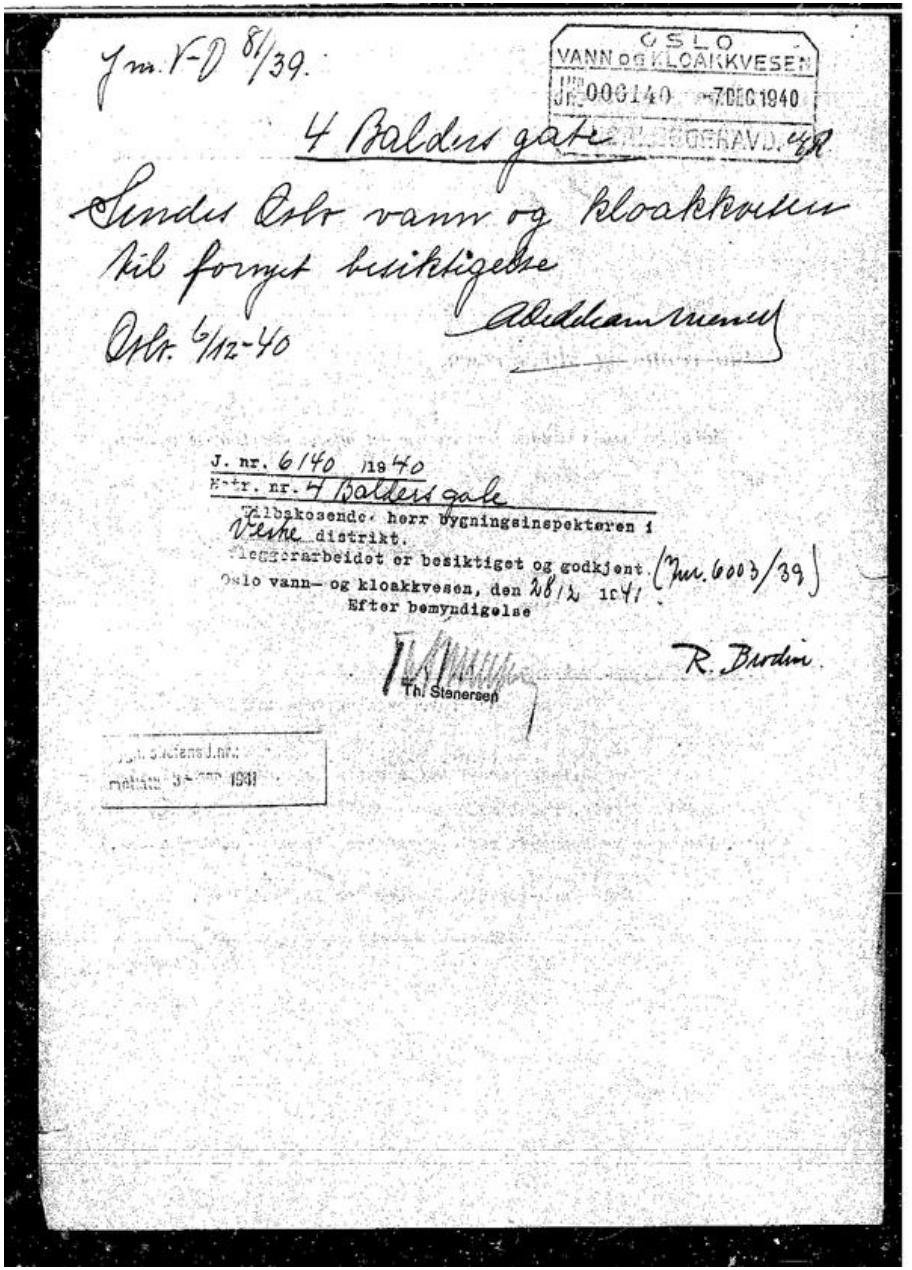
Sendes tilbake til herr braunsjefen. Det er intet til hinder for feiningens utførelse.

Oslo den 20/6.40.

Byggekontrollen
mottatt 22 [illegible]

Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren.

Oslo brannvesen den



Jm. V-D 81/39.

OSLO
VANN OG KLOAKKVESEN
Jnr. 006140 -7 DEC 1940
RØRLEGGERAVD.

4 Balders gate

Sendes Oslo vann og kloakkvesen
til fornyet besiktigelse
Oslo. 6/12-40

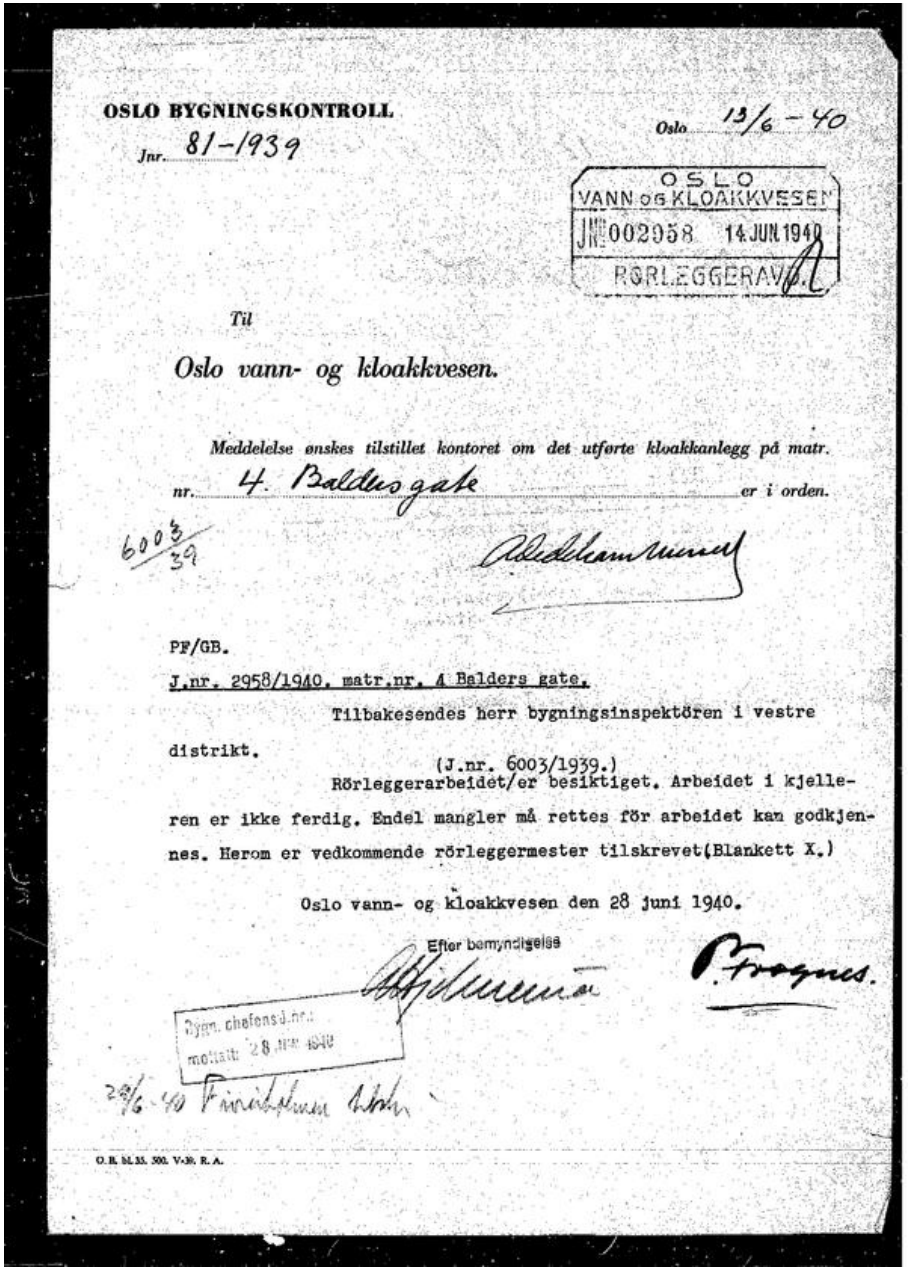
Aldekammermed

J. nr. 6140 1940
Matr. nr. 4 Balders gate
Tilbakesendes herr bygningsinspektøren i
Vestre distrikt.
Rørleggerarbeidet er besiktiget og godkjent (Jnr. 6003/39)
Oslo vann- og kloakkvesen, den 28/12 1941
Efter bemyndigelse

R. Berdin

Th. Stenersen

Bygn. chefens J.nr.:
mottatt 31 DES 1941



OSLO BYGNINGSKONTROLL

Jnr. 81-1939

Oslo 13/6-40

OSLO
VANN OG KLOAKKVESEN
Jnr. 002058 14 JUN 1940
RØRLEGGERAVD.

Til

Oslo vann- og kloakkvesen.

Meddelelse ønskes tilstillet kontoret om det utførte kloakkanlegg på matr. nr. 4. Balders gate *er i orden.*

6003/39

Aldekammermed

PF/GB.

J.nr. 2958/1940. matr.nr. 4 Balders gate.

Tilbakesendes herr bygningsinspektören i vestre distrikt.

(J.nr. 6003/1939.)

Rörleggerarbeidet/er besiktiget. Arbeidet i kjelleren er ikke ferdig. Endel mangler må rettes för arbeidet kan godkjennes. Herom er vedkommende rörleggermester tilskrevet(Blankett X.)

Oslo vann- og kloakkvesen den 28 juni 1940.

Efter bemyndigelse

Aldekammermed

P. Fragnes.

Bygn. chefens J.nr.:
mottatt 28 JUN 1940

29/6-40 Finnbakken Oslo

O. B. bl. 35. 500. V-39. R. A.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Inspkt. jnr. T-J 81/39

Oslo 16de Juli 40

Til

Oslo heisekontroll

Meddelelse ønskes tilstillet kontoret om hvorvidt det utførte heiseanlegg på matr. nr. 4 Baldersgt. er i orden.

A. Eddelsen Mendl

Endnu ikke godkjent.

Oslo 17/7 1940

Stellbjerke

Bygn. chefens j.nr.:
mottatt: 18 JUL 1940

Sendes her heisinspektionen med fremmet fruspørgsel.

A. Eddelsen Mendl

Oslo 27/12-40.

Godkjent 10/12-1940

Oslo 27/12-40

Stellbjerke

DET KONGELIGE
DEPARTEMENT FOR DE OFFENTLIGE ARBEIDER

Jnr.3466/39 B.

Bygningssjefen i O s l o .

