NORDVIK

Industrigata 31C

1 soverom | 47 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Industrigata 31C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
33	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
48	Egenerklæringsskjema
55	Andre vedlegg
129	Kontaktinfo
132	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
135	Forbrukerinformasjon om budgivning
136	Budskjema

Salgsoppgave produsert 01.06.2026

Nøkkelinformasjon



Unik, solrik toppleilighet med 15 kvm takterrasse og balkong på 2,5 kvm. Flott utsyn. Grønne og idylliske fellesarealer

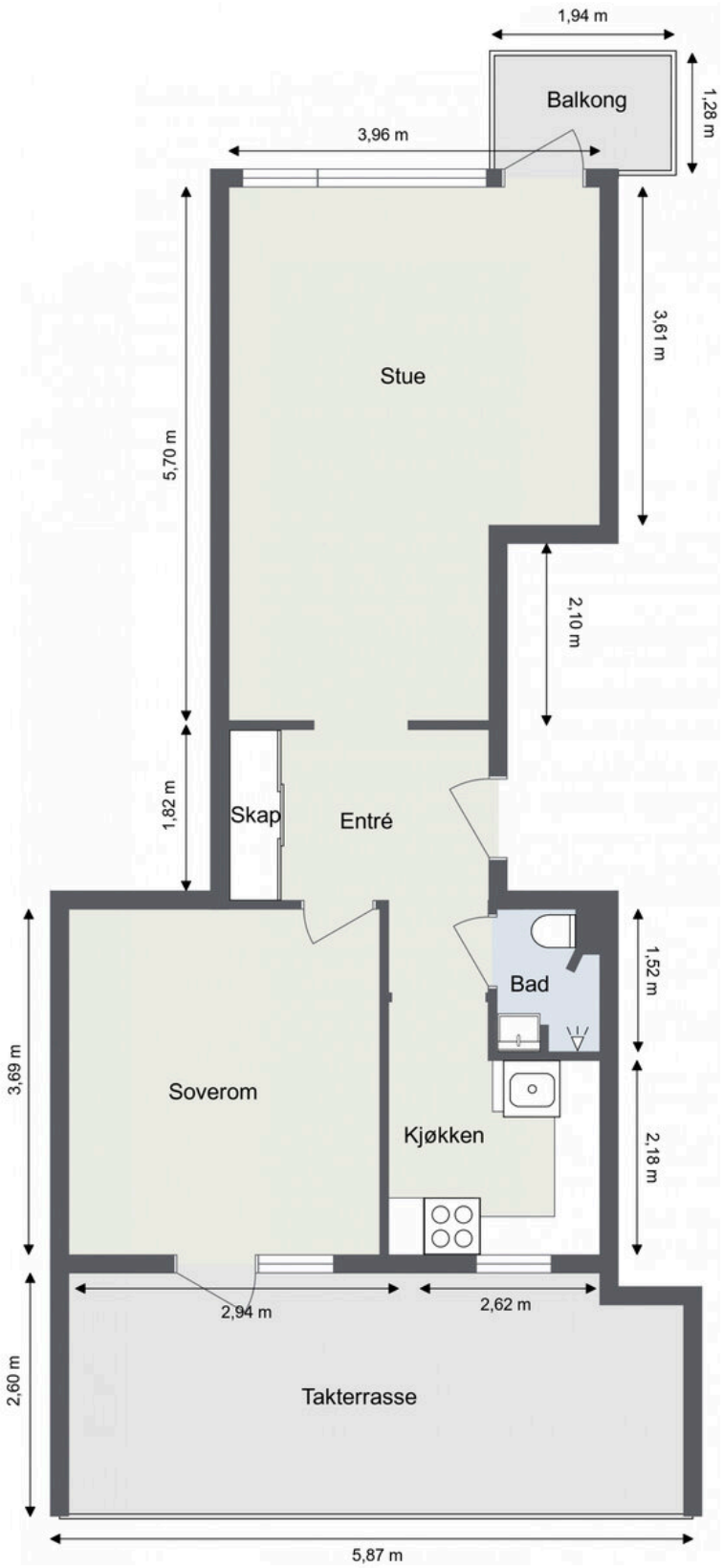
Prisantydning	**6 500 000,-**
Omkostninger	**14 650,-**
Totalpris	**6 635 530,-**
Fellesgjeld	**120 880,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 985,-**
BRA-i	**47 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1938**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

Unik og solrik toppleilighet beliggende høyt, fritt og tilbaketrukket - samtidig umiddelbar nærhet til "alt" på Majorstuen. Leiligheten kan by på både en solrik takterrasse på hele 15 kvm og en balkong med flott utsyn, hvor solen kan nytes hele dagen. Attraktivt boligaksjeselskap med grønne og idylliske fellesarealer som kalles "Balkebyparken".

Høydepunkter:
Unik og skjermet toppleilighet
Høyt, fritt og tilbaketrukket
Solrik takterrasse på hele 15 kvm
Balkong på 2,5 kvm med utsikt mot Ekebergåsen
Gjennomgående og store vinudusflater
Grønne og idylliske fellesarealer
Varmtvann/fyring/bredbånd inkl.
Lave omkostninger
Ingen dokumentavgift
Attraktiv beliggende med umiddelbar nærhet til alle servicefunksjoner i Bogstadveien og offentlig kommunikasjon

Tyder


1,94 m
Balkong
1,28 m
3,96 m
3,61 m
Stue
5,70 m
2,10 m
1,82 m
Skap
Entré
Bad
1,52 m
3,69 m
Soverom
Kjøkken
2,18 m
2,94 m
2,62 m
2,60 m
Takterrasse
5,87 m



























































Romslig entré med garderobeskap





Grønne og idylliske fellesarealer



Tomten er pent opparbeidet med flotte grøntområder til glede for store og små

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0127/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Hanne Borgås

Kjøpesum og omkostninger
6 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
10 500,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 650,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
24 150,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 514 650,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 524 150,- (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.

Om boligen

Byggeår
1938

Etasje
5

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 47 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 51 kvm
TBA: 18 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Entré, gang, soverom, bad, kjøkken og stue.
Total BRA: 47 kvm.
TBA: 2.5 kvm. Balkong.
TBA: 15 kvm. Takterrasse.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm. To eksterne boder i kjeller.
Total BRA: 4 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
Gjennomgående leilighet i 5. etasje som inneholder entré, gang, soverom, bad, stue og kjøkken. Utgang til både balkong på ca. 2,5 kvm og takterrasse på ca. 15 kvm.

Leiligheten disponerer to eksterne boder i kjeller.

Standard
Kjøkken:
IKEA kjøkkeninnredning fra 2013 med glatte fronter og fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn er integrert i innredningen. Opplegg for vaskemaskin.

Bad:
Badet har fliser på betong med elektriske varmekabler og flislagte veggoverflater. Flisbelagt plassbygget servantinnredning og innfliset speil over servant. Dusj på gulv, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne. Badet er i følge eier pusset opp i 2013.

Fast inventar:
Skyvedørsgarderobe i entré og garderobeskap i soverom.

Innvendige overflater:
Gulv: Flislagte overflater i entré. Innvendige gulv er belagt med laminat for øvrig.
Vegger: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Himling: Sparklet og malte plater ved nedsenket himling. Pusset og malte overflater for øvrig. Himlingshøyde ca. 2,68 m målt i stue og ca. 2,42 m målt i entré.

Elektrisk anlegg:
Sikringstavle med automatsikringer, montert i felles gang.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Avløpsrør i plast internt i leiligheten.
Kjøkken: Ledningsnett i plast for varmt og kaldt vann, med stoppekran på begge kursene.
Bad: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerpunkt i inspeksjonsluke i bad, med stoppekran på begge kursene.

Ventilasjon:
Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom yttervegg.
Oppdriftsventilasjon med ventil i vegg i bad. Luftespalte med lufttilførsel under dør mot bad.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Våtromsgulv (bad):
I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone. Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt og nevnte forhold. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

- Våtromsvegger (bad):
Det er registrert rissdannelser i fuger i dusjensonen mot hjørne. Det anbefales at forholdet utredes. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

- Utstyr for sanitærinstallasjoner (bad):
Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.

- Ytterdører:
Entrédør har større hakk i dørblad. Enkelte steder med malingsavflassing av dørblad tilknyttet balkongdører. Dørene er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

- Innvendige dører:
Det er observert svelling i bunn av dørblad mot bad. Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

- Balkonger, terrasser ol.:
Balkong: Det er registrert malingsavflassing og noe korrosjon av håndløper/rekkverk tilknyttet balkong. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. Det anbefales at håndløper/rekkverk pusses og overflatebehandles.

Takterrasse: TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid på underliggende tettesjikt i takterrassen. Aldersmessig svekkelse av det vanntette sjiktet medfører økt risiko for fuktskader, særlig ved fortsatt bruk over tid uten tiltak. Konsekvensen ved svikt kan være lekkasjer til underliggende konstruksjoner, med fare for skjulte skader, råte og behov for omfattende utbedringer.

- Vannbåren varme:
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget.

- Ventilasjon:
I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

- Utvendig solavskjerming:
Det er registrert mosedannelse/slitasje av markiseduk, forholdet øker risikoen for rift og nedsatt funksjon av markiseduk. Årsaken til forholdet er normal aldring og påkjenning fra utvendig klima. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Hulltaking bad:
Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot kjøkken og entré. Fra nevnte rom er det ikke hullboret fordi kjøkkeninnredning/røropplegg i kjøkken og delevegg er i tegl/betong mot entré.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Mulighet for innkjøring med bil i bakgård for av- og pålessing.

Det er flere parkeringshus i nærområdet med mulighet for leie.

Beboerparkering:
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/.

Modernisering og påkostninger
Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:
- 2016/2017: Lagt terrassebord på balkong og takterrasse.
- 2013: Oppussing av bad.
- 2013: Montering av IKEA kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
- 2013: Montering av laminatgulv i kjøkken.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Norsk håndverkservice v/ Anders Jahren 2013/2014.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samme firma. Bad var også pusset opp rett før i regi av borettslaget.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samme som over.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja.
Beskriv: Sølvkre i boder, som ble fjernet. Det var aldri i mine boder.

Bygningssakkyndig
Stian Hedels

Byggemåte
Utvendige bygningsdeler består av grunnmur i betong og yttervegger i murverk med teglsteinsforblending. Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie. Innvendige bygningsdeler av felles trapper i betong, felles varme tilknyttet radiatorer samt felles varmtvann. Videre er det etasjeskiller i betong og dørcalling.

Leiligheten har vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2005. Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand samt balkongdører med tolags isolerglass, produsert i 2005. Profilerte innvendige dører.

Balkong i metall- og betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 2,5 kvm. Rekkverkshøyden er målt til ca. 80 cm. Terrassebord på oppforet bjelkelag og rekkverk i metall med fasadeplater. Takterrasse i betongkonstruksjon med adkomst fra soverom, ca. 15 kvm. Terrassebord på oppforet bjelkelag og rekkverk i teglstein og metall. Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm ved takterrasse. Elektrisk markise er montert over vinduer/dør mot takterrasse.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger. Vaskemaskin fungerer ikke, men fjernes ikke før overtagelse pga døren er festet til selve vaskemaskinen.

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
F - grønn
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
Det er elektrisk gulvvarme på bad og under fliser i entré. Videre er det radiator i soverom, kjøkken og stue tilknyttet felles fjernvarmeanlegg. Radiatoren i stue fungerer, men radiatorene på soverom og kjøkken fungerer ikke. Selger har innhentet tilbud på 2 nye radiatorer og det vil koste rundt kr. 30.000,-.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser at årlig strømforbruk i 2025 var på ca kr 7.863,-. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 985,- pr. mnd.
Inkluderer: Tv/internett(Telia), varmtvann/fyring, kommunale avgifter, betjening andel fellesgjeld, forretningsførsel, løpende normal drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, m.m.

Fordelt slik:
- TV/Internett kr. 460,-,-
- Felleskostnader kr. 3 474,-
- Vindu 2: kr. 198,-
- Lån nr: 9820736641; IN lån 1 - Akonto renter kr. 513,63,-
- Lån nr: 9820736641; IN lån 1 - Akonto avdrag kr. 358,53,-

IN-ordning:
Selskapet har felles lån. Det er mulighet for individuell nedbetaling(IN-ordning) på ett av lånene. Ved innfrielse av dette lånet p.t. vil felleskostnader justeres fra ca. kr. 5 004,- til ca. kr. 4 132,- pr md. Endelig beløp kan avvike noe den dagen IN-lån ønskes innfridd.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Felleskostnader kr. 5 004,- pr. mnd.

Strømkostnader kommer i tillegg.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 545 000,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 179 999,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og

deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Felles fibernett-avtale med Telia. Dersom man ønsker ytterligere tjenester må dette bestilles separat hos Telia.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
Balkeby AS består av 179 leiligheter knyttet til aksjer.

Aksjeselskapet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 920157009, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune.

Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i aksjeselskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

Hjemmeside: Balkeby AS bruker Vibbo som informasjonskanal ut til beboere. En tjeneste fra OBOS.

Lekeplassen: Det er inngått egen driftsavtale om årlig kontroll. Feil som påpektes blir rettet opp.

Vaktmestertjenester utføres av Frogner vaktmestertjeneste.

Fellesvaskeri.

Sykkelparkering på fellesområdet.

Balkeby AS har avtale med Aker P-drift om parkeringskontroll, og Securitas om miljøvakthold. Selskapet har en grusplass i bakgård som man kan søke tillatelse til å benytte i god tid i forhånd for feks håndtverkere, inn/utflytning eller liknende mens arbeidet pågår.

Styrets arbeid den siste tiden:
Vedlikehold av bygningene:
- Styret har prioritert nødvendig vedlikehold av bygningene. Det har oppstått brudd på vannrør mv. som har resultert i ekstrautgifter.
- Det har vært gjennomført oppfølging av fjernvarme/bergvarme. Styret har løpende kontakt med Nordisk Energikontroll.
- Enkelte leiligheter i Dunkers gate er plaget med fukt i tak, dette er noe som følges opp. Det må imidlertid vurderes over tid før en kan sette i gang tiltak.
- Det er igangsatt et vindusprosjekt hvor ca. 50 andelseiere har meldt sin interesse for å bytte ett eller flere vinduer.

Heiser:
Styret er i dialog med leverandør og eksterne rådgiver for å unngå unødvendige heisstans i fremtiden. Dersom heisen ikke fungerer har vaktmester mulighet til å restarte heisen, noe som har vist seg å fungere. Det vurderes om det skal rettes en formell reklamasjon innen utløpet av garantiperioden.

Betongrehabilitering:
Multiconsults rapport om betongrehabilitering viser at tilstandsgradene for balkong, baldakiner og gesimser, samt fuktsikring av en av ytterveggene (Holmboes gate 5) varierer mellom TG1 og TG3. Styret har satt i gang og uført forprosjekt, samt utført sikringsarbeider der hvor det har vært nødvendig. Det er gjennomført sikringsarbeider ved at løs mur fra gesimser og brannbalkonger, og det er også tilsvarende sikringsarbeider av baldakiner. Styret vil, med bistand fra Multiconsult, innhente anbud på arbeidene. Det må trolig avholdes ekstraordinær generalforsamling i inneværende styreperiode for å få godkjennelse til låneopptak. Det ble vedtatt på generalforsamling 2025 at styret fremlegger en oversikt over hva som er gjennomført i betongprosjektet og prioritering av og plan for det gjenstående arbeidet ved neste generalforsamling/beboermøte.

Det er ikke mottatt informasjon om at styret har innhentet anbud og det kan derfor ikke sies noe mer om videre omfang og kostnad i forbindelse med prosjektet. Det vil trolig bli ekstra kostnader i forbindelse med felles rehabiliteringsprosjektet.

Det er gjort forebyggende tiltak mot innbrudd og vekter kontrollerer at dører holdes låst.

Vedtekstendring på generalforsamling 2024:
Selskapet skal vurdere behovet for utskiftning av dører, vinduer, balkongdører hvert 15. år. Ved utskiftning av dør, vinduer og balkongdør er det den enkelte aksjeeier som må dekke kostnadene. Vedtatt.

Aksjekapitalforhøyelse ved salg av vaktmesterleilighet:
På generalforsamlingen 10. mai 2021 ble det vedtatt å selge vaktmesterboligen, og styret fikk i oppdrag å iverksette nødvendige tiltak, herunder reparasjoner, avtale med eiendomsmegler, fastsette felleskostnader og opprette aksjer for leiligheten. Dette er nå ferdig og leiligheten er solgt.

Ihht ekstraordinær ekstraordinær generalforsamling 2022 og generalforsamling 2024 og 2025.

Større utførte vedlikehold -og rehabiliteringsprosjekter:
2025: Overgang til fibernett. I følge styreleder er dette ferdig.
2021: Nye heiser i Dunkers gate 4 og Holmboes gate 5.
2021: Sikring av betongkonstruksjon mot nedfall.
2020: Sikring av hovedtavler, og det elektriske anlegget.
2019: Omlegging av tak i Holmboes gate 5 og 7.
2019: Konvertering fra oljefyring til fjernvarme.

2019-2021: Lagt strømpe i avløpsrør mot kommunal ledning i Dunkers gate, Holmboes gate og Industrigata.
2018: Omlegging av taket i Dunkers gate 4.
2018-2019: Utvendig maling av vinduer.
2016: Omlegging av taket i Industrigata 31.
2016: Rehabilitering takterrasser Dunkers gate 4 og Holmboes gate 5.
2013: Rehabilitering takterrasser.
2012-2013: Våtromsrehabilitering: Alle bad er pusset opp og fellesrørledning er skiftet.

Megler har forespurt styret om opplysninger knyttet til vedlikeholdsplaner, finansiering og øvrige forhold i sameiet. Det foreligger per salgsoppgavens dato ingen tilbakemelding fra styret.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

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.

Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

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 120 880,-pr. 10.04.2026

Lån 1:
Lånenr.: 98208453556
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,54%
Restsaldo: 203 094,00
Innfrielsesdato: 30.07.2051
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Nei

Lån 2:
Lånenr.: 98207362018
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,54%
Restsaldo: 30 149,00
Innfrielsesdato: 30.06.2026
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Nei

Lån 3:
Lånenr.: 98207366412
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,54%
Restsaldo: 17 591 267,60
Innfrielsesdato: 30.04.2042
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Ja

Lån 4:
Lånenr.: 98207372943
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,54%
Restsaldo: 719 611,40
Innfrielsesdato: 30.12.2029
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Nei

Lån 5:
Lånenr.: 98207771546
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,54%
Restsaldo: 915 267,85
Innfrielsesdato: 28.02.2034
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Nei

Lån 6:
Lånenr.: 98207834955
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,54%
Restsaldo: 332 112,00
Innfrielsesdato: 28.02.2030
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Nei

Aksjeselskapet har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning).
IN-ordning gjelder kun for lån: 2OB928- lånenr. 98207366412.
Dette gir aksjonær adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Ved henvendelse til OBOS vil aksjonær få informasjon om avtalens betingelser og priser.
Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.4 og 30.10 på aksjeselskapets felleslån. Aksjonær må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert aksjonær. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000,- pr. gang. Aksjonæren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene

betales ut overtagelsesmåneden.

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av
partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 13 984,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viste et overskudd på kr. 10 604 013,-. I 2025 ble det budsjettert med et overskudd på kr. 932 000,-.

Siden vaktmesterleiligheten ble solgt kunne styret i forrige sommer nedbetale et lån på nesten 9 millioner kroner. Dette medførte en bedret likviditet og gjorde blant annet at selskapet kunne ha noe høyere bruk av fjernvarme enn forrige vinter. Etter å ha bygget opp en buffer/arbeidskapital kunne selskapet i februar 2025 nedbetale et annet lån på 605 000 kr. Etter sommeren vil styret vurdere om det er mulig å nedbetale ytterligere lån. Renten på disse lånene er på over 6% så selskapet sparer mye ved å nedbetale. Til tross for den generelle prisstigningen i samfunnet har styret valgt å ikke øke felleskostnadene.

I følge styrets årsrapport 2025.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Kort utdrag fra vedlagte vedtekter for Balkeby boligaksjeselskap, datert 09.07.2024
- 2-1(2): Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet.
- 2-3(1): En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at erververen skal bli gyldig overfor selskapet.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad gjennomføres normalt to ganger årlig, som regel i april/mai og oktober.

Aksjeeier må påse at sluk på balkong og takterrasse holdes rene og at balkongdekket blir malt.

Styret gjør spesielt oppmerksom på at aksjeeiere må sette seg grundig inn i regler ved oppussing av leilighet utover overflatebehandling for å unngå unødig etterspill og ev. ombygging/reparasjon. Merk spesielt at aksjeeier må søke styrets godkjennelse ved større endringer som flytting av vegg, flytting av kjøkken, endring av kott, bod, bad, peis osv. Det er ikke tillatt å bryte branncelle og koble vann fra fellesarealer til egen leilighet. Styret minner også om at det er naturlig ventilasjon i Balkeby, og at det ikke er lov å dekke ventiler og luftesjakter, montere mekanisk vifte eller tilsvarende. Ihht generalforsamling 2025.

Se dokumentet: Flytting av kjøkken og endring av planløsning for nærmere informasjon:
http://www.balkeby.no/beboerinformasjon/

Se husordenregler og vedtekter pkt. 4-1 og 4-2 for aksjeeierens og selskapets vedlikeholdsplikter.

Dyrehold
Det er tillatt å holde en hund eller en katt. Tillatelse fra styret må innhentes ved flere dyr. Lufting av dyr er ikke tillatt på Balkebys område. Hund må føres i bånd innenfor Balkebys område. Eier av dyr må sørge for at dette ikke forurenser sandkassen. Dyrets opphold i leiligheten, på balkonger eller terrassen må ikke sjenere naboene. Overholdes ikke foranstående regler, kan dyret forlanges fjernet med tre- 3- måneders varsel.
Ifølge husordensregler pkt 10.

Aksjeselskapets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 82672696

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 541 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.
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side 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
Leiligheten ligger svært sentralt, men rolig til mellom Holmboes gate og Industrigata på Majorstuen, en attraktiv beliggenhet med alt av servicefasiliteter utenfor døren. Området er kjent for sitt tilbud av hyggelige fortauskaféer, kaffebarer, bakerier, delikatesseforretninger, restauranter, ølutsalg av mikrobrygget øl samt eksklusive spesialforretninger innen klær og mote. Meget gode shoppingmuligheter i umiddelbar nærhet i Bogstadveien. Det er få minutter til Frognerparken, Collosseum kino, Majorstuen T-bane. Videre kort gange til sentrum, Slottsparken, Karl Johan, Aker Brygge, m.m.

For dagligvarehandel er Meny i Westside-senteret rett over gaten. Videre er Rema 1000, Kiwi og Extra i kort gange fra leiligheten. Kort avstand til flotte tur- og rekreasjonsområder som Frognerparken, Stensparken og Marienlystparken. Flere treningssentre som Sats Colosseum og Barrys Bootcamp like ved, samt nærhet til Bislet bad og Frognerbadet.

Majorstuen er et naturlig knutepunkt for kollektivtrafikk, med kort gangavstand fra leiligheten til t-bane (alle linjer), trikk og buss.

Avstander, ca:
40 meter til Meny/Westside senter
170 meter til Rema 1000
100 meter til Bogstadveien
500 meter til Hegdehaugsveien
550 meter til Majorstien T-bane
750 meter til Frognerparken
750 meter til Stensparken
850 meter til Colosseum kino

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av boligbebyggelse/bygårdbebyggelse, butikker og næring.

Skoler og barnehager
Tilhører her Uranienborg skole (1.-10- trinn).

Barnehager i nærheten er blant annet Godbiten barnehage, Fridheim barnehage og Hjelmsgate barnehage.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det ekspedisjonsdokument datert 17.11.1938. 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.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av 54 bad i Industrigata 31A-E, datert 22.04.2014.
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent:
- Iht. byggemeldte tegninger var det opprinnelig etablert to mindre kott i entréen. Disse arealene er senere innlemmet i dagens entréareal, hvor det i dag er etablert garderobeskap.

Brannskille:
Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen av takstsakskyndig ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

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 regulert til byggeområde for bolig.
Reguleringsbestemmelser:
- S-2255: Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune. Vedtaksdato: 28.07.1977.
- KDP-17: Kommunedelplanen følger ikke vedlagt i salgsoppgaven, men kan fås ved henvendelse til megler.