Bygn. chefens j.nr.:
mottatt: 13 OKT 1939

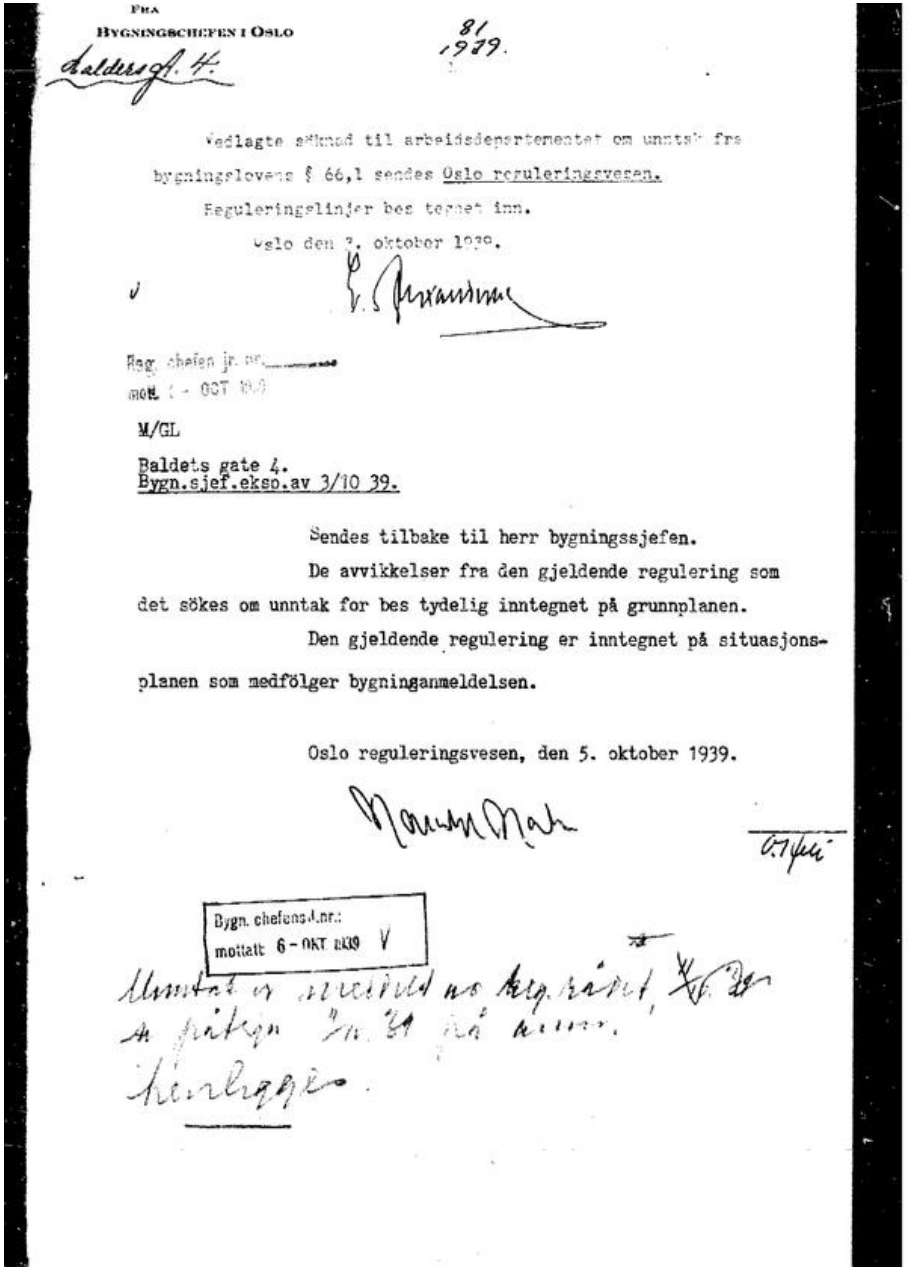
Baldersgate 4.

I anledning av søknad fra arkitekt R. Tønsager meddeles at departementet - dersom formannskapet anbefaler det - vil meddele dispensasjon fra bygningslovens §66 p.1, jfr. bygningsvedtektene for Oslo, for oppførelse av bygning på nevnte eiendom i samsvar med innsendte tegninger.

Med dette bes vedkommende gjort kjent.

O s l o , den 12 oktober 1939.

Olav Hindahl



FRA
BYGNINGSCHEFEN I OSLO

Balders gt. 4.

81
1939.

Vedlagte søknad til arbeidsdepartementet om unntak fra bygningslovens § 66,1 sendes Oslo reguleringsvesen.

Reguleringslinjer bes tegnet inn.

Oslo den 3. oktober 1939.

V

Reg. chefen jr. nr.
mott. 6 - OKT 1939

M/GL

Baldets gate 4.
Bygn.sjef.ekso.av 3/10 39.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

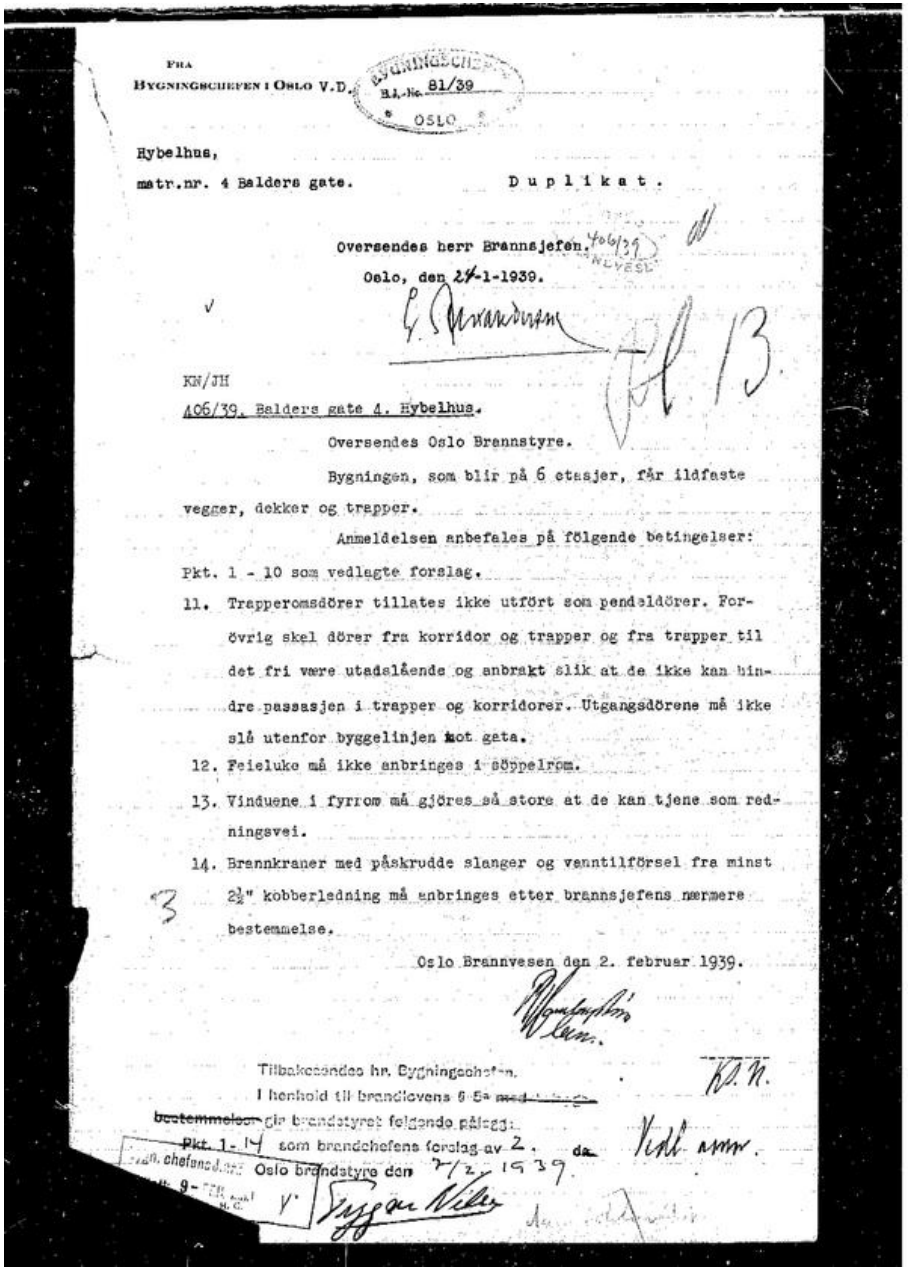
De avvikkelser fra den gjeldende regulering som det sökes om unntak for bes tydelig inntegnet på grunnplanen.

Den gjeldende regulering er inntegnet på situasjonsplanen som medfölger bygninganmeldelsen.

Oslo reguleringsvesen, den 5. oktober 1939.

Bygn. chefens jr.nr.:
mottatt 6 - OKT 1939 V

Unntak er innvilget av Reg. rådet, 4/10 39
i møtet 2/10 39 på annen.
Henlegges.



FRA
BYGNINGSCHEFEN I OSLO V.D.

BYGNINGSCHEFEN
Bl.-Nr. 81/39
OSLO

Hybelhus,
matr.nr. 4 Balders gate. Duplikat.

Oversendes herr Brannsjefen. 406/39 MOTTATT 2/2 1939

Oslo, den 24-1-1939.

V

KN/JH
406/39. Balders gate 4. Hybelhus.

Oversendes Oslo Brannstyre.

Bygningen, som blir på 6 etasjer, får ildfaste vegger, dekker og trapper.

Anmeldelsen anbefales på følgende betingelser:

Pkt. 1 - 10 som vedlagte forslag.

11. Trapperomsdører tillates ikke utført som pendeldører. For-övrig skal dører fra korridor og trapper og fra trapper til det fri være utadslående og anbrakt slik at de ikke kan hindre passasjen i trapper og korridorer. Utgangsdörene må ikke slå utenfor byggelinjen mot gata.
12. Feieluke må ikke anbringes i söppelrom.
13. Vinduene i fyrrom må gjöres så store at de kan tjene som redningsvei.
14. Brannkraner med påskrudde slanger og venntilförsel fra minst 2½" kobberledning må anbringes etter brannsjefens nærmere bestemmelse.

Oslo Brannvesen den 2. februar 1939.

Tilbakesendes hr. Bygningschefen.
I henhold til brandlovens 6 5a ~~med bygn. bestemmelser~~ gir brandstyret følgende pålegg:
Pkt. 1-14 som brandchefens forslag av 2. da Vedl. anm.
Oslo brandstyre den 7/2 1939

Bygn. chefens jr.nr.
mottatt 9 - FEB 1939 V

24

Sendes hr. kommunalbyggesaksmannen
på anmodning
Oslo 20/3-52
[illegible]

Sendes tilbake til Vestre Distrikt
uten tiltale
21/3 52
[illegible]

OSLO PARK
ANK.16 MAI 19 5
GJENP. 16/5

Sendes parkvesenet hagebrukskontoret med forespørsel om ikke Forhagen er blåst og om saken kan gis positiv.