Informasjon om kommuneplanen finner du her:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

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

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Offentlige planer:
Det foreligger pågående byggesak i Holmboes gate 5 B. Saken gjelder bruksendring av to boder til bolig. Tillatelse gitt. Saksnummer 202008348. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202008348

Det foreligger pågående byggesak i Holmboes gate 1. Saken gjelder forespørsel om mulig ulovlig bruksendring til spa. Under behandling. Saksnummer 202505290. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202505087

Det foreligger pågående byggesak i Holmboes gate 1/Bogstadveien 26-28. Saken gjelder bruksendring, fasadeendring og rehabilitering av ventilasjonsanlegg. Tillatelse gitt mars 2026. Saksnummer 202601695. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202601695

Det foreligger pågående byggesak i Bogstadveien 30. Saken gjelder mulig ulovlig utleie av hybler. Under behandling. Saksnummer 202505087 og 202555657 . https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202505087

Det foreligger pågående plansak med detaljregulering i Holmboes gate 8 og Majorstuveien 5 B. Saken gjelder boliger.
Utdrag fra planforslag:
Planområdet består av to eiendommer, Holmboes gate 8 og Majorstuveien 5B. Hensikten med planforslaget er å rive eksisterende garasjer på planområdet for å oppføre en terrassert lamell langs eiendomsgrensen i syd, som vil gi anslagsvis 32 nye leiligheter. Høyder foreslås med maksimalt seks etasjer med inntrukken toppetasje og takoppbygg mot Ulfstens gate. Eksisterende bygg i Holmboes gate 8 er forutsatt videreført, og reguleres med byggegrenser og høyder tilsvarende dagens situasjon. Nytt og eksisterende bygg foreslås regulert til boligbebyggelse, men uteoppholdsarealene reguleres til eget formål og skal være felles for
begge eiendommene.
Status: Oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn.
Saksnr 202205283.
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202205283

For fullstendig 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/

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/214/128:
17.03.1937 - Dokumentnr: 301205 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.1937 - Dokumentnr: 302824 - Bestemmelse om bebyggelse

29.06.1937 - Dokumentnr: 302999 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser

31.12.1937 - Dokumentnr: 305817 - Bruksrett
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

31.12.1937 - Dokumentnr: 305819 - Erklæring/avtale ang. pipefeiing

06.12.1844 - Dokumentnr: 900043 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA L.NR. 42

19.08.1937 - Dokumentnr: 303672 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:214 Bnr:129

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

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Leilighetsnummer: 515
Aksjeboenhetsnumer: 00137

Adkomstdokumentene består av:
Gjeldsbevis nr. 108 pålydende kr. 4 050,-
B-aksjer nr 393-394 pålydende kr. 400,-
B-aksjer 108 pålydende kr. 200,-

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers 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.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre 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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 52 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke med salgsoppgave (Nordvik Ekstra large er også inkl.) kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 500,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 125,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 144 500,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 1. juni 2026

Megler
Mads S. Gustavsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41556279

Megler 2
Anders Myren Røste, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 91006031

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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

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

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

Industrigata 31C

Nabolaget Uranienborg nordre/Hegdehaugen vestre - vurdert av 182 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	**9 min**
789 elever, 43 klasser	0.8 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	**10 min**
658 elever, 43 klasser	0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	**13 min**
341 elever, 18 klasser	1.1 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	**10 min**
408 elever, 30 klasser	0.8 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	**15 min**
416 elever, 25 klasser	1.3 km
Kristelig gymnasium	**10 min**
450 elever, 15 klasser	0.8 km
Akademiet videregående skole O...	**12 min**
450 elever	1 km

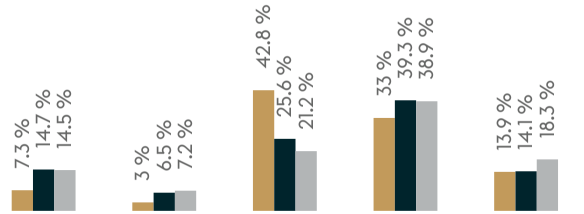
Offentlig transport

Bogstadveien	**2 min**
Linje 1N, 2N, 11N	0.2 km
Bogstadveien	**3 min**
Linje 11, 19	0.2 km
Majorstuen	**9 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.7 km
Nationaltheatret stasjon	**19 min**
Totalt 10 ulike linjer	1.6 km
Oslo S	**11 min**
Totalt 24 ulike linjer	5.2 km

Barnehager

Godbiten barnehage (1-5 år)	**4 min**
35 barn	0.3 km
Hjelmsgate barnehage (0-5 år)	**4 min**
84 barn	0.3 km
Fridheim barnehage (1-5 år)	**4 min**
74 barn	0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Uranienborg nordre/Hegdeh...	2 040	1 404
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Høflige 54/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Den tysk-norske	3 min
Dronning Astrids plass streetb...	4 min
SATS Yoga Majorstuen	4 min
Synergy	5 min

«Nabolaget er svært sentralt. Det er gangavstand til både butikker, restauranter og kollektivt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

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 2026

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

INDUSTRIGATA 31C, 0357 OSLO

Gnr: 214 Bnr: 128 0301 Oslo kommune.
Aksjeleilighet

Dato befaring:	13/04/2026
Utskriftsdato:	18/05/2026
Oppdragsnummer:	99270
Referansenr:	

STIAN HEDELS
929 32 766
sh@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

2-roms aksjeleilighet i boligblokk med to eksterne boder i kjeller.
Gjennomgående leilighet i 5. etasje med balkong og takterrasse.

Standard

Leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:
2026: Byttet kjøkkenkran.
2016/2017: Lagt terrassebord på balkong og takterrasse.
2013: Oppussing av bad.
2013: Montering av IKEA kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
2013: Montering av laminatgulv i kjøkken.

Oppgraderinger i selskapet

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1938, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 5. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 5. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 5. etasje)
- Ytterdører
- Innvendige dører
- Balkonger, terrasser ol.
- Vannbåren varme
- Ventilasjon
- Kjøkkeninnredning
- Utvendig solavskjerming

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Hanne Borgås
Takstmenn:	Stian Hedels
Befaring/tilstede:	Eier: Hanne Borgås , Takstmann: Stian Hedels

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Aksjeleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 214 Bnr: 128
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1540.3 m²
Hjemmelshaver:	Balkeby As
Adresse:	Industrigata 31C, 0357 OSLO

Aksjeleilighet

Leilighet nr:	515
Selskap:	Balkeby As
Organisasjonsnr:	920 157 009
Forretningsfører:	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Eier:	Hanne Borgås
Aksjenummer:	00137

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	13/04/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	13/04/2026	Signert egenerklæringsskjema datert 13.04.2026 er fremvist.	Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	13/04/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1938

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	4	0	0
5. etasje	47	0	0	18
Sum bolig:	47	4	0	18
Sum BRA:	51			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		To eksterne boder	
5. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, Soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt selskapets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i murverk med teglsteinsforblending.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Felles varme tilknyttet radiatorer.
- Felles varmtvann.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling

Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
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.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist: Byttet kjøkkenkran i 2026.
Dokumentasjon er ikke fremvist for arbeider med dokumentasjonskrav de siste fem årene på øvrig arbeid, som tidligere er nevnt under oppsummering i konklusjonen.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2005.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Tyder

Ytterdører

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand. Balkongdører med tolags isolerglass, produsert i 2005.
Tilstandsvurdering:	Entrédør har større hakk i dørblad. Enkelte steder med malingsavflassing av dørblad tilknyttet balkongdører. Dørene er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	Det er observert svelling i bunn av dørblad mot bad. Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. TG: 2

Etasjeskiller

Her er det vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: - Stue, entré og soverom.
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i metall- og betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 2,5 m². Rekkverkshøyden er målt til ca. 80 cm. Terrassebord på oppforet bjelkelag og rekkverk i metall med fasadeplater. Takterrasse i betongkonstruksjon med adkomst fra soverom, ca. 15 m². Terrassebord på oppforet bjelkelag og rekkverk i teglstein og metall.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under selskapets ansvarsområde. Balkong: Det er registrert malingsavflassing og noe korrosjon av håndløper/rekkverk tilknyttet balkong. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. Det anbefales at håndløper/rekkverk pusses og overflatebehandles. Takterrasse: TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid på underliggende tettesjikt i takterrassen. Aldersmessig svekkelse av det vanntette sjiktet medfører økt risiko for fuktskader, særlig ved fortsatt bruk over tid uten tiltak. Konsekvensen ved svikt kan være lekkasjer til underliggende konstruksjoner, med fare for skjulte skader, råte og behov for omfattende utbedringer. TG: 2

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse:	Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm ved takterrasse og ca. 80 cm med balkong.
Tilstandsvurdering:	Rekkverkshøyden er målt til å være lavere enn anbefalt minimumskrav på 1,0 m over gulvnivå. Forholdet avviker fra gjeldende forskriftskrav. Avviket medfører økt risiko for fall. Konsekvens ved fall kan være alvorlig personskade.

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast internt i leiligheten. Kjøkken: Ledningsnett i plast for varmt og kaldt vann, med stoppekran på begge kursene. Bad: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerpunkt i inspeksjonsluke i bad, med stoppekran på begge kursene.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Eier opplyser om at alt av vann- og avløpsrør i leiligheten ble byttet i 2012-2013. TG: 1

Vannbåren varme

Beskrivelse:	Radiator i soverom, kjøkken og stue tilknyttet felles fjernvarmeanlegg.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer. Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom yttervegg. Oppdriftsventilasjon med ventil i vegg i bad. Luftespalte med lufttilførsel under dør mot bad. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, oppdriftsventilasjon (bad) med begrenset avtrekk fra byggeår.
Tilstandsvurdering:	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn er integrert i innredningen. Opplegg for vaskemaskin. IKEA kjøkkeninnredning fra 2013. Montering av ny kjøkkenkran.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Flislagte overflater i entré. Innvendige gulv er belagt med laminat for øvrig.
Tilstandsvurdering:	Det er funnet bom under enkelte fliser i entré. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater ved nedsenket himling. Pusset og malte overflater for øvrig. Himlingshøyde ca. 2,68 m målt i stue. Himlingshøyde ca. 2,42 m målt i entré.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Skyvedørsgarderobe i entré. Garderobeskap i soverom.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Utvendig solavskjerming

Beskrivelse:	Elektrisk markise er montert over vinduer/dør mot takterrasse.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert mosedannelse/slitasje av markiseduk, forholdet øker risikoen for rift og nedsatt funksjon av markiseduk. Årsaken til forholdet er normal aldring og påkjenning fra utvendig klima. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med automatsikringer, montert i felles gang.
I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad og under fliser i entré.

Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn datert 09.09.2022, hvor tilsynssaken er avsluttet etter tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2013.
Dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.

Tilstandsvurdering: I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone.
Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt og nevnte forhold. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen.
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.
TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er registrert rissdannelser i fuger i dusjensonen mot hjørne. Det anbefales at forholdet utredes.
Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.
TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Flisbelagt plassbygget servantinnredning. Innfliset speil over servant.

Tilstandsvurdering:
TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Dusj på gulv, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.
TG: 2

Hulltaking – Bad, 5. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot kjøkken og entré. Fra nevnte rom er det ikke hullboret fordi kjøkkeninnredning/røropplegg i kjøkken og delevegg er i tegl/betong mot entré.
Tilstandsvurdering:	TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet 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 tunge tepper, 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. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 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.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hanne Borgås	9578-5993-4-3488949	2026-04-13 10:22:14

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
13. apr. 2026

Oppdragsnummer
13-0127/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Industrigata 31C, 0357 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Hanne Borgås

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2013

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Via borettslag
Forsikret i: Via borettslag

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Norsk håndverkservice v/ Anders Jahren 2013/2014

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samme firma. Bad var også pusset opp rett før i regi av borettslaget.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samme som over.

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Sølvkre i boder, som ble fjernet. Det var aldri i mine boder.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0127/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Hanne Borgås	**2026-04-13**

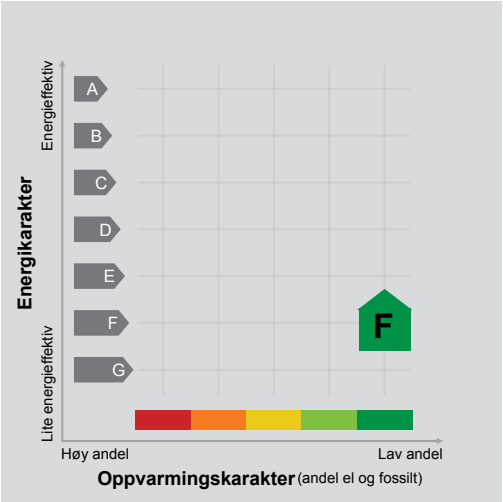
Identifikasjon

Hanne Borgås

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester AS BALKEBY
Antall registrerte enheter	3
Postnummer	0357
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	214
Bruksnummer	128
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80515340
Merkenummer	Energiattest-2025-241329
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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.enova.no/energimerking.

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

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1938
Bygningsmateriale:	
BRA:	63
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er)

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.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (3)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Industrigata 31D	80515340	H0502	0	0	
Industrigata 31B	80515340	H0502	0	0	
Industrigata 31C	80515340	H0502	0	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1938

Byggstandard	
Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	17 m²
Areal tak	63 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	63 m²
Totalt BRA	63 m²
Oppvarmet luftvolum	151 m³
U-verdi for yttervegger	0,70 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,40 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,30 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	73,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,72 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²

Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	23.2.2016
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	14 661 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	232,71 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	12 067 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	232,71 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	14 661 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 594 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	12 067 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	14 661 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20,0 %

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Sofie K. M. Heggelund
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: s.heggelund@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0127/26 . Vår ref.: 0011-1-515 Dato: 10.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	AS Balkeby
Organisasjonsnr:	920157009
Aksjonær:	Borgås, Hanne
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	515
Aksjeboenhetsnumer:	00137
Adresse:	Industrigata 31 C, 0357 OSLO
Aksjenummer:	108, 393-394
Gnr.	214
Bnr.	128

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 82672696.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. IN-ordning gjelder kun for lån; 2OB928- lånenr. 9820.73.66412. Mulighet for innbetaling på In-ordningen 30.10 og 30.4. (innbetaling må være registrert hos oss 10 dager før). Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 tolv måneder regnet fra oppsigelsesdato. Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten. Styret ønsker oppgitt kjøpers e-mail adr. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Tea Linge tlf 22988923 ev. pr. e-post: tea.linge@obos.no.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208453556
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,54%
Restsaldo:	203 094,00
Innfrielsesdato:	30.07.2051
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207362018
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,54%
Restsaldo:	30 149,00
Innfrielsesdato:	30.06.2026
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207366412
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,54%
Restsaldo:	17 591 267,60
Innfrielsesdato:	30.04.2042
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207372943
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,54%
Restsaldo:	719 611,40
Innfrielsesdato:	30.12.2029
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207771546
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,54%
Restsaldo:	915 267,85
Innfrielsesdato:	28.02.2034
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207834955
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,54%
Restsaldo:	332 112,00
Innfrielsesdato:	28.02.2030
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 004,16,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Vindu 2	198,00	
Lån nr: 9820736641; IN lån 1 - Akonto renter	513,63	
Lån nr: 9820736641; IN lån 1 - Akonto avdrag	358,53	
TV/Internett	460,00	
Felleskostnader	3 474,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	645,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 574,-
Annen formue:	13 984,-
Gjeld:	123 299,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208453556
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207362018
Restsaldo:	584,12
Kapitalkostnader:	197,56
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207366412
Restsaldo:	110 890,55
Kapitalkostnader:	847,64
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207372943
Restsaldo:	3 470,84
Kapitalkostnader:	85,85
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207771546
Restsaldo:	4 353,36
Kapitalkostnader:	56,96
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207834955
Restsaldo:	1 580,91
Kapitalkostnader:	37,74
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 120 879,78,-, pr. dags dato.