Oslo 15/5-56
[illegible]

16/5.BRE/BMK.
Baldersgt. 4 - Forhagen.
Bygningskontrollens påtegn.av 15.5.56.

Sendes bygningskontrollen.

Forhagen er innskrenket til en liten stripe langs østre vegg, på grunn av trafikkforholdene på stedet. - Ferdigattest kan anbefales.

Oslo parkvesen, hagebrukskontoret, 22.5.56.

Karl Flod

B.R. Ermesjø

OSLO BYGNINGSKONTROLL
007647 23 MAI 56
Gnr. Bnr.

23

B 94

V.D.

Vestre distrikt i anledning bl. 95.

Oslo, bygningsasjefens kontor, den 3. nov. 1951.

A. Løve

5604 [illegible]

KF/RH

Ad. bl. 94/95:

Sendes herr reguleringssjefen til uttalelse.

Oslo, bygningsinspektøren i vestre distrikt,
den 3. november 1951.

G.Bö/RSL Jnr. 5604/51. Sak 532/51.

Vedr. Balders gate 4. Regulering av Vestheimgata, bygningsinspektøren i vestre distrikts eksp. av 3/11-1951.

Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren i vestre distrikt, idet meddeles at saken er tatt opp av reguleringsvesenet og en plan for utvidelse av Vestheimgatas kjørebane ble vedtatt av reguleringsrådet i møte 20/12-1951.

Saken blir så snart råd er sendt kommunikasjonsrådsmannen til forelegg for formannskapet.

Oslo kommune, byplankontoret, 27. februar 1952.
For byplansjefen
G. Børgund.

[illegible]

KF/RH

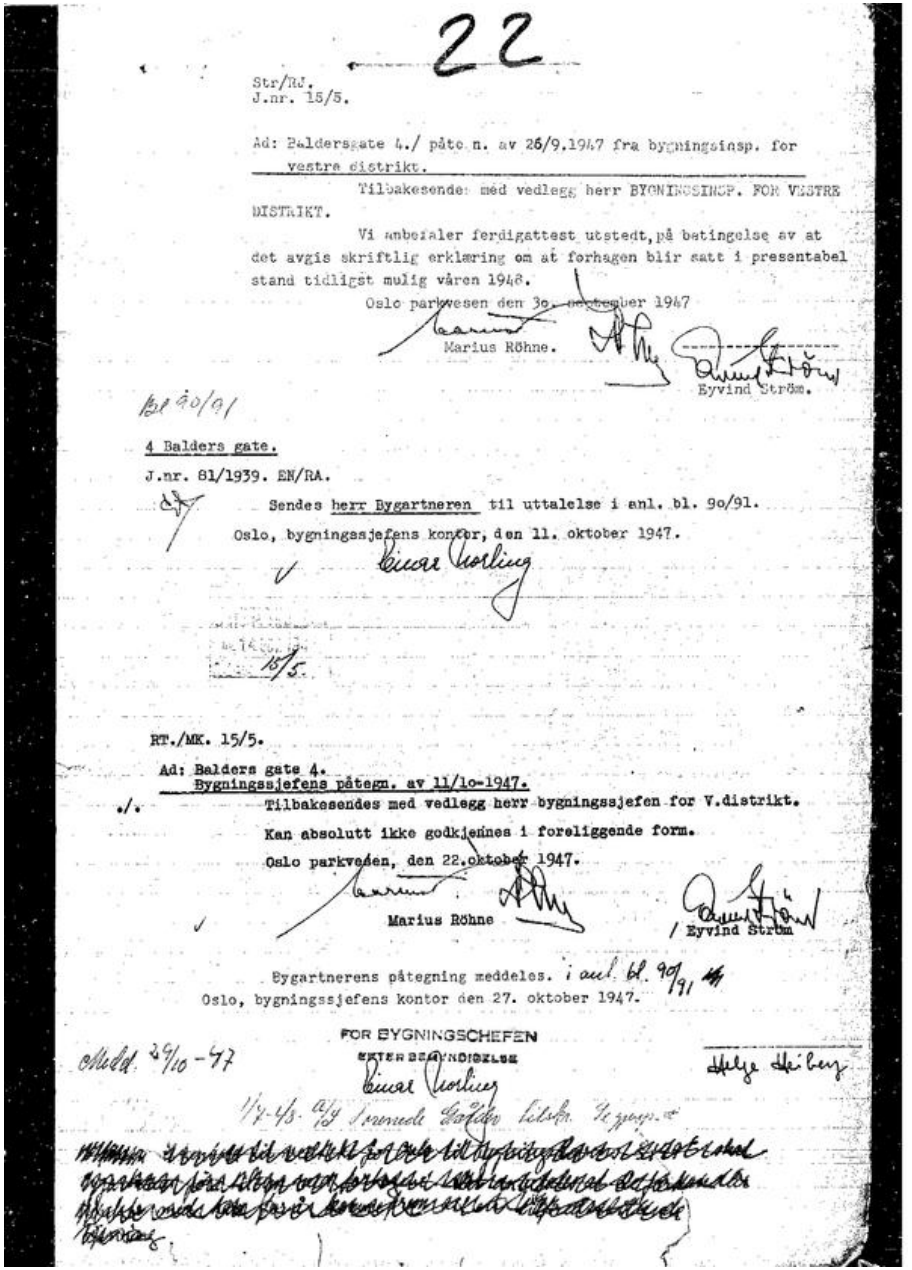
Ad. bl. 95:

I anledning Deres skriv av 3.juli 1951 vises til

Parkvesenets påtegning av 30.okt. 51 og
Byplankontorets " " 27.febr.52 } som vedliggger i avskrift.

Oslo, bygningsinspektøren i vestre distrikt,
den 4/ mars 1952

Mott. 5/3 52



22

Str/RJ.
J.nr. 15/5.

Ad: Baldersgate 4./ påtegn. av 26/9.1947 fra bygningsinsp. for vestre distrikt.

Tilbakesendes med vedlegg herr BYGNINGSINSP. FOR VESTRE DISTRIKT.

Vi anbefaler ferdigattest utstedt, på betingelse av at det avgis skriftlig erklæring om at forhagen blir satt i presentabel stand tidligst mulig våren 1948.

Oslo parkvesen den 30. september 1947

Marius Röhne. Eyvind Ström.

bl 90/91

4 Balders gate.

J.nr. 81/1939. EN/RA.

Sendes herr Bygartneren til uttalelse i anl. bl. 90/91.

Oslo, bygningssjefens kontor, den 11. oktober 1947.

Einar Norling

15/5.

RT./MK. 15/5.

Ad: Balders gate 4.
Bygningssjefens påtegn. av 11/10-1947.

./. Tilbakesendes med vedlegg herr bygningssjefen for V.distrikt.

Kan absolutt ikke godkjennes i foreliggende form.

Oslo parkvesen, den 22. oktober 1947.

Marius Röhne / Eyvind Ström

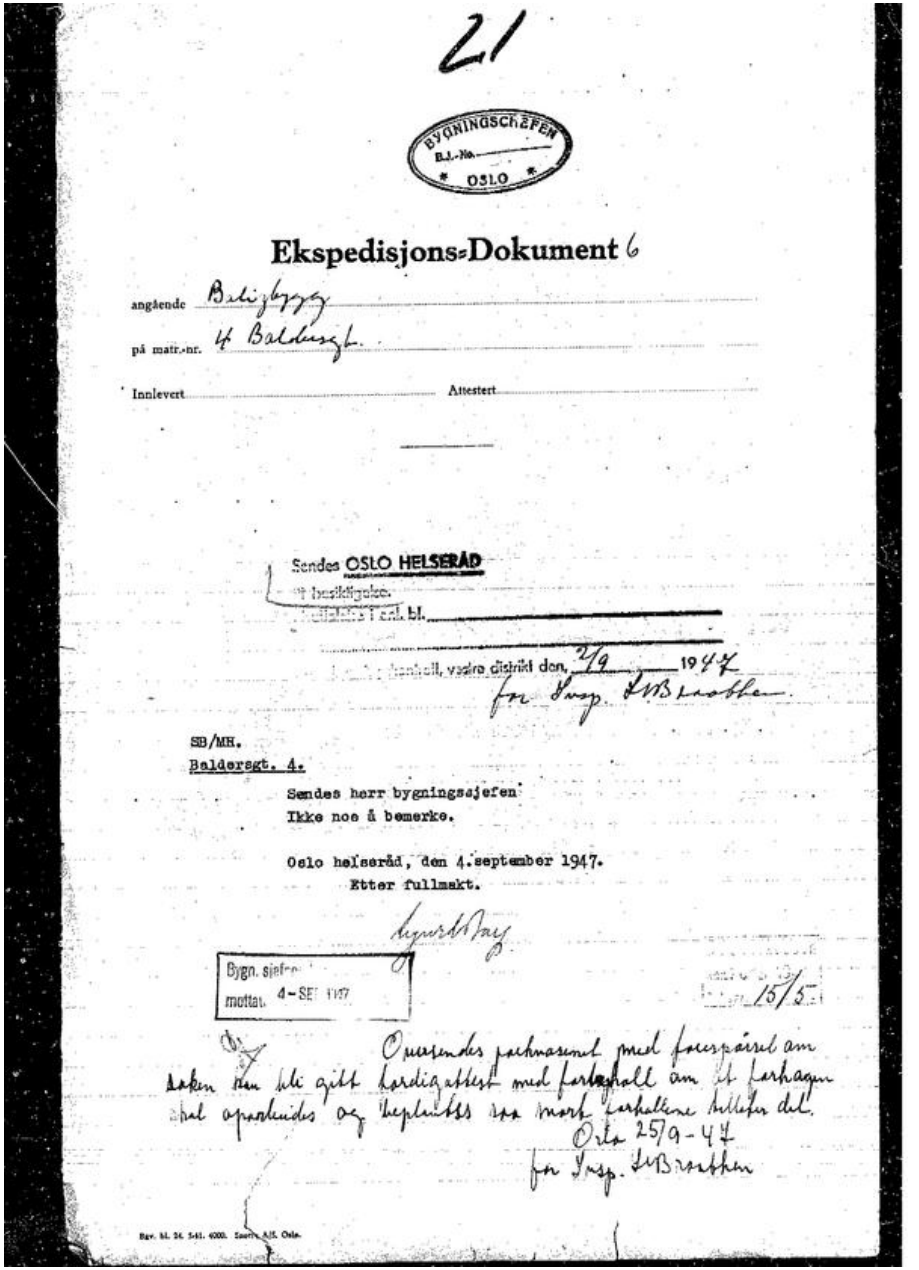
Bygartnerens påtegning meddeles. i anl. bl. 90/91

Oslo, bygningssjefens kontor den 27. oktober 1947.

FOR BYGNINGSCHEFEN
EFTER BEMYNDIGELSE
Einar Norling Helge Heiberg

Meldt 29/10-47

1/7-48. a/g Innmeld Søsters Lidelse Tegning



21

BYGNINGSCHEFEN
R.J.-No.
OSLO

Ekspedisjons-Dokument 6

angående Boligbygg

på matr.-nr. 4 Baldersgt.

Innlevert Attestert

Sendes OSLO HELSERÅD
til besiktigelse.
Tilbakelevert med bl.

Oslo kontroll, vestre distrikt den 24/9 1947
for Insp. [illegible]

SB/MH.

Baldersgt. 4.

Sendes herr bygningssjefen
Ikke noe å bemerke.

Oslo helseråd, den 4. september 1947.
Etter fullmakt.

Bygn. sjefen mottatt 4-SEP 1947

15/5

Overrekkes parkvesenet med forespørsel om saken kan bli gitt bordigattest med forbehold om at forhagen skal opparbeides og beplantes som merket i vedlagte tilbakesendes.

Oslo 25/9-47
for Insp. [illegible]

Bev. bl. 24. 5.41. 4000. Steen's A/S. Oslo.

20

Sendes Oslo Helseråd til foreløpig behandling under henvisning til bl. 86

Oslo 19/2-41.

GM/RE

Ad nr. 4 Balders gt.

Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren.

Ad bl. 86.

Hvis det er utelukket å sette opp permanent banke- og tørkestativ må det settes opp provisorisk.

Ellers ikke noe å bemerke.

Oslo helseråd, 15. mars 1941.

Etter fullmakt

Bygn. [illegible] 18 MAR 1941

87/89

V. d. i anledning blad 87/89.

Oslo 22. oktober 1945.

Ad. nr. 4 Balders gt.
J. nr. 81/39.HF.

Sendes tilbake.
Bl. 87/89 innstilles til godkjennelse.
Ansvarserklæring må sendes inn.

Oslo den 23. oktober 1945.

Tilleggsanmeldelsen bl. 87/89 godkjennes som innstilt.

Oslo 25. oktober 1945.

Harald Mikelsaym

Med. 26/10-45

F1

SE/RE

Ad matr. nr. 4 Balders gate.

Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren.

Bøttekott i korridorer og rommet under trappegangen er ikke ventilert.

Nedløpsrøret fra balkong har utløp i kjellertrappa.

Kjellervinduene er ikke forsynt med nettingrammer.

Gårdsplassen er ikke gruset.

Tørke- og bankestativ er ikke satt opp.

Ad vaskerianlegget :

Det må settes lukkbar ventil foran åpninger for friskluft - tilførsel i rulle og vaskerom. Ventilene må lett kunne åpnes og lukkes.

Det mangler bord i rulle.

I det rommet hvor fremtidig vaskeri skal settes opp, må sluket tørses igjen, så lenge det ikke brukes vannkran i rommet.

Oslo Helseråd, 24. desember 1940.

Etter fullmakt :

Bygn. [illegible]

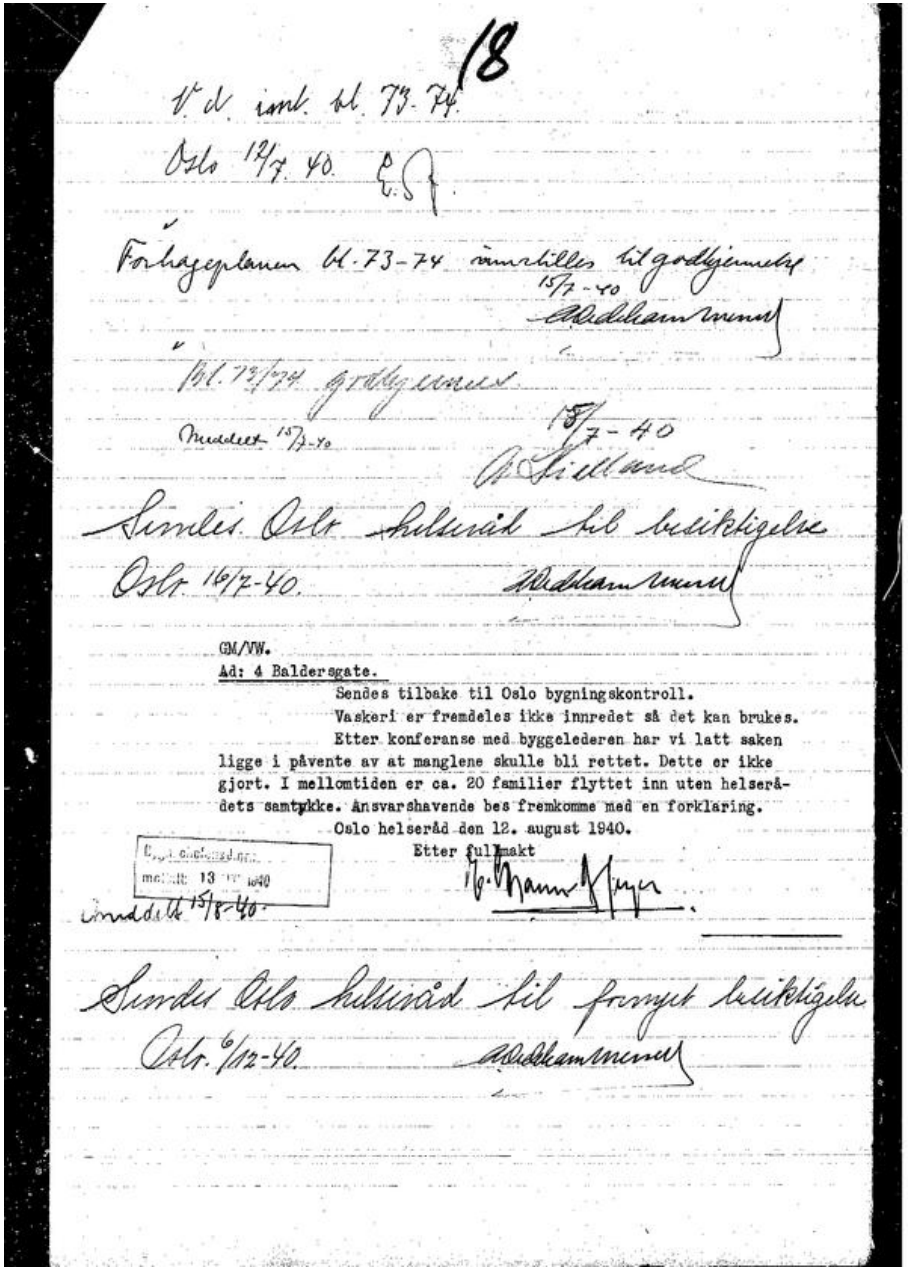
Sendes hr. bygningsinspektøren til behørig behandling sammenl. bl. 78.

Oslo 27/12-40.

OSLO BRANNVESEN
Inn. 3421 * 29 DES 1940
Sak √ Behandles av:

Tilbakesendes hr. bygningsinspektøren
Intet å bemerke.
Oslo brannvesen den 7/1 41.
For brannsjefen
KS. Nielsen

Bygn. [illegible]



18

V. d. innk. bl. 73-74.

Oslo 12/7. 40.

Forhøyeplanen bl. 73-74 anmerkes til godkjennelse
15/7-40

bl. 73/74 godkjennes

Meddelt 15/7-40

15/7-40

Sendes Oslo helseråd til behandling

Oslo 16/7-40.

GM/VW.

Ad: 4 Baldersgate.

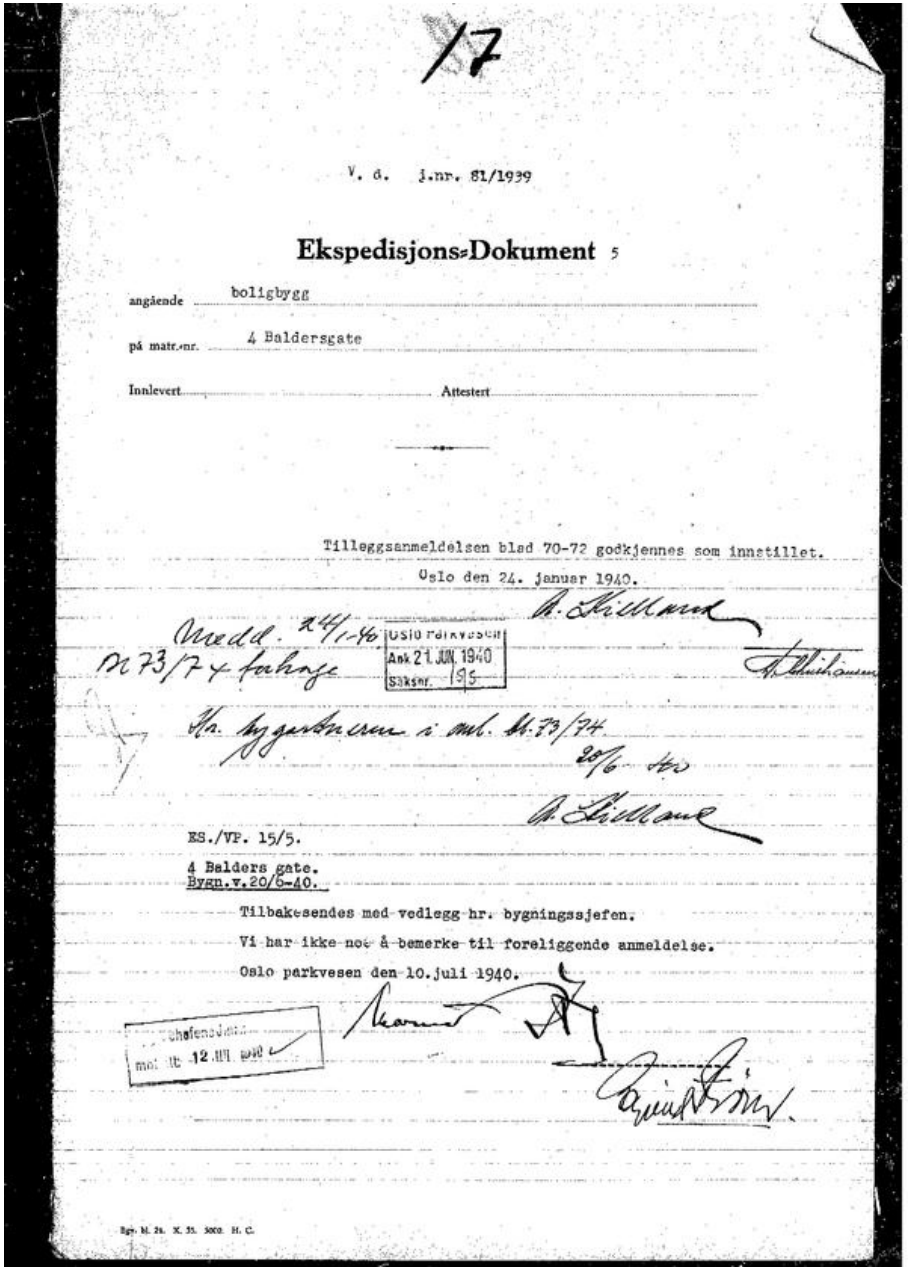
Sendes tilbake til Oslo bygningskontroll.
Vaskeri er fremdeles ikke innredet så det kan brukes.
Etter konferanse med byggelederen har vi latt saken ligge i påvente av at manglene skulle bli rettet. Dette er ikke gjort. I mellomtiden er ca. 20 familier flyttet inn uten helserådets samtykke. Ansvarshavende bes fremkomme med en forklaring.
Oslo helseråd den 12. august 1940.
Etter fullmakt