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Tea Grøndahl Linge pr. e-post: tea.linge@obos.no eller telefon: 22 98 89 33.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita.
Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Annen informasjon:
Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet 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.

Melding fra megler ved salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Mathias Emil Hager, e-post: styret@balkeby.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 11
AS BALKEBY

Velkommen til generalforsamling i AS BALKEBY

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for generalforsamlingen:
15. mai 2025 kl. 18:00, Uranienborg menighetshus (Lille sal) .

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. aksje.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Et pilotprosjekt. 5 pallekarmer etableres på egnet sted i parken
8. Betongrehabilitering
9. Forslag om vaskeri
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i AS BALKEBY

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styreleder Mathias Emil Hager foreslås

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 0011 Balkeby AS.pdf
2. AS BALKEBY årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 220 000

Sak 7

Et pilotprosjekt. 5 pallekarmer etableres på egnet sted i parken

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Rundt i Oslo er det etterhvert mange beboere i byen som leter etter arealer der det er mulig å få lære seg og få erfaring i å dyrke egne grønnsaker – og selvsagt kjenne på gleden av å kunne servere mat fra egen avling.

Hagelaget foreslår at vi på Balkeby også nå bidrar til å gi parken vår et lite grønt løft

Styrets innstilling

Dette har tidligere blitt fremmet som et forslag for GF og ble nedstemt. Styret er ikke positive til at dette gjennomføres på den måten forslaget er beskrevet. Plantekasser bør ikke plasseres til hinder for beboere og det er flere tenkelige utfordringer dersom de som har plantekasser ikke ønsker å ha det lengre eller flytter.

Dersom enkelte beboere ønsker noe slikt er de velkomne til å søke til Styret om dette og Styret anser at dette er en sak hvor ikke GF trenger å samtykke. At fellesskapet skal betale for enkelte beboeres ønske om grønnsaker er Styret ikke positive til.

Forslag til vedtak

5 beboergrupper på Balkeby ønsker å delta i et pilotprosjekt og få ansvar for å drifte 1 plantekasse hver til eget bruk gjennom sesongen. Hagelaget får ansvar for å finne egnet plass for plantekassene. Pilotprosjektet evalueres etter en forsøksperiode på 3 år. Styret bevilger kr 1000 pr pallekarm med torvfri plantejord, totalt kr 5000.

Sak 8

Betongrehabilitering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I årsrapport for 2020 sto det følgende i innkallingen til generalforsamlingen:

Styret har i 2020 gjennom Multiconsult foretatt en fornyet vurdering av Balkeby AS ' bygningsmessige tilstand og da spesielt bedt om en vurdering av betongkonstruksjon og betongelementer som balkonger, gesimser og baldakiner.

Multiconsults rapport viser at det er nødvendig med omfattende grep fremover for å reparere og motvirke ytterligere slitasje.

Rapporten viser at tilstanden for balkong, baldakiner og gesimser er preget av alder og man har laget en god oversikt med forslag til tiltak delt inn etter nødvendighet, alvorlighetsgrad og konsekvens.

Styret har etter gjennomgang av mottatt rapport prioritert å sette i gang vedlikeholdsarbeider for det som pekes på som nødvendige tiltak for 2021, samtidig som man forberede jobben for å fremskaffe tilbud på resterende tiltak til det det nye styret for planlegging av finansiering og fremdrift.....»

Betongprosjektet har også blitt omtalt senere, feks i dokumentene til årsmøtet i 2022.

Styrets innstilling
Styret mener at forslaget slik det er utformet ikke er et forslag som formelt kan vedtas på GF.

Den informasjonen som er gitt er tilstrekkelig og Styret har plan om å utføre arbeider på de delene som har fått tilstandsgrad 3. Dette gjelder i første rekke baldakiner i Industrigata og Holmboes gate.

Forslag til vedtak

Vi ber om at styret i sakspapirene til kommende generalforsamling legger fram en samlet oversikt over hva som er gjennomført i betongprosjektet og prioritering av og plan for det gjenstående arbeidet. I tidligere årsberetninger, feks 2019, var det et punkt i beretningen om «Større vedlikeholdsarbeider gjennomført gjennom årene», Dette punktet kan med fordel videreføres, vil gi god informasjon for nye styremedlemmer og aksjeselskapets beboere.

Sak 9

Forslag om vaskeri

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg bruker vaskeriet og det kan være utfordrende til tider å få vasket alt gjennom uken grunnet stengetid. Jeg har spurt de som bor i første etasje i industrigata 31 C (rett over vaskeriet) om de kunne høre noe fra vaskeriet. Svaret var nei.

Styrets innstilling

Styret lar dette være opp til GF å vedta eller ikke

Forslag til vedtak

Da det ikke er sjenerende for naboer så håper jeg det kan være mulig å åpne for noen timer for vaskeriet på søndager. Det ville gjort hverdagen enklere!

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Se vedlegg

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Stine-Marie R. Vik

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Stevan Pravica

Sak 11

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Bjørn Westanmo
- Geir Øvensen
- Thea Kristine Hegg

Vedlegg

1. Balkeby_Valgkomiteens innstilling 2025_Endelig.pdf

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret har avholdt 9 styremøter siden forrige generalforsamling i mai 2024. I tillegg har det vært møter i tilknytning til økonomi, planlegging, prosjekter, kontrakter mv. Styret bruker Vibbo som informasjonskanal og beboerne er bedt om å registrere sitt mobilnummer og mailadresse for å få nyhetsvarsler. Om noen trenger opplæring i Vibbo kan de kontakte Styret. Det sendes kun varsel pr. e-post da utsendelse av tekstmeldinger koster penger.

Økonomi

Styret har også i denne perioden prioritert å holde kostnadene, i tråd med signaler som ble gitt på forrige GF. Siden vaktmesterleiligheten ble solgt kunne vi i forrige sommer nedbetale et lån på nesten 9 millioner kroner. Dette medførte en bedret likviditet og gjorde blant annet at vi kunne ha noe høyere bruk av fjernvarme enn forrige vinter. Etter å ha bygget opp en buffer/arbeidskapital kunne vi i februar 2025 nedbetale et annet lån på 605 000 kr. Etter sommeren vil vi vurdere om det er mulig å nedbetale ytterligere lån. Renten på disse lånene er på over 6% så vi sparer mye ved å nedbetale.

Til tross for den generelle prisstigningen i samfunnet har vi valgt å ikke øke felleskostnadene, noe vi håper beboerne setter pris på.

Vedlikehold av bygningene

Styret har prioritert nødvendig vedlikehold av bygningene. Utelys er blitt byttet med LED-lys noe som gir sterkere lys og det bruker mindre strøm.

Det har vært gjennomført oppfølging av fjernvarme/bergvarme. Styret har løpende kontakt med Nordisk Energikontroll.

Det rapporteres om fukt/lekkasjer i tak fra enkelte leiligheter som i noen tilfeller dekkes av bygningsforsikringen vi har. Der lekkasjen kommer fra bygningsdeler som er over 40 år gamle kan ikke forsikringen brukes og da må vi utbedre og reparere skader på egen regning. Heldigvis har vi sluppet store kostnader til dette.

Det er igangsatt et vindusprosjekt hvor ca. 50 andelseiere har meldt sin interesse for å bytte ett eller flere vinduer.

Heiser

Vi har vært plaget med mange heisstanser og har vært i dialog med leverandør og eksterne rådgiver. Det vurderes om det skal rettes en formell reklamasjon innen utløpet av garantiperioden.

Dersom heisen ikke fungerer har vaktmester mulighet til å restarte heisen, noe som har vist seg å fungere. Beboere har ikke anledning til å bestille reparasjon/service av heis, dette må gå via vaktmester/styret.

Betongrehabilitering

Styret har innhentet anbud på arbeidene, men dessverre er det få entreprenører som tilbyr de arbeidene som vi mener er nødvendige. Vi prioriterer utskiftning av baldakiner i Industrigata og Holmboes gate da disse har tilstandsgrad TG3.

Innbrudd

Det er gjort tiltak mot innbrudd og vekter kontrollerer at dører holdes låst. En ber beboere forsikre seg om at dører er lukket og at ev. skader på dører meldes inn til vaktmester/Styret slik at låsesylindere/pumper mv. kan skiftes raskt.

Oppussing hos den enkelte

Styret har behandlet flere ombyggingssøknader, og gjør spesielt oppmerksom på at aksjeeiere må sette seg grundig inn i regler ved oppussing av leilighet utover overflatebehandling for å unngå unødig etterspill og ev. ombygging/reparasjon.

Merk spesielt at aksjeeier må søke styrets godkjennelse ved større endringer som flytting av vegg, flytting av kjøkken, endring av kott, bod, bad, peis osv. Det er ikke tillatt å bryte branncelle og koble vann fra fellesarealer til egen leilighet. Styret minner også om at det er **naturlig ventilasjon** i Balkeby, og at det ikke er lov å dekke ventiler og luftesjakter, montere mekanisk vifte eller tilsvarende.

Se dokumentet *Flytting av kjøkken og endring av planløsning* for nærmere informasjon: http://www.balkeby.no/beboerinformasjon/ eller kontakt styret.

Fellesvaskeriene

Styrets vurdering er at fellesvaskeriene fungerer jevnt over greit. Nye maskiner har blitt kjøpt inn ved behov for utskifting, men det gjøres også en vurdering av selskapets økonomiske situasjon.

Bredbånd og TV

Siden forrige GF har Balkeby fått fibernett i leilighetene. Den foreløpige vurderingen er overgangen til fiber har gått greit, selv om det var noen forsømmelser fra HanCom (Telia sin underentreprenør).

Beboerne kan velge mellom div. TV-kanaler og/eller internett. Dersom man ønsker ytterligere tjenester må dette bestilles separat hos Telia.

Balkebyparken

Parken ble generelt vedlikeholdt og vi får god hjelp fra hagegruppa. Om noen ønsker å delta i denne gruppa, ta kontakt med Styret.

Lekeplassen: Det er inngått egen driftsavtale om årlig kontroll. Feil som påpektes blir rettet opp.

Styret minner om at det ikke er tillatt å lufte hunder på fellesplenen, og ber alle respektere skilting på stedet. Den som eier hund bes gå til/fra egen oppgang, og ut av området for luftetur. Hund skal alltid være i bånd.

HMS

Styret arbeider systematiske med HMS, og har utpekt en dedikert person som HMS-ansvarlig for Balkeby.

Styret minner spesielt om at beboere **ikke skal hensette private, løse gjenstander i fellesarealer** som trappeløp, kjeller osv. Dette er til stor sjenanse for naboer, og er forbudt iht. brannsikring. Husk at søppelsjaktens luke alltid skal være lukket, og at dør til ditt sikringsskap skal holdes låst pga. brannvern! Kontakt styret dersom nøkkel mangler.

Dugnad

Styret har to dugnader i året, som regel i april/mai og oktober. Styret setter pris på god dugnadsånd og positiv innsats, men registrerer at det som regel er de samme som stiller opp. Vi håper at flere kan være med på dugnad fremover, alle er velkomne!

Dugnaden er en hyggelig og sosial aktivitet der vi blir bedre kjent og deler nyttig erfaring med hverandre. Dugnad er også et felles ansvar for å gjennomføre nødvendige fellesoppgaver. I forbindelse med dugnadene er kontainere tilgjengelig også for beboeres søppel. Kontainere var også tilgjengelig like over sommeren som tiltak for å unngå opphopning av søppel i fellesarealene.

Parkering og vakthold

Balkeby AS har avtale med Aker P-drift om parkeringskontroll, og Securitas om miljøvakthold. Det er ikke tillatt å parkere uten skriftlig tillatelse. Styret kan ikke be Aker P-drift om å trekke gebyr.

Vaktmester og renholdstjeneste

Vaktmestertjenester utføres av Frogner vaktmestertjeneste. Beboere kan ikke rekvirere tjenester selv, det er Styret som foretar bestilling av arbeid/tjenester. Vaktmesteren kjenner Balkeby svært godt og yter god service. Det gjøres separat avtale om ekstra vedlikeholdsoppgaver utover det som er felles driftsoppgaver.

Forretningsførsel

Balkeby har OBOS som forretningsfører, men har i det siste året være mindre fornøyd med det arbeidet som har blitt utført. Styret vil undersøke mulighetene for bytte av forretningsfører og/eller kreve prisavslag av OBOS pga. mangelfullt utført arbeid.

Informasjonsarbeid

Styret forsøker å ivareta god dialog og kommunikasjon med aksjeeiere, og etterstrebe å besvare henvendelser innen rimelig tid. Det bes om at henvendelser til styret begrenses til hverdager innenfor normal arbeidstid, ikke på kvelder/helger/helligdager. Videre bes det om at beboere kontaktet styret pr. mail på styret@balkeby.no. Mailer blir besvart jevnlig.

Som nevnt ovenfor har Styret gått over til å benytte Vibbo som informasjonskanal fremover.

Balkebyposten har kommet ut flere ganger i inneværende styreperiode, oppslag er satt opp i oppgangene, og SMS er sendt ut ved behov for rask informasjon til alle.

For å sikre at nye aksjeeiere får relevant informasjon om Balkeby i en oppstartsfase, sender styret velkomstbrev ved overdragelse.

Til generalforsamlingen i AS Balkeby

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Balkeby som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

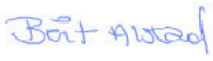
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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 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. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Oslo, 29. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

AS BALKEBY
ORG.NR. 920 157 009, KUNDENR. 11

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 757 029	1 654 455	1 742 040	1 742 040
Innkrevde felleskostnader	2	10 477 868	10 395 212	11 061 960	11 061 960
Salg leiligheter		8 849 755	0	0	0
Andre inntekter	3	2 250	19 350	8 542 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**21 086 902**	**12 069 017**	**21 346 000**	**12 804 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-26 790	-27 000	-30 000
Styrehonorar	5	-200 000	-190 000	-190 000	-220 000
Avskrivninger	15	0	-2	0	0
Revisjonshonorar	6	-18 500	-18 500	-10 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-283 165	-269 288	-284 000	-298 000
Konsulenthonorar	7	-58 845	-115 905	-110 000	-110 000
Drift og vedlikehold	8	-1 146 507	-1 321 749	-1 855 000	-1 500 000
Forsikringer		-730 133	-664 105	-730 500	-900 000
Kommunale avgifter	9	-2 293 203	-2 184 877	-2 475 400	-2 756 000
Energi/fyring	10	-2 279 266	-2 402 888	-2 400 000	-2 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-956 592	-977 260	-984 400	-1 024 000
Andre driftskostnader	11	-971 256	-1 022 061	-1 203 000	-1 245 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 965 667**	**-9 193 425**	**-10 269 300**	**-10 553 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**12 121 235**	**2 875 592**	**11 076 700**	**2 251 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		121 954	184 499	0	0
DRIFTSRESULTAT		**12 243 189**	**3 060 091**	**11 076 700**	**2 251 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	113 360	97 965	0	0
Finanskostnader	13	-1 752 536	-1 672 112	-1 605 000	-1 319 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 639 176**	**-1 574 147**	**-1 605 000**	**-1 319 000**
ÅRSRESULTAT		**10 604 013**	**1 485 944**	**9 471 700**	**932 000**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		10 604 013	1 485 944		

AS BALKEBY
ORG.NR. 920 157 009, KUNDENR. 11

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	11 893 471	11 893 471
Tomt		610 000	610 000
Andre varige driftsmidler	15	3	3
Aksjer og andeler	16	70 060	70 060
Langsiktige fordringer	17	201 000	201 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**12 774 534**	**12 774 534**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		285 150	316 221
Andre kortsiktige fordringer	18	8 909	5 505
Driftskonto OBOS-banken		539 124	1 347 569
Sparekonto OBOS-banken		2 240 286	825 869
SUM OMLØPSMIDLER		**3 073 469**	**2 495 163**
SUM EIENDELER		**15 848 003**	**15 269 697**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	19	107 400	106 800
Udekket tap	20, 21	-8 133 808	-18 737 821
SUM EGENKAPITAL		**-8 026 408**	**-18 631 021**

GJELD

LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	22	22 539 453	32 174 065
Borettsinnskudd	23	834 000	834 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**23 373 453**	**33 008 065**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		481 581	614 325
Påløpte renter		7 377	165 445
Påløpte avdrag		0	100 883
Annen kortsiktig gjeld	24	12 000	12 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		**500 958**	**892 653**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**15 848 003**	**15 269 697**
Pantstillelse	25	58 174 700	58 024 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.04.2025
Styret i AS Balkeby

Mathias Emil Hager/s/ Angelica Gjestrum/s/

Kathrine Aggi Sæbø/s/ Ane Heiberg Simonsen/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	8 743 714
IKT-kostnad	988 080
Eiendomsskatt	341 648
Forretningslokale	280 140
Vindu 2	122 496
Leie	121 191
Vaktmesterleilighet	107 163
Lån	5 010
Kapitalkost. lån 1	1 746 917
Regulering lån 1	10 112
Overført til kapitalkostnader	-1 757 029
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 709 442**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Leie	-121 191
Vaktmesterleilighet	-107 163
IKT-kostnad	-3 220
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 477 868**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	2 250
SUM ANDRE INNTEKTER	**2 250**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	**-28 200**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 200 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 556, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 500.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-58 845
SUM KONSULENTHONORAR	**-58 845**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-398 393
Drift/vedlikehold VVS	-35 116
Drift/vedlikehold elektro	-6 191
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-124 006
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-73 500
Drift/vedlikehold heisanlegg	-113 441
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-206 491
Drift/vedlikehold brannsikring	-599
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-85 283
Kostnader leiligheter, lokaler	-85 558
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-7 929
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 146 507**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-344 439
Vann- og avløpsavgift	-1 471 000
Feieavgift	-48 416
Renovasjonsavgift	-429 347
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 293 203**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-427 954
Fjernvarme	-1 851 312
SUM ENERGI / FYRING	**-2 279 266**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 600
Container	-52 085
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-29 281
Driftsmateriell	-1 450
Lyspærer og sikringer	-7 121
Vaktmestertjenester	-407 931
Vakthold	-177 675
Renhold ved firmaer	-237 244
Snørydding	-2 396
Andre fremmede tjenester	-19 998
Trykksaker	-6 478
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 556
Andre kontorkostnader	-934
Porto	-1 400
Gaver	-4 000
Bank- og kortgebyr	-2 936
Velferdskostnader	-16 171
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-971 256**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 907
Renter av sparekonto i OBOS-banken	35 886
Kundeutbytte fra Gjensidige	71 567
SUM FINANSINNTEKTER	**113 360**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-1 150 939
OBOS-banken	-52
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-181 138
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-45 088
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-338 806
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-35 510
OBOS-banken	-781
Oppbevaringsgebyr	-50
Renter på leverandørgjeld	-172
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 752 536**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1938	3 534 500
Oppskrevet 1994	14 278 120
Tilgang 2003	643 471
Avskrevet tidligere år	-6 562 620
SUM BYGNINGER	**11 893 471**

Tomten er eiet.
Gnr.214/bnr.44, 113, 115, 128 og 129
Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 30001.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Vaskemaskin		
Kostpris	38 169	
Avskrevet tidligere	-38 168	
Avgangsmeldt 2023	-1	0
Datautstyr		
Tilgang 2005	17 003	
Avskrevet tidligere	-17 002	
Avgangsmeldt 2023	-1	0
Sykkelstativ		
Tilgang 2019	62 940	
Avskrevet tidligere	-62 939	
		1
Vaskemaskin nr. 2		
Kostpris	38 344	
Avskrevet tidligere	-38 343	
		1
Vaskemaskin nr. 5		
Tilgang 2020	48 106	
Avskrevet tidligere	-48 105	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**3**

NOTE: 16
AKSJER OG ANDELER
Selskapet eier aksjer i A/S Majorstuveien 11. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
Antall aksjer: 700 Pålydende: 100,- Balanseført verdi: kr 70 060,-
Den samlede aksjekapital i A/S Majorstuveien 11 er på kr 100 000.

NOTE: 17
LANGSIKTIGE FORDRINGER

A/S Majorstuveien 11, finansiert tomt	201 000
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**201 000**

NOTE: 18
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto, IN-lån	8 909
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**8 909**

NOTE: 19
AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr 107 400 fordelt på 537 aksjer à kr 200.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 20
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-12 983 445
Egenkapital fra IN tidligere år	6 746 061
Egenkapital fra IN 2024	121 954
Reduksjon EK fra IN	-2 018 378
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-8 133 808**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 21
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 22
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,89 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2019	-1 500 000	
Økning i år	-6 793	
Nedbetalt tidligere	399 516	
Nedbetalt i år	81 811	
		-1 025 466
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,89 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2019	-1 000 000	
Økning i år	-4 725	
Nedbetalt tidligere	237 354	
Nedbetalt i år	52 063	
		-715 308
OBOS-BANKEN		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2021	-9 000 000	
Nedbetalt tidligere	393 590	
Nedbetalt i år	8 606 410	
		0
OBOS-Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 27 år.		
Opprinnelig 2024	-207 677	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	283	
		-207 394
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,89 %. Løpetiden er 16 år.		
Opprinnelig 2014	-2 500 000	
Økning i år	-6 169	
Nedbetalt tidligere	1 424 355	
Nedbetalt i år	154 711	
		-927 103
OBOS Banken 4		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 21 år.		
Opprinnelig 2008	-2 450 000	
Økning i år	-4 105	
Nedbetalt tidligere	1 729 668	
Nedbetalt i år	110 849	
		-613 588
OBOS-banken 1		

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,89 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2012	-33 600 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	7 249 927	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	606 090	
Nedbetalt tidligere, IN	6 746 061	
Nedbetalt i år, IN	121 954	
		-18 875 968
OBOS Banken 3		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,89 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2006	-1 810 364	
Nedbetalt tidligere	1 527 620	
Nedbetalt i år	108 118	
		-174 626
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-22 539 453**

NOTE: 23
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-842 000
Korrigert innskudd	8 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-834 000**

NOTE: 24
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Depositum lokale Frogner Vaktmestersentral	-12 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-12 000**

NOTE: 25
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	834 000
Pantelån	22 539 453
Beregnede IN-forpliktelser	4 849 637
TOTALT	**28 223 090**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	11 893 471
Tomt	610 000
TOTALT	**12 503 471**

Innstilling fra valgkomiteen i Balkeby AS til Generalforsamlingen i 2025

Styret har i perioden mai 2024-mai 2025 bestått av følgende personer:

Verv	Navn	Adresse	På valg	Sitter til
Leder	Mathias Emil Hager	Holmboes g 7A	Nei	2026
Styremedlem	Angelica Gjestrum	Holmboes gate 7B	Nei	2026
Styremedlem	Ane Simonsen	Dunkers gate 7B	Nei	2026
Styremedlem	Kathrine Sæbø	Dunkers gate 4c	Ja	2025
Varamedlem	Stevan Pravica	Dunkers gate 4A	Nei	2025

Valgkomiteen har bestått av: Geir Øvensen og Tea Kristine Hegg, Industrigata 31D, og Bjørn Westanmo, Industrigata 31C.

Nytt forslag til styremedlemmer, og valgkomiteens arbeide i perioden 2024-2025
Valgkomiteen ønsker som vanlig å minne Generalforsamlingen om at styrets medlemmer etter vår vurdering utfører en betydelig dugnadsinnsats som i vesentlig grad overstiger verdien av deres årlige pengemessige godtgjørelse. I tråd med tidligere praksis har vi bedt beboerne komme med forslag til aktuelle kandidater. Informasjon om styrevalgene har i tillegg blitt lagt ut på Vibbo/ Balkebys nettsider, og det har vært papiroppslag i alle oppganger.

Valgkomiteen har som utgangspunkt at kandidater som innstilles til verv framstår som ansvarlige, kompetente og uavhengige personer som fungerer godt i et arbeidsfellesskap. Samtidig har vi lagt til grunn at styret også bør ha en sammensetning som representerer alle gårdene og både yngre og eldre beboere, og at begge kjønn skal være jevnt representert i styret. Vi mener videre at det er viktig at hele styret trekkes inn i en god arbeidsfordeling, og at det er en styrke med kontinuitet i styret. Samtidig er det ønskelig at nye medlemmer over tid slipper til, bla. for å unngå store utskiftninger i Styret fra ett år til et annet.

Valgkomiteen har i løpet av mars hatt samtaler med samtlige medlemmer i styret. Vi takker alle involverte for stor fleksibilitet mht. intervjutidspunkter. Med unntak for Kathrine Sæbø sier alle i det nåværende styret seg villige til å bidra videre i Styret i forskjellige posisjoner. Foruten intervjuer med det sittende styret har valgkomiteen i år blitt kontaktet av én ny person som har ønsket å bidra til Balkebys styrearbeid. Valgkomiteen foreslår at man av hensyn til rekruttering, fornyelse og robusthet mot at medlemmer flytter eller blir indisponert i styreperioden fortsetter ordningen med ett varamedlem, tre styremedlemmer, samt styreleder, dvs. fem personer totalt.