Innkom 13 VIII 1940

Innsendt 15/8-40

Sendes Oslo helseråd til fornyet behandling

Oslo. 6/12-40.



17

V. d. j.nr. 81/1939

Ekspedisjons-Dokument 5

angående boligbygg

på matr.nr. 4 Baldersgate

Innlevert Attestert

Tilleggsanmeldelsen blad 70-72 godkjennes som innstillet.

Oslo den 24. januar 1940.

Medd. 24/1-40.

Oslo Parkvesen
Ank. 21. JUN. 1940
Saksnr. 195

M 73/74 forhøye

Hr. byggetilsynet i anl. bl. 73/74.

20/6 40

ES./VP. 15/5.

4 Balders gate.
Bygn.v.20/6-40.

Tilbakesendes med vedlegg hr. bygningssjefen.

Vi har ikke noe å bemerke til foreliggende anmeldelse.

Oslo parkvesen den 10. juli 1940.

Innkom 12 VII 1940

Bgn. bl. 24. X. 35. 5000. H. C.

16

Søknaden bl. 69 innvilges.
Oslo 12/1. 40.
A. Kielland

Medd. 13/1-40.
E. Strandum

Oslo helseråd i anst. 66. 70-72.
Oslo 15/1-40
A. Kielland

GM/TB

Ad: 4. Balders gate.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

ad: blad 70-72.

Søknaden om en midlertidig installasjon av et dobbeltanlegg anbefales, idet en forøvrig holder seg til hva som er anført på bl. 71 om eventuell senere innreding av et 3dje vaskeri.

Oslo helseråd den 22. januar 1940.

Etter fullmakt.

Axel Stein

Ad: 4 Balders gate.

J.nr. 81/1939. C/B.

V. d. i anledning blad 70-72.

Oslo den 23. januar 1940.

Bl. 70-72 - vaskeriaubygg - anbefales godkjennt på de av helseråd nevnte vilkår.

23/1-40
Abildskammeland

15

Søknaden bl. 68 om tillatelse for å isolere de 12 cm jernbetongvegger mellom leilighetene av kjelleren anbefales innvilget. Der legges galvaniseringslag på kjellergulvene.

27/12-39
Abildskammeland

8/1/39

Søknaden bl. 68 innvilges.
Oslo 29/12. 39
medd. 29/12 39
A. Kielland

Bl. 69 ekspl. pga. ing. Funnemokmen.
E. Strandum

Ad: 4 Balders gate.

J.nr. 81/1939. A/B.

V. d. i anledning blad 69.

Oslo den 10. januar 1940.

Den i bl. 69 anmeldte isolasjon anbefales godkjennt
11/1-40
Abildskamm Meland

J. k. innt. bl. 69
Oslo 11/1. 40. E. S.

Tilbakesendes bl. hygge. deksen.
Til bl. 69 vedr. av kjelleren.
Oslo 17/1 40.
E. Strandum

Bl. 70/72.

14

HH/B

Balders gate 4

Legges fram for reguleringsrådet idet innstilles:

Unntak fra § 66[1] for fravikelse fra indre og ytre byggelinjer anbefåles.

Oslo reguleringsvesen den 26. september 1939.

Einst. midlert. Hansen Nash

OH/GL

Balders gate 4.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Reguleringsrådet fattet i møte den 10. oktober dette enstemmige vedtak:

"Unntak fra § 66[1] for avvikelse fra indre og ytre byggelinjer meddeles.", jfr. blad 51 og situasjonsplan datert 27/9 1939.

Oslo reguleringsvesen, den 11. oktober 1939.

Hansen Nash

Byggesak.avdelingen mottatt 11 OKT. 1939 81/39

Bl. 64 Østeroppmk.

Ad: 4 Balders gate.

J.nr. 81/1939. CB.

Reguleringsvesenets påtegning meddeles.

Oslo den 13. oktober 1939.

Meddelt 13/10 39 A. Skilland

Anmerkning kan evt. ved forhåndskonferanse fremkomme.

Bl 65 forelagt meddelelse avgitt

Innstilt kun § 66[1] til anbefalelse. Endelig kgl. Res. påtegn. av 4/10-39.

Bl 66 ansøkn. om påtegning innlevert 12/12 39.

Bl 67 — " — mottatt påtegnet

Bl 68

V.d. innf. bl. 68.

Oslo 27/12. 39.

13

V.d. 81/39

Ekspedisjons-Dokument 4

angående Boligbygg

på matr.nr. 4 Baldersgate

Innlevert Attestert

Tilbygningen tilsv. bl. 56 godkjennes.

Oslo 4/9. 39.

Meddelt 7/9-39 A. Skilland

Bl. 57 ans. om tilbygg.

Ad: 4 Balders gate.

J.nr. 81/1939. CB.

V. d. i anledning blad 57.

Bl 58 Brev fra våtan angående Oslo den 9. september 1939.

Til bl. 57 bemerkes:

Arbeidet anbefales tillatt forbudt tilbygg med 1½ etasjers gavlbredde på eget ansvar.

11/9. 39

A. Dahlsen

Meningen som innstilles.

Oslo 13/9-39

Meddelt 13/9-39 A. Skilland

Bl. 59

Byggesak.avdelingen mottatt 11 OKT. 1939 81/39

Bl. 64 Østeroppmk.

Ad: 4 Balders gate.

J.nr. 81/1939. CB.

Reguleringsvesenets påtegning meddeles.

Oslo den 13. oktober 1939.

Meddelt 13/10 39 A. Skilland

Anmerkning kan evt. ved forhåndskonferanse fremkomme.

Bl 65 forelagt meddelelse avgitt

Innstilt kun § 66[1] til anbefalelse. Endelig kgl. Res. påtegn. av 4/10-39.

Bl 66 ansøkn. om påtegning innlevert 12/12 39.

Bl 67 — " — mottatt påtegnet

Bl 68

V.d. innf. bl. 68.

Oslo 27/12. 39.

Byggesak.avdelingen mottatt 11 OKT. 1939 81/39

Bl. 64 Østeroppmk.

Ad: 4 Balders gate.

J.nr. 81/1939. CB.

Reguleringsvesenets påtegning meddeles.

Oslo den 13. oktober 1939.

Meddelt 13/10 39 A. Skilland

Anmerkning kan evt. ved forhåndskonferanse fremkomme.

Bl 65 forelagt meddelelse avgitt

Innstilt kun § 66[1] til anbefalelse. Endelig kgl. Res. påtegn. av 4/10-39.

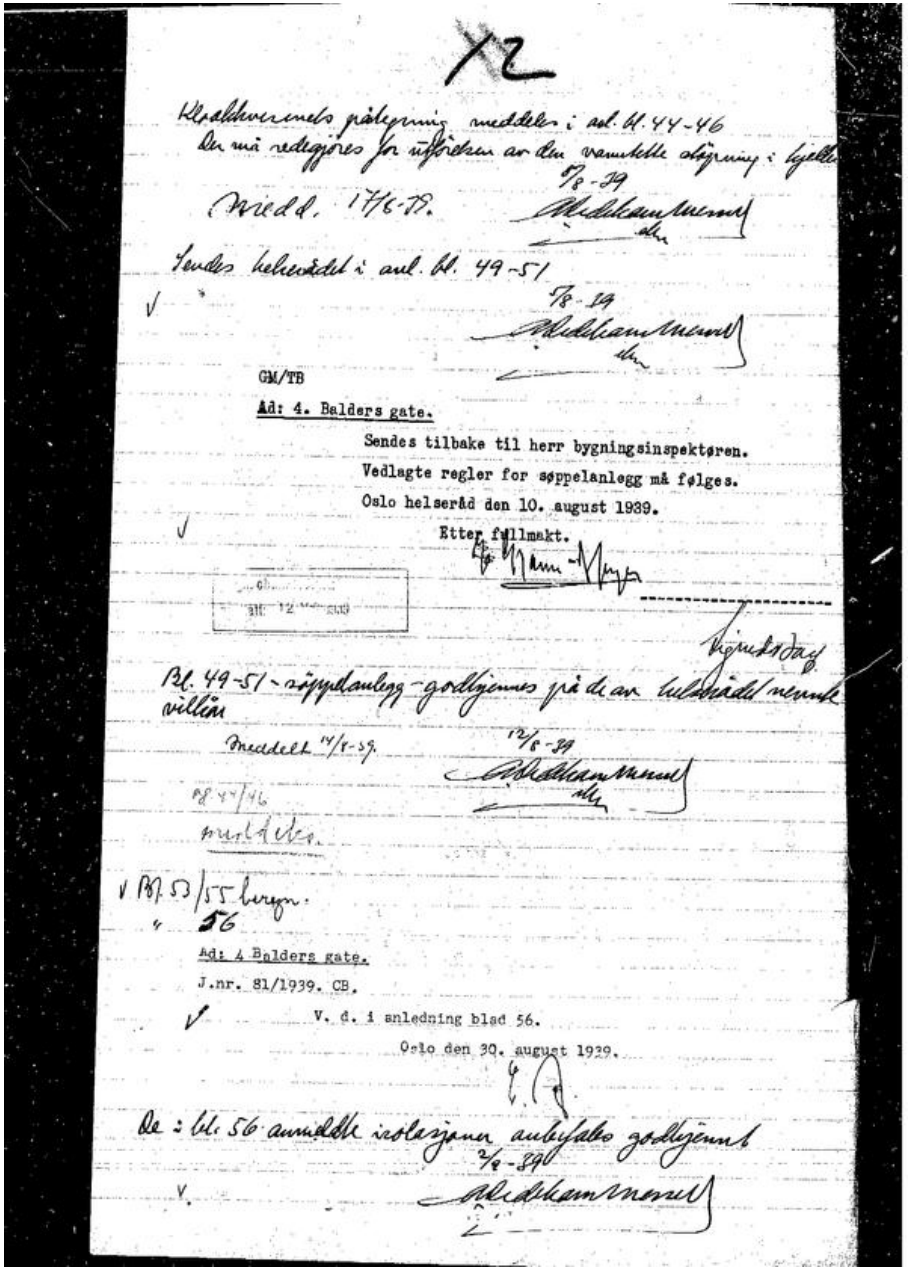
Bl 66 ansøkn. om påtegning innlevert 12/12 39.