Forslag til styremedlemmer for perioden 2025-2026(27):

Mathias Emil Hager er ikke på valg i år, og fortsetter dermed som styreleder i AS Balkeby fram til 2026. Mathias har vært styremedlem i ni år, og styreleder siden august 2021. Han har med sin lange erfaring innsikt i alle styrets saker. Mathias besitter i tillegg en juridisk spesialkompetanse som er verdifull for styret, bl.a. når det gjelder vurdering av saker som krever ekstern håndtering av tjenester og avtaler for Balkeby. Dette har vært svært viktig for å redusere risiko ved kontrakter som Balkeby AS har inngått rundt vedlikeholds-, og oppgraderingsoppgaver. Mathias tar initialt hånd om korrespondansen til styret, og fordeler saker videre til andre etter behov. Han har vært tydelig på at han prioriterer sin egen innsats mot de oppgavene som er viktige for Balkeby AS økonomi, mens han i stor grad delegerer oppgaver knyttet til beboervelferd til øvrige styremedlemmer, (eks. hage, Balkebypost og sosiale arrangementer). Det er valgkomiteens inntrykk at styrets øvrige medlemmer er fornøyde med Mathias' utøvelse av rollen som styreleder.

Angelica Gjestrum er ikke på valg i år, og fortsetter dermed som styremedlem i AS Balkeby fram til 2026. Hun har bodd i Holmboes gate 7B i mer enn to tiår, og jobber som koordinator i Det norske

Maritime forbund. Angelica kom med i styrearbeidet i Balkeby som varamedlem i 2017, og har siden 2018 vært fullt styremedlem. Hun har tatt et særskilt ansvar for oppfølging regnskap, parken vår, og tilhørende hagearbeid, og er i denne forbindelse styrets kontakt opp mot den frivillige gruppen av hageinteresserte beboere. Angelica beskrives i styreutøvelsen som en lagspiller som er fleksibel og tar ansvar for saker som trenger videre oppfølging av styret. Med sin lange beboer- og styreerfaring representerer hun et viktig element av kontinuitet i styrearbeidet.

Ane Simonsen er ikke på valg i år, og fortsetter dermed som styremedlem i AS Balkeby fram til 2026. Hun bor i Dunkers gate 7B og jobber til daglig som psykolog. Ane ble formelt valgt inn som varamedlem i mai 2021, men har fungert som fullt styremedlem fra august 2021. Ane har i sitt virke som vara-, og styremedlem engasjert seg i alle styrets løpende oppgaver, men har hatt et særlig ansvar for Balkebyposten samt uteområdene i Balkeby. I løpet av 2024-25 har hun i tillegg vært engasjert i det såkalte «vindusprosjektet». Ane har således gitt et verdifullt bidrag til flere viktige arbeidsoppgaver i styret i sin periode som styremedlem.

Stine-Marie R. Vik har bodd i Dunkers gate 4C i to år. Hun er utdannet spesialsykepleier og har en svært bred erfaringsbakgrunn bl.a. fra ambulanse, som trafikkleder for T-banen, og jobber nå som tannhelseassistent på Majorstuen. Stine-Marie gav et svært fordelaktig inntrykk under møtet med valgkomiteen. Hun framstår som svært engasjert, initiativrik og handlekraftig. Interessene mht. styrearbeid spenner fra hagestell til regnskapsførsel. Valgkomiteen mener at Stine-Marie vil kunne utgjøre et verdifullt tilskudd til styret i AS Balkeby. ***Valgkomiteen innstiller derfor Stine-Marie R. Vik som styremedlem for to år, til 2027.***

Stevan Pravica har bodd i Dunkers gate 4A i seks år. Han er bygningsingeniør, og jobber til daglig med rehabilitering i arkitekt- og ingeniørselskapet Sweco, særlig innen rehabilitering. Stevans bygningsfaglige kompetanse utgjør et viktig element i styrets kompetanseprofil. Stevan har primært jobbet med bygningstekniske saker i styret, bla. baldakiner, gesimser, samt med den overordnete vedlikeholdsplanen for AS Balkeby. Han ønsker å fortsette som varamedlem. ***Valgkomiteen innstiller*** **Stevan Pravica** ***som fortsatt varamedlem til styret for ett nytt år, til 2026.***

Valgkomité

Medlemmer av valgkomiteen velges for ett år av gangen. I 2024-25 har valgkomiteen bestått av Geir Øvensen (leder), Tea Kristine Hegg og Bjørn Westanmo, som har innehatt dette vervet siden henholdsvis 2015, 2017 og 2023. ***Det foreslås at ny valgkomité består av Geir Øvensen, Tea Kristine Hegg, og Bjørn Westanmo.***

Valgkomiteens innstilling til styre i AS Balkeby i 2025-2026:

Verv	Navn	Adresse	På valg	Sitter til
Leder	Mathias Emil Hager	Holmboes g 7A	Nei	2026
Styremedlem	Angelica Gjestrum	Holmboes gate 7B	Nei	2026
Styremedlem	Ane Simonsen	Dunkers gate 7B	Nei	2026
Styremedlem	Stine-Marie R. Vik	Dunkers gate 4C	Ja	2027
Varamedlem	Stevan Pravica	Dunkers gate 4A	Ja	2026

Balkeby, 03. april 2025

På vegne av valgkomitéen

Geir Øvensen Tea Kristine Hegg Bjørn Westanmo

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 15.05.25
Selskapsnummer: 11 **Selskapsnavn:** AS BALKEBY

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I BALKEBY AS

Møtedato: 15.05.2025
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Uranienborg Menighetshus, Oslo

Til stede: 39 aksjonærer, 6 representert ved fullmakt, totalt 45 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Kine S. Arnestad.

Møtet ble åpnet av Mathias Emil Hager.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Matias Emil Hager foreslått.

   Vedtak: Valgt.

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse avkrysset navneliste og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

   Vedtak: Godkjent.

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker som protokollvitne**
   Som protokollfører ble Kine S. Arnestad foreslått.
   Som protokollvitne ble Toril Glenne foreslått.

   Vedtak: Valgt.

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

   Vedtak: Godkjent.

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent.

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent.

---

6. **Fastsettelse av honorarer**
   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 220.000,-.

   Vedtak: Godkjent.

---

7. **Et pilotprosjekt. 5 pallekarmer etableres på egnet sted i parken – forslagsstiller: Hagegruppen**
Saksframstilling:
Rundt i Oslo er det etter hvert mange beboere i byen som leter etter arealer der det er mulig å få lære seg og få erfaring i å dyrke egne grønnsaker – og selvsagt kjenne på gleden av å kunne servere mat fra egen avling.
Hagelaget foreslår at vi på Balkeby også nå bidrar til å gi parken vår et lite grønt løft

Forslag til vedtak:
5 beboergrupper på Balkeby ønsker å delta i et pilotprosjekt og få ansvar for å drifte 1 plantekasse hver til eget bruk gjennom sesongen. Hagelaget får ansvar for å finne egnet plass for plantekassene. Pilotprosjektet evalueres etter en forsøksperiode på 3 år. Styret bevilger kr 1000 pr pallekarm med torvfri plantejord, totalt kr 5000.

Styrets innstilling:
Dette har tidligere blitt fremmet som et forslag for GF og ble nedstemt. Styret er ikke positive til at dette gjennomføres på den måten forslaget er beskrevet. Plantekasser bør ikke plasseres til hinder for beboere og det er flere tenkelige utfordringer dersom de som har plantekasser ikke ønsker å ha det lengre eller flytter.
Dersom enkelte beboere ønsker noe slikt er de velkomne til å søke til styret om dette og styret anser at dette er en sak hvor ikke GF trenger å samtykke. At fellesskapet skal betale for enkelte beboeres ønske om grønnsaker er styret ikke positive til.

Man gikk til avstemming, som ga 20 stemmer for forslaget.

Vedtak: Forslaget falt.

---

8. **Betongrehabilitering – forslagsstiller: Hagegruppen**
Saksframstilling:
I årsrapport for 2020 sto det følgende i innkallingen til generalforsamlingen:
Styret har i 2020 gjennom Multiconsult foretatt en fornyet vurdering av Balkeby AS ' bygningsmessige tilstand og da spesielt bedt om en vurdering av betongkonstruksjon og betongelementer som balkonger, gesimser og baldakiner.
Multiconsults rapport viser at det er nødvendig med omfattende grep fremover for å reparere og motvirke ytterligere slitasje.
Rapporten viser at tilstanden for balkong, baldakiner og gesimser er preget av alder og man har laget en god oversikt med forslag til tiltak delt inn etter nødvendighet, alvorlighetsgrad og konsekvens.
Styret har etter gjennomgang av mottatt rapport prioritert å sette i gang vedlikeholdsarbeider for det som pekes på som nødvendige tiltak for 2021, samtidig som man forberede jobben for å fremskaffe tilbud på resterende tiltak til det det nye styret for planlegging av finansiering og fremdrift.....»
Betongprosjektet har også blitt omtalt senere, f.eks. i dokumentene til årsmøtet i 2022.

Forslag til vedtak:
Vi ber om at styret i sakspapirene til kommende generalforsamling legger fram en samlet oversikt over hva som er gjennomført i betongprosjektet og prioritering av og plan for det gjenstående arbeidet. I tidligere årsberetninger, f.eks. 2019, var det et punkt i beretningen om «Større vedlikeholdsarbeider gjennomført gjennom årene», Dette punktet kan med fordel videreføres, vil gi god informasjon for nye styremedlemmer og aksjeselskapets beboere.

Styrets innstilling:
Styret mener at forslaget slik det er utformet ikke er et forslag som formelt kan vedtas på GF. Den informasjonen som er gitt, er tilstrekkelig og styret har plan om å utføre arbeider på de delene som har fått tilstandsgrad 3. Dette gjelder i første rekke baldakiner i Industrigata og Holmboes gate.

Fremkom enighet om at styret fremlegger en oversikt som etterspurt senest på neste generalforsamling, eller eventuelt tidligere f.eks. på et beboermøte.

Vedtak: Vedtatt at styret fremlegger en oversikt som etterspurt senest på neste generalforsamling.

---

9. Forslag om vaskeri
Saksframstilling:
Jeg bruker vaskeriet og det kan være utfordrende til tider å få vasket alt gjennom uken grunnet stengetid. Jeg har spurt de som bor i første etasje i Industrigata 31 C (rett over vaskeriet) om de kunne høre noe fra vaskeriet. Svaret var nei.
Forslag til vedtak:
Da det ikke er sjenerende for naboer så håper jeg det kan være mulig å åpne for noen timer for vaskeriet på søndager. Det ville gjort hverdagen enklere!

Styrets innstilling:
Styret lar dette være opp til GF å vedta eller ikke.

Fremkom kommentarer om at aktuelt tidspunkt på søndag blir tilsvarende lørdag.

Man gikk til avstemming, som ga 10 stemmer imot forslaget.

Vedtak: Forslaget ble vedtatt.

---

10. Valg av tillitsvalgte

A Som styremedlem for 2 år, ble foreslått Stine-Marie R. Vik.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

B Som varamedlem for 1 år, ble foreslått Stevan Pravica.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

C Som representanter til valgkomité for 1 år, ble foreslått Bjørn Westanmo, Geir Øvensen og Thea Kristine Hegg.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

Møtet ble hevet kl. 19.45 Protokollen signeres av

Mathias Emil Hager /s/	*Kine S. Arnestad /s/*	*Toril Glenne /s/*
møteleder	protokollfører	protokollvitne

Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

	Navn:	Adresse:	Valgt for:
Leder	Matthias Emil Hager	Holmboes gate 7 A	2024-2026
Styremedlem	Angelica Gjestrum	Holmboes gate 7 B	2024-2026
Styremedlem	Ane Heiberg Simonsen	Holmboes gate 7 B	2024-2026
Styremedlem	Stine-Marie R. Vik	Dunkers gate 4 C	2025-2027
Varamedlem	Stevan Pravica	Dunkers gate 4 A	2025-2026

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 11
Balkeby AS

Velkommen til generalforsamling i Balkeby AS

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 3. juni kl. 09:00 og lukker 6. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/11

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Nytt vedtak om kapitalforhøyelse ifbm. salg av vaktmesterleilighet - fullmakt utgått
Det er nødvendig med et nytt vedtak pga. utløpt fullmakt. Bakgrunnen for at fullmakten er utløpt er fordi det tok lang tid å selge leilighet (bruksendring mv).