Bl 67 — " — mottatt påtegnet

Bl 68

V.d. innf. bl. 68.

Oslo 27/12. 39.



12

Kloakkvesenets påtegning meddelt i anl. bl. 44-46
Den må redigeres for utførelsen av den vanskelige avløpning i kjelle
Medd. 17/6-39. 8/8-39

Sendes helserådet i anl. bl. 49-51
7/8-39

GM/TB

Ad: 4. Balders gate.

Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren.
Vedlagte regler for søppelanlegg må følges.
Oslo helseråd den 10. august 1939.
Etter fullmakt.

Bl. 49-51 - søppelanlegg - godkjennes på de av helserådet nevnte vilkår
Meddelt 14/8-39. 12/8-39

B 44/46
meddelt.

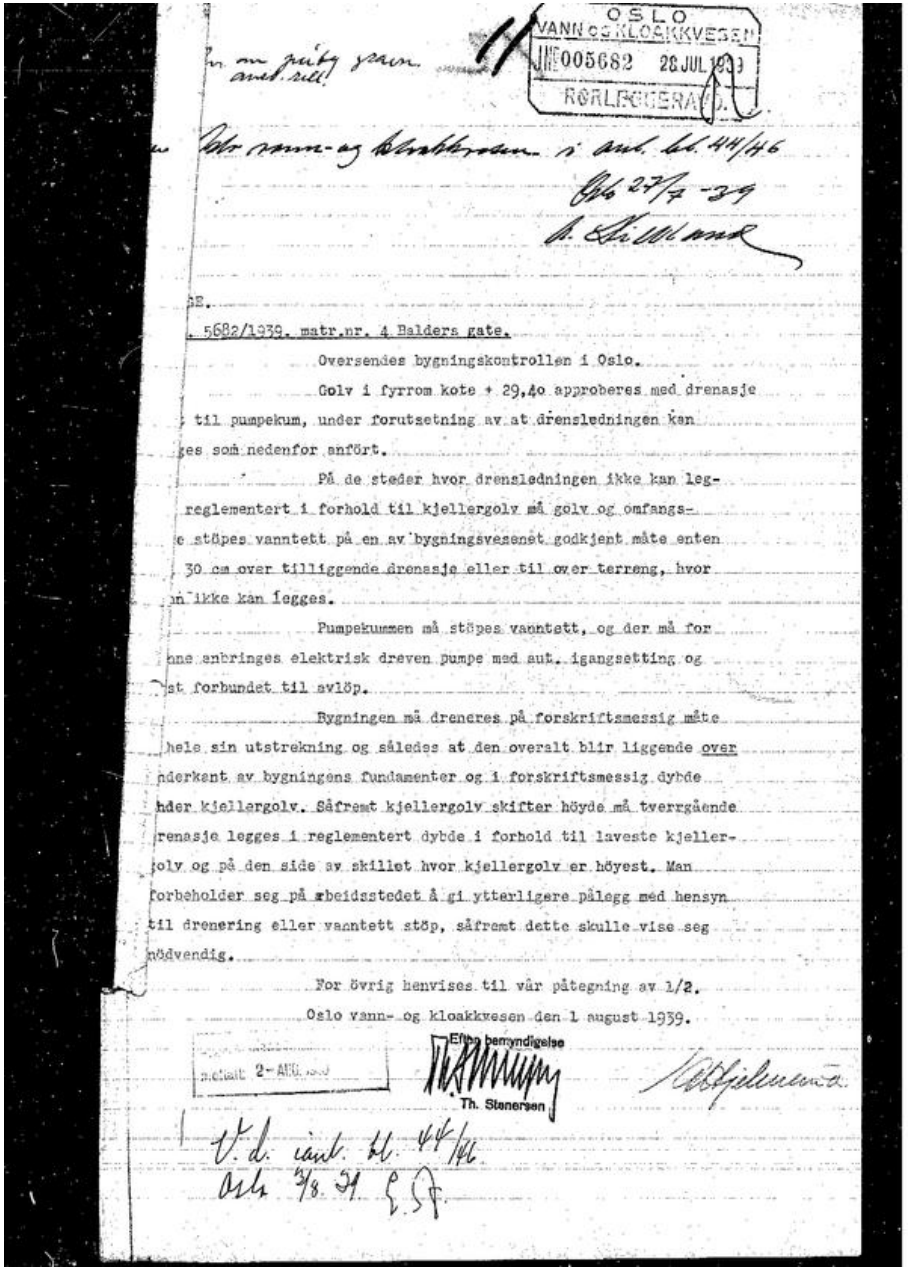
B 47-53/55 bygn.
" 56

Ad: 4 Balders gate.
J.nr. 81/1939. CB.

V. d. i anledning blad 56.
Oslo den 30. august 1939.

De i bl. 56 anmeldte isolasjoner anbefales godkjennt
2/9-39

V.



OSLO VANN OG KLOAKKVESEN
JNR 005682 28 JUL 1939
RØRLEGGERAVD.

Oslo vann- og kloakkvesen i anl. bl. 44/46
Oslo 27/7-39

GE.
. 5682/1939. matr.nr. 4 Balders gate.

Oversendes bygningskontrollen i Oslo.

Golv i fyrrom kote + 29,40 approberes med drenasje til pumpekum, under forutsetning av at drensledningen kan ges som nedenfor anført.

På de steder hvor drensledningen ikke kan leg- reglementert i forhold til kjellergolv må golv og omfangs- e støpes vanntett på en av bygningsvesenet godkjent måte enten 30 cm over tilliggende drenasje eller til over terreng, hvor an ikke kan legges.

Pumpekummen må støpes vanntett, og der må for ene anbringes elektrisk dreven pumpe med aut. igangsetting og st forbundet til avløp.

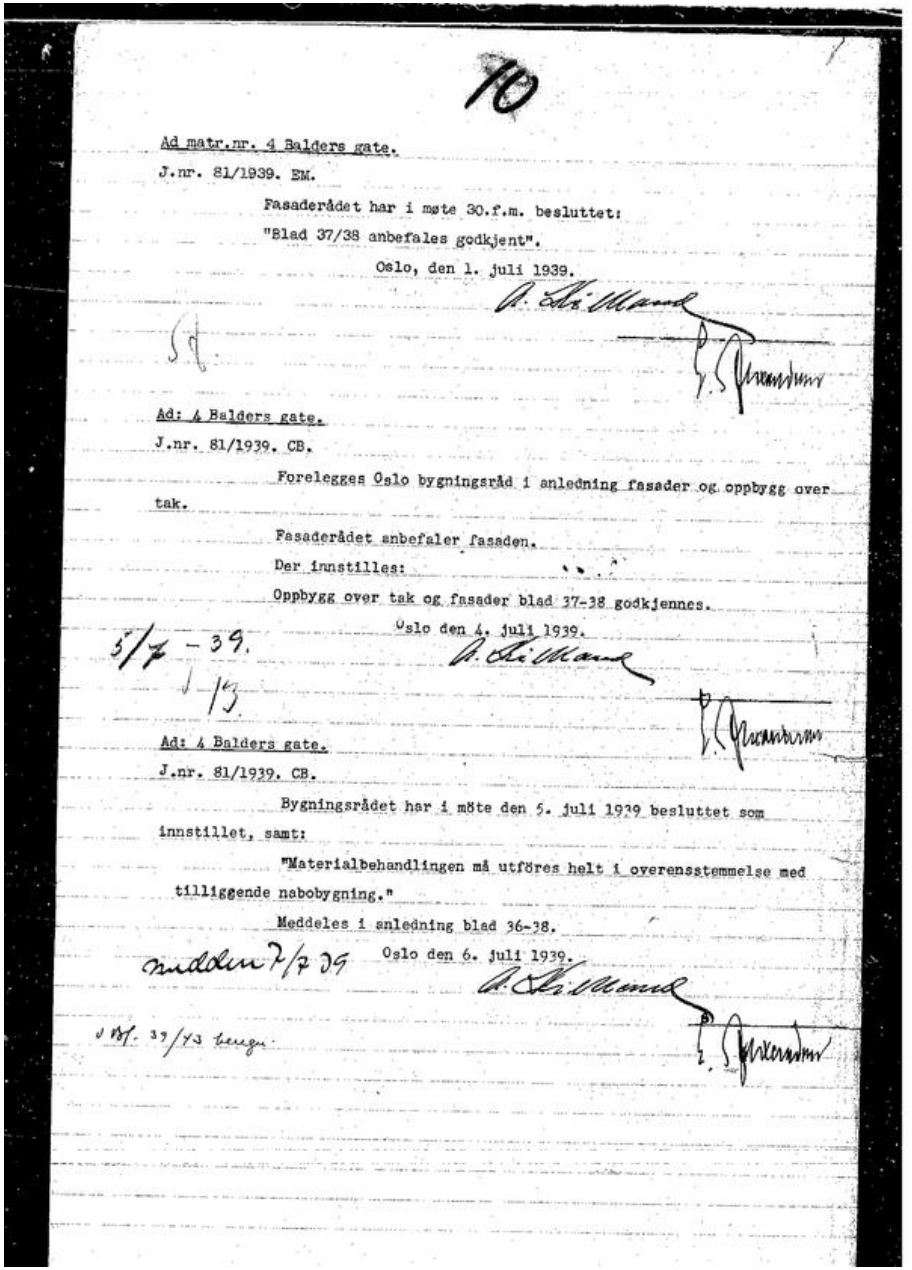
Bygningen må dreneres på forskriftsmessig måte hele sin utstrekning og således at den overalt blir liggende over nderkant av bygningens fundamenter og i forskriftsmessig dybde hder kjellergolv. Såfremt kjellergolv skifter höyde må tverrgående renasje legges i reglementert dybde i forhold til laveste kjeller- olv og på den side av skillet hvor kjellergolv er höyest. Man forbeholder seg på arbeidsstedet å gi ytterligere pålegg med hensyn til drenering eller vanntett støp, såfremt dette skulle vise seg nödvendig.

For övrig henvises til vår påtegning av 1/2.

Oslo vann- og kloakkvesen den 1 august 1939.

Etter bemyndigelse
Th. Stenersen

V. d. anl. bl. 44/46.
Oslo 3/8. 39. E.S.



10

Ad matr.nr. 4 Balders gate.
J.nr. 81/1939. EM.

Fasaderådet har i møte 30.f.m. besluttet:
"Blad 37/38 anbefales godkjent".

Oslo, den 1. juli 1939.

A. Skilbrand

E. S. Pettersen

Ad: 4 Balders gate.
J.nr. 81/1939. CB.

Forelegges Oslo bygningsråd i anledning fasader og oppbygg over tak.

Fasaderådet anbefaler fasaden.

Der innstilles:

Oppbygg over tak og fasader blad 37-38 godkjennes.

Oslo den 4. juli 1939.

5/7 - 39.

A. Skilbrand

E. S. Pettersen

Ad: 4 Balders gate.
J.nr. 81/1939. CB.

Bygningsrådet har i møte den 5. juli 1939 besluttet som innstillet, samt:

"Materialbehandlingen må utføres helt i overensstemmelse med tilliggende nabobygning."

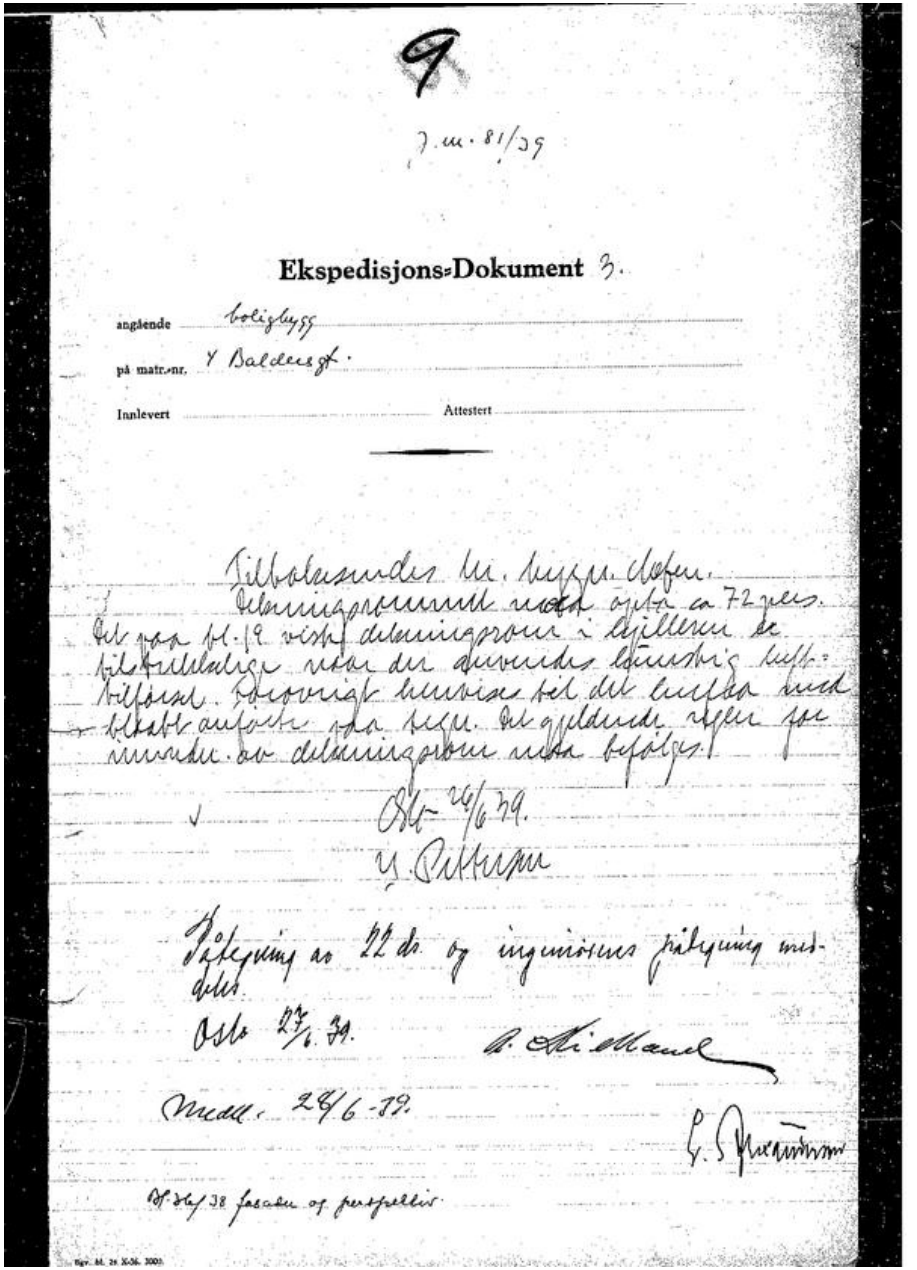
Meddeles i anledning blad 36-38.

Meddelt 7/7 39 Oslo den 6. juli 1939.

A. Skilbrand

E. S. Pettersen

Bl. 37/38 tegn.



9

J.nr. 81/39

Ekspedisjons-Dokument 3.

angående boligbygg

på matr.nr. 4 Baldersgt.

Innlevert ..... Attestert .....

Tilbakesendes bl. bygge. dep.
Befaringsprotokoll med oppbygg av 72 pers.
Det vises til pkt. 19 vedr. befaringsprotokoll i tilfelle de tilbakeliggende rom der anvendes kunstig luftoppvarming. Forøvrig henvises til det innsendte med klokt anførte vedr. de gjeldende regler for anvendelse av befaringsprotokoll ved behandling.

Oslo 26/6 39.

E. Pettersen

Påtegning av 22 ds. og ingeniørens påtegning meddelt.

Oslo 27/6 39. A. Skilbrand

Meddt. 28/6-39. E. S. Pettersen

Bl. 37/38 fasader og perspektiv

8

Ad: 4 Balders gate.

J.nr. 81/1939. CB.

Bygningsrådet har i møte den 21. juni 1939 besluttet som innstillet.

Unntak fra § 66,1 må erverves ved søknad til departementet.

Videre bemerkes:

Oppmålingsvesenets påtegning, reguleringsvesenets påtegning, vann- og kloakkvesenets påtegning, helserådets påtegning av 8/6, brannvesenets påtegning og bygningsinspektørens innstilling punkt 6,1,2,3,4,5,5a,6,7,8,9,10, 11,12,14.

Anmeldelsen vil nu bli sendt Oslo reguleringsråd i anledning unntak fra § 66,1.

Oslo den 22. juni 1939.

Medd. 24/6 39.

Ad: 4 Balders gate.

J.nr. 81/1939. CB.

I. k. i anledning dekningsrom.

Oslo den 22. juni 1939.

Bl. 29/35 fasader.

Ad gnr. nr. 4 Balders gate:

J. nr. 81/1939. R.NS.

Fasaderådet har i møte 23. ds. besluttet:

"Bl. 31 -gavlen - anbefales ikke. Forøvrig anbefales bl. 30-35."

Oslo, den 24. juni 1939.

7

Ad gnr. nr. 4 Balders gate:

Fasaderådet har i møte 16. ds. besluttet:

"Anbefales ikke godkjent."

Meddles. Oslo, den 17. juni 1939.

Medd. 17/6 39.

(I overensstemmelse med Sak nr. 7 i Bygningsrådets protokoll) utgår.

Bl. 25/28 snitt, fasade, perspektiv.

Ad: 4 Balders gate.

J.nr. 81/1939. CB.

Forelegges Oslo bygningsråd i anledning unntak fra § 66,1 for avvikelse fra byggelinjer, fra § 73,2 for heis og trappoppbygg ~~over~~ for fastsatt gesimshøyde, fra § 75/76,2 for gårdsplassens mindste utstrekning, fra § 68 for trappefremspring og fra § 67,1 for balkongers fremspring og avstann til nabo samt i anledning fasader.

Helserådet og brannvesenet anbefaler anmeldelsen.

Fasaderådet anbefaler ikke fasadene.

Der innstilles:

Unntak fra § 66,1 anbefales.

Unntak fra ~~§§ 73,2~~, 75/76,2, 68 og 67,1 meddeles på de vilkår brannvesenet og helserådet har stillet.

Fasadene ~~godkjennes~~ gavlbygg ikke.

Oslo den 20. juni 1939.

6. 21/6-39

V/ms.J.nr.81/1939.

6

Ad. 4 Baldersgate.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Ad. tlad 1 og 14-22.

Bebyggelsen er underlagt byplanvedtekt 174. Denne er ennå ikke stadfestet av Bystyret og Departementet.

Innstillingen er avgitt under forutsetning av at byplanvedtektene stadfestes. - Bygningens høyde er fastsatt til kote 52.

Det trenges unntak fra:

A. § 66,1 for avvikelse fra fastsatt indre byggelinje og byggelinje mot plassen ved nr. 8 Vestheimgata. Fløyen som støter inn til nr. 8 Vestheimgata er regulert 13,50 m dyp og anmeldt 14,85.

B: § 73,2 for heis og trappopbygg på tak over fastsattgesimshøyde.

C: § 75/76,2 for gårdsplassens minste utstrekning, anbefalt av helserådet.

D: § 68 for den utvendige trapps fremspring mot plass ved Vestheimgata 8.

E: § 67,1 for balkongenes fremspring og avstand til nabo.

Videre bemerkes:

1. Kartforretning må avholdes og målebrev tinglyses.
2. Gateopparbeidelsesspørsmålet må ordnes ved henvendelse til den tekniske rådmann.
3. Fasadene må godkjennes. Det forutsettes anvendt naturstens sokkel.
4. Fundamenteringsforslag må innsendes og godkjennes.
5. Det må ved statiske beregninger redegjøres for formødne konstruksjoner.
6. Den anmeldte isolasjonsforslag for yttervegger og trappehusvegger og etasjeadskillere samt for taket når det på dette brukes 13 cm bims anbefales godkjent.
7. Isolasjon av skillevegger mellom leiligheter må fremsendes samt for vegg mot korridor.
8. Sentraloppvarmningsanlegget må særskilt anmeldes.
9. Søppelanordningen må tilleggsanmeldes.
10. Heisanlegget må anmeldes til heisinspektøren.
11. Innhegning og forhavens behandling må tilleggsanmeldes.
12. § 95,2 må befølges for dør mot gate.
13. For øvrig henvises til reguleringssjefens, vann- og kloakkvesenets, helserådets og brannsjefens foranstående påtegninger.
14. Anmeldelsen kan ikke godkjennes før:
    a: De under A,B,C,D,E nevnte unntak er ervervet.
    b: De under punkt 1,2,3,4,5,7,8,9,10,11 nevnte forhold er i orden.