Analoge stemmer kan leveres i postkassen i "Melkebakken", utenfor Styrerommet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Aksjekapitalforhøyelse ved salg av vaktmesterleilighet

Med vennlig hilsen,
Styret i Balkeby AS

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Mathias Emil Hager, styreleder, velges.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Angelica Gjestrum og Stevan Pravica er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Aksjekapitalforhøyelse ved salg av vaktmesterleilighet

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vedtak gjort på tidligere GF:

"Kapitalforhøyelse ved nytegning av 3 aksjer: 1. Styret gis i henhold til aksjelovens § 10-14 fullmakt til å forhøye aksjekapitalen med inntil NOK 600,- ved utstedelse av inntil 3 aksjer hver pålydende NOK 200,-. 2. Fullmakten gjelder frem til 14.06.24.(Fullmakten kan gjelde i inntil 2 år) 3. Aksjeeiernes fortrinnsrett etter aksjelovens § 10-4 fravikes. 4. Fullmakten gjelder kapitalforhøyelse mot innskudd av penger. 5. § 2-1(1) i vedtektene endres til: «Selskapets aksjekapital er på kr. 107 400 fordelt på 537 aksjer av á kr 200."

Ettersom overtagelse av leilighet er 01.08.2024 har fullmakten utløpt. En trenger derfor (formelt sett) et nytt vedtak som gir styret den samme fullmakten utover 01.08.2024. Det er allerede inngått bindende avtale om salg av leilighet så et eventuelt negativt vedtak vil kunne utløse erstatningsansvar for Balkeby AS.

Forslag til vedtak

Kapitalforhøyelse ved nytegning av 3 aksjer: 1. Styret gis i henhold til aksjelovens § 10-14 fullmakt til å forhøye aksjekapitalen med inntil NOK 600,- ved utstedelse av inntil 3 aksjer hver pålydende NOK 200,-. 2. Fullmakten gjelder frem til 01.01.25.(Fullmakten kan gjelde i inntil 2 år) 3. Aksjeeiernes fortrinnsrett etter aksjelovens § 10-4 fravikes. 4. Fullmakten gjelder kapitalforhøyelse mot innskudd av penger. 5. § 2-1(1) i vedtektene endres til: «Selskapets aksjekapital er på kr. 107 400 fordelt på 537 aksjer av á kr 200.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 3.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 6.06.24
Selskapsnummer: 11 **Selskapsnavn:** Balkeby AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Mathias Emil Hager, styreleder, velges.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Angelica Gjestrum og Stevan Pravica er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Aksjekapitalforhøyelse ved salg av vaktmesterleilighet

Kapitalforhøyelse ved nytegning av 3 aksjer: 1. Styret gis i henhold til aksjelovens § 10-14 fullmakt til å forhøye aksjekapitalen med inntil NOK 600,- ved utstedelse av inntil 3 aksjer hver pålydende NOK 200,-. 2. Fullmakten gjelder frem til 01.01.25.(Fullmakten kan gjelde i inntil 2 år) 3. Aksjeeiernes fortrinnsrett etter aksjelovens § 10-4 fravikes. 4. Fullmakten gjelder kapitalforhøyelse mot innskudd av penger. 5. § 2-1(1) i vedtektene endres til: «Selskapets aksjekapital er på kr. 107 400 fordelt på 537 aksjer av á kr 200.

☐ For

☐ Mot

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Balkeby AS

Organisasjonsnummer: 920157009
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 3. juni kl. 09:00 til 6. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 80.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Mathias Emil Hager, styreleder, velges.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **63**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Angelica Gjestrum og Stevan Pravica er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **62**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **62**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Aksjekapitalforhøyelse ved salg av vaktmesterleilighet

Vedtak gjort på tidligere GF:

"Kapitalforhøyelse ved nytegning av 3 aksjer: 1. Styret gis i henhold til aksjelovens § 10-14 fullmakt til å forhøye aksjekapitalen med inntil NOK 600,- ved utstedelse av inntil 3 aksjer hver pålydende NOK 200,-. 2. Fullmakten gjelder frem til 14.06.24.(Fullmakten kan gjelde i inntil 2 år) 3. Aksjeeiernes fortrinnsrett etter aksjelovens § 10-4 fravikes. 4. Fullmakten gjelder kapitalforhøyelse mot innskudd av penger. 5. § 2-1(1) i vedtektene endres til: «Selskapets aksjekapital er på kr. 107 400 fordelt på 537 aksjer av á kr 200."

Ettersom overtagelse av leilighet er 01.08.2024 har fullmakten utløpt. En trenger derfor (formelt sett) et nytt vedtak som gir styret den samme fullmakten utover 01.08.2024. Det er allerede inngått bindende avtale om salg av leilighet så et eventuelt negativt vedtak vil kunne utløse erstatningsansvar for Balkeby AS.

Forslag til vedtak:
Kapitalforhøyelse ved nytegning av 3 aksjer: 1. Styret gis i henhold til aksjelovens § 10-14 fullmakt til å forhøye aksjekapitalen med inntil NOK 600,- ved utstedelse av inntil 3 aksjer hver pålydende NOK 200,-. 2. Fullmakten gjelder frem til 01.01.25.(Fullmakten kan gjelde i inntil 2 år) 3. Aksjeeiernes fortrinnsrett etter aksjelovens § 10-4 fravikes. 4. Fullmakten gjelder kapitalforhøyelse mot innskudd av penger. 5. § 2-1(1) i vedtektene endres til: «Selskapets aksjekapital er på kr. 107 400 fordelt på 537 aksjer av á kr 200.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **64**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Protokollen signeres av:

Mathias Emil Hager /s/
Angelica Gjestrum /s/
Stevan Pravica /s/

Vedtekter

for BALKEBY BOLIGAKSJESELSKAP, org nr 920157009

vedtatt på generalforsamling den 29.05.2006
sist endret 09.07.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Balkeby er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig 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 i Oslo kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeierer

2-1 Aksjer og aksjeeiere
(1) Selskapets aksjekapital er på kr 107.400,- fordelt på 537 aksjer á kr 200.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

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

(4) I tillegg har juridiske personer rett til å eie inntil 0% prosent av aksjene.

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

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

(2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier
(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), 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 punkt 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 boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen(e).

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig 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 boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

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

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

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

3-2 Bruksoverlating

(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med godkjenning fra styret kan aksjeeieren overlate bruken av hele boligen til andre for opp til tre år dersom aksjeeieren selv eller en person som nevnt i vedtektens punkt 3-2 (3), fjerde tankestrek har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Godkjenning kan kun nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.

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

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
Ved endring av rominndeling, bruksendring og/eller lignende må aksjeeier søke styret om tillatelse før tiltaket/endringen iverksettes. Styret kan nekte tiltaket/endringer når det foreligger saklig grunn.

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

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

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

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

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

(7) Selskapet og andre aksjeeierer kan 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 bolig 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 boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Selskapet skal vurdere behovet for utskiftning av dører, vinduer, balkongdører hvert 15. år. Ved utskiftning av dør, vinduer og balkongdør er det den enkelte aksjeeier som må dekke kostnaden.

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen 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 boligen.

(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 aksjen(e), jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) 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 boligen 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.

(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 aksjen(e) 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, inntil fire styremedlemmer og inntil to varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmene er to år. Varamedlem velges for ett år. Alle i styret kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen

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 godkjennes av de frammøtte styremedlemmene, senest på etterfølgende styremøte.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksberettiget når mer enn halvparten av alle styrets medlemmer er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Alle styrets medlemmer har stemmerett. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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 innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(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
Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 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 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 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 boligene.

HUSORDENSREGLER
FOR
AS BALKEBY

vedtatt på generalforsamling 11.11.1993,
endret på generalforsamling den 20.05.2019
endret på generalforsamling 18.05.2022
sist endret på generalforsamling 15.05.2023

1. ANSVARSFORHOLD

Aksjeeier plikter å følge husordensreglene for AS Balkeby. Aksjeeier er ansvarlig for at disse blir overholdt av husstandsmedlemmene og andre som gis adgang til leiligheten, herunder fremleiere. Enhver beboer plikter å vise hensyn overfor naboer. Vaktmester har styrets fullmakt til å påse at husordensreglene blir fulgt og plikter å melde fra til styret ved omgåelser.

2. FRAMLEIE

Bruksoverlating kan skje i henhold til vedtektenes pkt. 3-2. Aksjeeier har det fulle ansvar overfor selskapet for enhver skade eller ulempe som påføres selskapet eller andre leieboere av fremleieboer. Aksjeeier plikter skriftlig å meddele styret og styrets forretningsfører fremleiebeboers navn, samt sin egen bostedsadresse og telefonnummer. Aksjeeier er ansvarlig for at registreringsgebyret til forretningsfører betales. Etter ett års leietid vil styret vurdere leieforholdet. Dersom det i løpet av leietiden ikke er innkommet berettigede klager, vil leieforholdet kunne fortsette.
Aksjeeier plikter å sørge for at fremleiebeboer er gjort kjent med husordensreglene og reglene for vaskeriet, samt å skaffe godkjente navneskilt til postkasse og ringeklokke. Fremleiere kan ikke leie ut til en tredje person.

3. VEIER OG GRØNTANLEGG

Parkering og unødig kjøring på Balkebys område er ikke tillatt. Unntak gjelder håndverkere, primært engasjert av Balkeby AS. Navn og kontakttelefon skal være tydelig synlig på innsiden av frontruten. Vern om plener og beplantning. Eventuelle anvisninger fra vaktmester må følges.

4. TRAPPER

Inntil videre sørger selskapet for vask og renhold av trapper og trapperomsvinduer. I trappeoppgangene må det ikke plasseres gjenstander av noen art, unntatt hvilestoler på avsatsene og barnevogner. Unødvendig støy er ikke tillatt.

5. VASKERIER

Disse benyttes ifølge reservasjon alle virkedager etter regler som gjelder i det aktuelle vaskeri. Det må på forhånd henges opp lås med leilighetens nummer på nøkkeltavlen for ønsket vaskedag. Bare en, nummerert og godkjent lås kan benyttes pr. leilighet. Låsen skal først fjernes når vaskingen er avsluttet. Vaskeriene skal ikke brukes mellom kl.22.00 og kl. 07.00 på virkedager. På lørdager kan vaskemaskinene brukes fritt til småvask inntil kl.17.00. Det er ikke tillatt å bruke vaskeriene på søn- og helligdager og på offentlige høytidsdager.
Instruks for bruk av vaskemaskiner, tørketromler, ruller og sentrifuger må følges.

Vaskemaskinen skal tømmes for alt tøy når vaskeprogrammet er fullført. Det skal aldri ligge tøy i maskinen over natten. Lo fra tørketrommel må fjernes etter bruk på grunn av brannfare.
Ingen kran må stå åpen når man forlater vaskeriet, selv for kortere tid. Vaskemaskinene og gulvet i vaskeriet skal rengjøres etter bruk. Vinduene lukkes og rommene låses når man forlater dem.

6. VINDUER OG DØRER

Hovedinngangsdører, dører ned til kjelleren og utgangsdør fra kjeller skal alltid holdes låst. Trapperomsvinduer skal som regel holdes lukket.

7. KJELLER

Beboerne skal holde sine kjellerboder rene. I korridorene og rom som benyttes av leieboerne i fellesskap, må det ikke plasseres gjenstander av noe art. Sukler, barnevogner og sportsutstyr må bare settes i særskilt anvist rom eller i rommet under kjellertrappen. Etter brannvesenets instruks er det forbudt å lagre aviser og annet avfallspapir i kjellergangen. I tilfelle av brann vil skaden ikke bli dekket av forsikringen når det er lagret papir i gangene. Lys i kjellertrappen skal alltid være på.

8. SØPPEL

Nedkastluken skal kun brukes til husholdningsavfall og innpakket søppel. Kommunens poser for plast og matavfall skal brukes. For restavfall brukes pose med annen farge. Fuktig søppel og skarpe gjenstander skal pakkes så godt at innholdet ikke flyter ut eller stikker gjennom. Innpakningen må være så solid at pakken tåler fallet i sjakten uten å gå i stykker.
Det er strengt forbudt å kaste brennende ting, elektriske artikler, farlig avfall, eller oljeavfall i søppelsjakten. Luken til søppelsjakten skal holdes lukket når den ikke er i bruk. Det skal være rent og ryddig ved søppelnedkastene. Papiravfall av alle slag skal legges i egen papircontainer. Disse påbudene er viktige helsemessig sett slik at unnlatelse av å følge dem kan medføre stenging av søppelsjakten. Enhver plikter å holde seg oppdatert om og følge retningslinjer til kommunens gjeldende renovasjonsreglement.

9. VANN- OG SENTRALOPPVARMING

Det skal ikke sløses med vannet. Uøkonomisk bruk av vann og sentralvarme vil direkte øke driftsutgiftene som dekkes av aksjeeiernes husleie. I den kalde årstiden må alle rom holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vannet i ledningene ikke fryser.

10. HUSDYRHOLD

Det er tillatt å holde en hund eller en katt. Tillatelse fra styret må innhentes ved flere dyr. Lufting av dyr er ikke tillatt på Balkebys område. Hund må føres i bånd innenfor Balkebys område. Eier av dyr må sørge for at dette ikke forurenser sandkassen. Dyrets opphold i leiligheten, på balkonger eller terrassen må ikke sjenere naboene. Overholdes ikke foranstående regler, kan dyret forlanges fjernet med tre- 3- måneders varsel.

11. UTVENDIGE INSTALLASJONER

Faste installasjoner som flaggstenger, radio- og fjernsynsantenner og lignende utvendig på bygningene er tillatt etter skriftlig tillatelse fra styret. Ved anskaffelse av markiser eller balkonggardiner oppfordres det til å ta hensyn til omgivelsene med tanke på mønster og farge. Tradisjon på Balkeby er grønn- og hvitstripet mønster.