Oslo den 14. juni 1939.
for inspektøren
O. Olsen

6

Ekspedisjons-Dokument 2.

angående Boligbygg

på matr.nr. 4 Baldersgate

Innlevert Attestert

GM/VW.

Ad: 4 Baldersgate.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Dispensasjon fra bygningslovens §§ 71² og 76,76² anbefales innvilget.

Gjeldende regler for innredning av W.C. rom og for nedkastsjakter m.v. må følges. Søppelrommene må være 1 x 2 m.

Entreer foran W.C. rom må få frisklufttilførsel. Gang foran søppelrom må få avtrekk til pipe.

Rom med glassflate mer enn 1/8 må få dobbelte vinduer.

Balkongdører må være dobbelte.

Vaskeri med rull og tørke må være tilstrekkelig til 14 daglig vask. Det viste vaskeri antas for lite.

Samtlige boder må kunne gjennemluftes.

Korridorene må skaffes luftfornyelse.

Forøvrig må bygningslovens bestemmelser og forskrifter følges.

Oslo helseråd den 8. juni 1939.

Etter fullmakt

Ad: 4 Balders gate.

J.nr. 81/1939. CB.

V. d. til innstilling.

Oslo den 12. juni 1939.

Bgv. M. 24. X. 38. 5000. H. C.

4

GM/TB

Ad: 4. Baldersgate.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

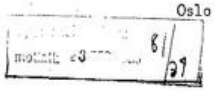
Helserådet har i møtet 21. ds. fattet følgende vedtak:

"Dispensasjon fra bygningslovens § 104[9] anbefales ikke gitt."

Vedtaket er enstemmig.

Oslo helseråd den 22. februar 1939.

Etter fullmakt.



Bl 13 Brannt kjeller.

Ad: 4 Balders gate.

J.nr. 81/1939. CB.

Helserådets påtegning meddeles.

Oslo den 24. februar 1939.

Mesdech 27/2-39

B. 14/22

Ad: 4 Balders gate.

J.nr. 81/1939. CB.

Sendes Oslo helseråd i anledning blad 14-22.

Oslo den 4. mai 1939.

3

EAF/GE.

J.nr. 525/1939. matr.nr. 4 Balders gate.

Oversendes bygningskontrollen i Oslo.

Der må legges 2 uttrekk.-Kjellergolv kote + 31.1o og kote + 30,2o (fyrhus) approberes.

Bygningen må dreneres på forskriftsmessig måte i hele sin utstrekning og således at den overalt blir liggende over underkant av bygningens fundamenter og i forskriftsmessig dybde under kjellergolv. Såfremt kjellergolv skifter höyde må tverrgående drenasje legges i reglementert dybde i forhold til laveste kjellergolv og på den side av skillet hvor kjellergolv er höyest. Man forbeholder seg på arbeidsstedet å gi ytterligere pålegg med hensyn til drenering eller vanntett stöp, såfremt dette skulle vise seg nödvendig.

Der må sörges for nödvendig gårdsavlöp.

Min. vanntrykk i hovedledning er for tiden ca. 48 m.

Ingen bunnledning tillates innstöpt i eller overdekket av jernbetonggolver eller banketter. Senkning av disse må foretas i den utstrekning det måtte bli nödvendig for å oppfylle dette krav under hensyntagen til reglementert overdekning for ledningene.

Med hensyn til ledningenes arrangement og störrelse forbeholder man seg å oppstille de nærmere bestemmelser når anmeldelse fra aut. rörleggermester innsendes hertil.

Ved prosjektering av sanitæranlegget må fornödent hensyn tas til ovenstående påtegning hvorfor rette vedkommende i tide må underrettes herom.

Oslo vann- og kloakkvesen den 1 februar 1939.

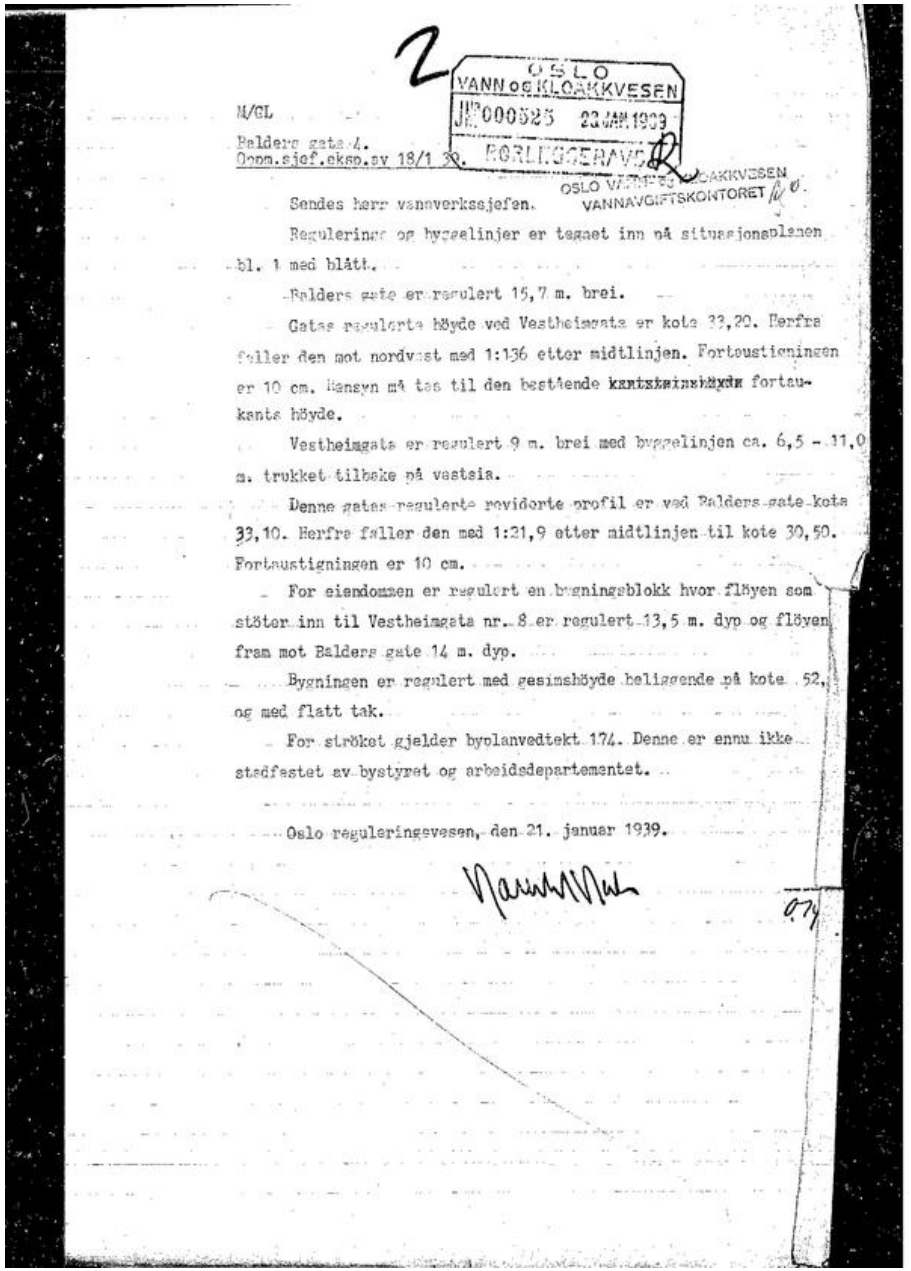


Ad: 4 Balders gate.

J.nr. 81/1939. CB.

Sendes Oslo helseråd til uttalelse.

Oslo den 3. februar 1939.



2

OSLO
VANN og KLOAKKVESEN
JP 000525 23 JAN 1939
BØRLIGGERAVD.

OSLO VANN OG KLOAKKVESEN
VANNAVGIFTSKONTORET

M/GL

Balders gate 4.
Comm.sjef.eksp.sv 18/1 39.

Sendes herr vannverkssjefen.

Reguleringe og byggelinjer er tegnet inn på situasjonsplanen bl. 1 med blått.

Balders gate er regulert 15,7 m. brei.

Gatas regulerte høyde ved Vestheimgata er kote 33,20. Herfra faller den mot nordvest med 1:136 etter midtlinjen. Fortaustigningen er 10 cm. Hensyn må tas til den bestående ~~kantsteinshøyde~~ fortaukants høyde.

Vestheimgata er regulert 9 m. brei med byggelinjen ca. 6,5 - 11,0 m. trukket tilbake på vestsia.

Denne gatas regulerte revidorte profil er ved Balders gate kote 33,10. Herfra faller den med 1:21,9 etter midtlinjen til kote 30,50. Fortaustigningen er 10 cm.

For eiendommen er regulert en bygningsblokk hvor fløyen som støter inn til Vestheimgata nr. 8 er regulert 13,5 m. dyp og fløyen fram mot Balders gate 14 m. dyp.

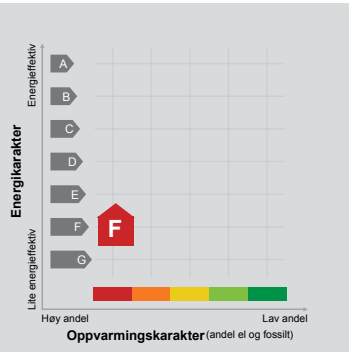
Bygningen er regulert med gesimshøyde beliggende på kote 52, og med flatt tak.

For strøket gjelder byplanvedtekt 174. Denne er ennu ikke stadfestet av bystyret og arbeidsdepartementet.

Oslo reguleringsvesen, den 21. januar 1939.

ENERGIATTEST

Adresse	Balders gate 4
Postnummer	0263
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	212
Bruksnummer	4
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80494998
Bruksenhetsnummer	H0208
Merkenummer	Energiattest-2024-43520
Dato	25.10.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termografering og tetthetsprøving
- Følg med på energibruken i boligen
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Redusér innetemperaturen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1940
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	36
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk 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.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0689/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Balders gate 4 0263 OSLO

Betegnelse: Gnr 212, bnr 4 i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no