12. BALKONGER OG TERRASSER

På balkonger eller i vinduer må det ikke henges opp tøy på søn- og helligdager slik at det er synlig fra vei eller gate. Banking og risting av sengetøy, tepper, puter og lignende ut fra balkonger eller vinduer er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å røyke på balkong mellom 23.00 og 08.00.
Aksjeeier er ansvarlig for å fjerne snø fra balkong og takterrasse. Det må utvises forsiktighet ved snømåking. Aksjeeier må påse at sluk på balkong og takterrasse holdes rene og at balkongdekket blir malt. Tyngre gjenstander som gir stor trykkbelastning, må ikke plasseres på terrassegulvet. På brannbalkong må det ikke settes gjenstander av noe art.

13. LUFTING

Opprinnelige luftesjakter og lufteluker skal ikke plomberes, men være åpne og tilgjengelige. De skal ikke mures og males igjen, eller bygges inn slik at luft ikke fritt kan føres inn i leiligheten. Det skal ikke luftes mot oppgangen. Lufting skal gjøres mest mulig effektivt i fyringsperioden. Effektiv lufting er gjennomtrekk en kort periode.

14. BAD, VANNKLOSETT, KRANER, VANNLEDNINGER

Vedlikehold er aksjeeiers ansvar. Aksjeeier plikter å sørge for at avløp fra vasker, badekar og vannklosett ikke tilstoppes, og at betongkanten rundt sluk og vegger er tett. Løse fliser må festes og utette fuger må tettes på nytt. Vannkraner som lekker, må også repareres straks. Vannsøl på badegulv må unngås. Uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet. Enhver mangel som aksjeeier ikke selv kan utbedre, må straks repareres av autorisert håndverker. Konferer eventuelt med vaktmester.
Vaktmester har etter fullmakt fra styret rett og plikt til å foreta inspeksjon av våtrom for om mulig å forebygge lekkasjeskader.
Aksjeeier er økonomisk ansvarlig for skader som er oppstått i egen leilighet og eventuelle følgeskader i naboleilighet når disse skyldes mangelfullt vedlikehold.

15. HÅNDVERKSARBEIDER OG INN / UTFLYTTING

Snekkerarbeid, banking, boring og lignende i leilighetene må ikke finne sted før kl. 07.00 og etter kl. 21.00 på hverdager. På lørdager er slikt arbeid kun tillatt mellom 10.00 og 16.00. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager er slikt arbeid ikke tillatt. Omfattende oppussingsarbeider bør foregå på dagtid.
Skader som skyldes ulovlig og/eller ufagmessig inngrep på bygning eller innredninger medfører økonomisk ansvar for aksjeeier.
Inn- og utflytting av leilighet er ikke tillatt før kl. 07.00 og etter kl. 23.00.

16. VEGGEDYR, KAKERLAKKER, SKJEGGKRE O L

Merker aksjeeier at det er veggedyr, kakerlakker, skjeggkre e. l. i leiligheten, er vedkommende forpliktet til straks å si fra til styret.
Selskapets styre skal uhindret ha adgang til å foreta inspeksjon i enkelte eller samtlige leiligheter for å kunne fastslå om der er veggedyr eller annet utøy. Blir det påvist veggedyr eller annet utøy i leiligheten, plikter aksjeeier straks, for egen regning, å foreta det nødvendige for å få leiligheten rengjort.

17. REGLER OM RO I LEILIGHETEN

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 06.00. på hverdager og til kl. 08.00 på lør-, søn- og helligdager. Bruk av egen vaskemaskin og tørketrommel skal ikke benyttes når det skal være ro. La

ikke høyttalere eller musikk lyde sterkere enn nødvendig. Vis hensyn ved selskapelighet. Vær varsom med å åpne vinduer ved høy lyd i leiligheten.
Høy musikk og musikkøvelser er ikke tillatt på søndager, helligdager og offentlige høytidsdager. På hverdager er dette ikke tillatt mellom kl. 21.00 og kl. 08.00

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Brødrene Bastiansen AS
Postboks 6462, Etterstad
0605 OSLO

Dato: 22.04.2014

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201203130-14 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: May Holm	Arkivkode: 531

Byggeplass:	INDUSTRIGATEN 31 A-E	Eiendom:	214/128/0/0
Tiltakshaver:	AS Balkeby v/OBOS Eiendomsforvaltning AS	Adresse:	Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Brødrene Bastiansen AS	Adresse:	Postboks 6462, Etterstad, 0605 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - INDUSTRIGATEN 31 A-E

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 26.09.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten. Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Sluttrapport for avfallshåndtering
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

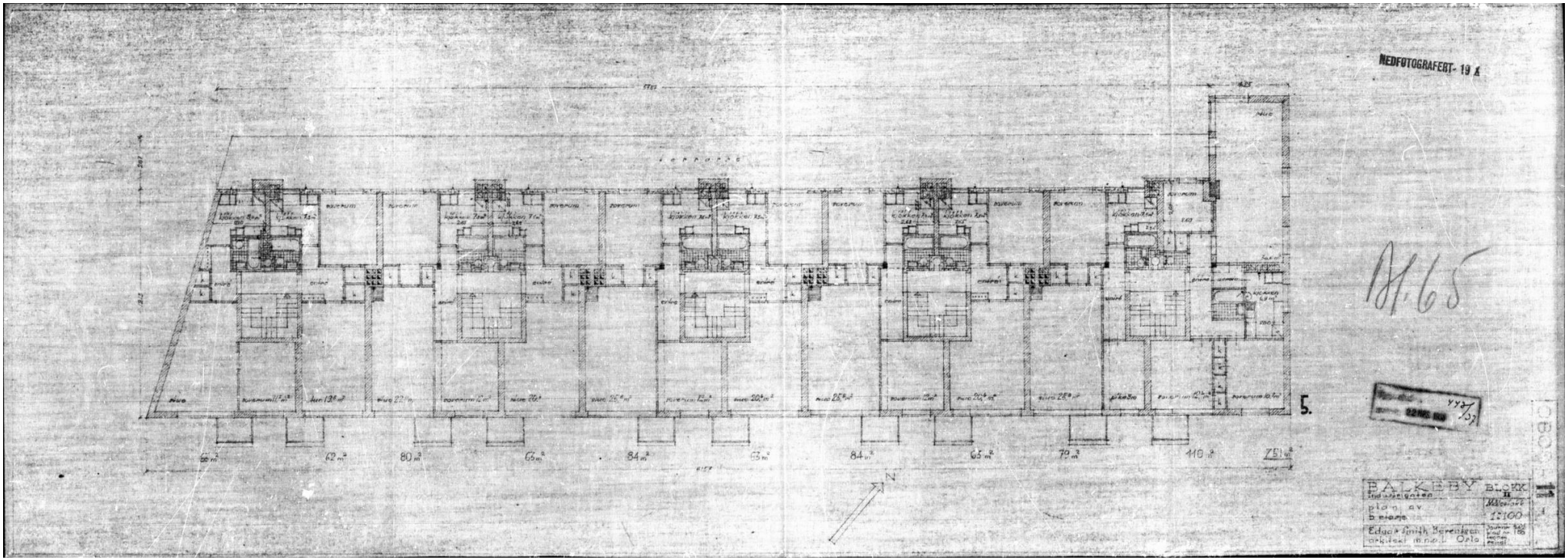
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.04.2014 av:

May Holm - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

For orientering om klageadgang, se http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/

Kopi til:
AS Balkeby v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO, styret@balkeby.no


MEDFOTOGRAFERT- 19 A
Bl. 65
5.
BALKEBY
BLOKK
II
1:100



Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 31 Industri gaten

Innlevert Attestert

Ferdig attestert 17.11.1938

Oversendes Oslo helseråd til fornyet behandling under henvisning til vår 7/8.

Oslo 7/8-38.

GM/RE

Ad matr. nr. 31 Industrigaten.

Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren.

Ad: Melkeutsalg.

Under forutsetning av at der ikke forhandles melk og fløte i løst mål, vil man frafalle kravet om melkekum med tilførsel av koldt vann. Skulde det vise sig at tak og vegger ikke er vaskbare, forbeholder man sig adgang til å få disse oljemalt. Forøvrig intet å bemerke.

Ad: Chokolade-tobakkutsalg.

Dette kan ikke sees å være anmeldt. Lagerrummet og mellemrummet må skaffes luftavtrekk. Tak og vegger i lagerrummet må gjøres vaskbare. Man forbeholder sig adgang til å få tak og vegger i de øvrige rum oljemalt, hvis det skulde vise sig at overflaten ikke lett kan vaskes.

Det må opsettes godkjent utslagsvask. Man forbeholder sig adgang til å få gulvet utenfor disken belagt med fliser, når linoleumsbelegget blir nedslitt.

Oslo helseråd, 17.august 1938.

Efter bemyndigelse:

19 AUG. 1938

Bgv. M. 24 VIII-37. 6000.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sofie K. M. Heggelund
INDUSTRIGATA 31C

Dato: 10.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530207
9116574

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.214 BNR. 128

Vi viser til bestilling av 20260410 for INDUSTRIGATA 31C.

GNR. 214 BNR. 128

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.09.1900.

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

1541 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

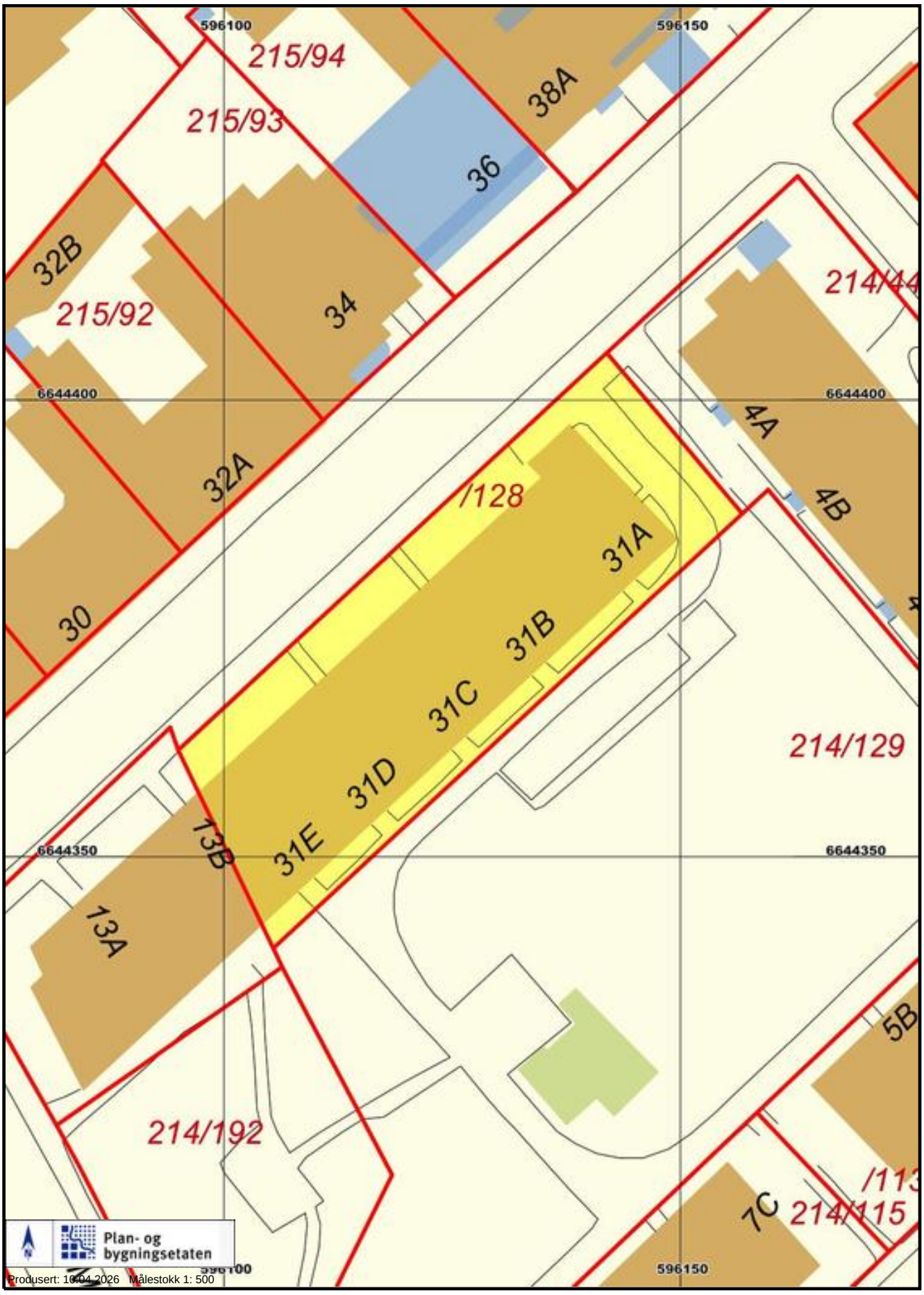
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

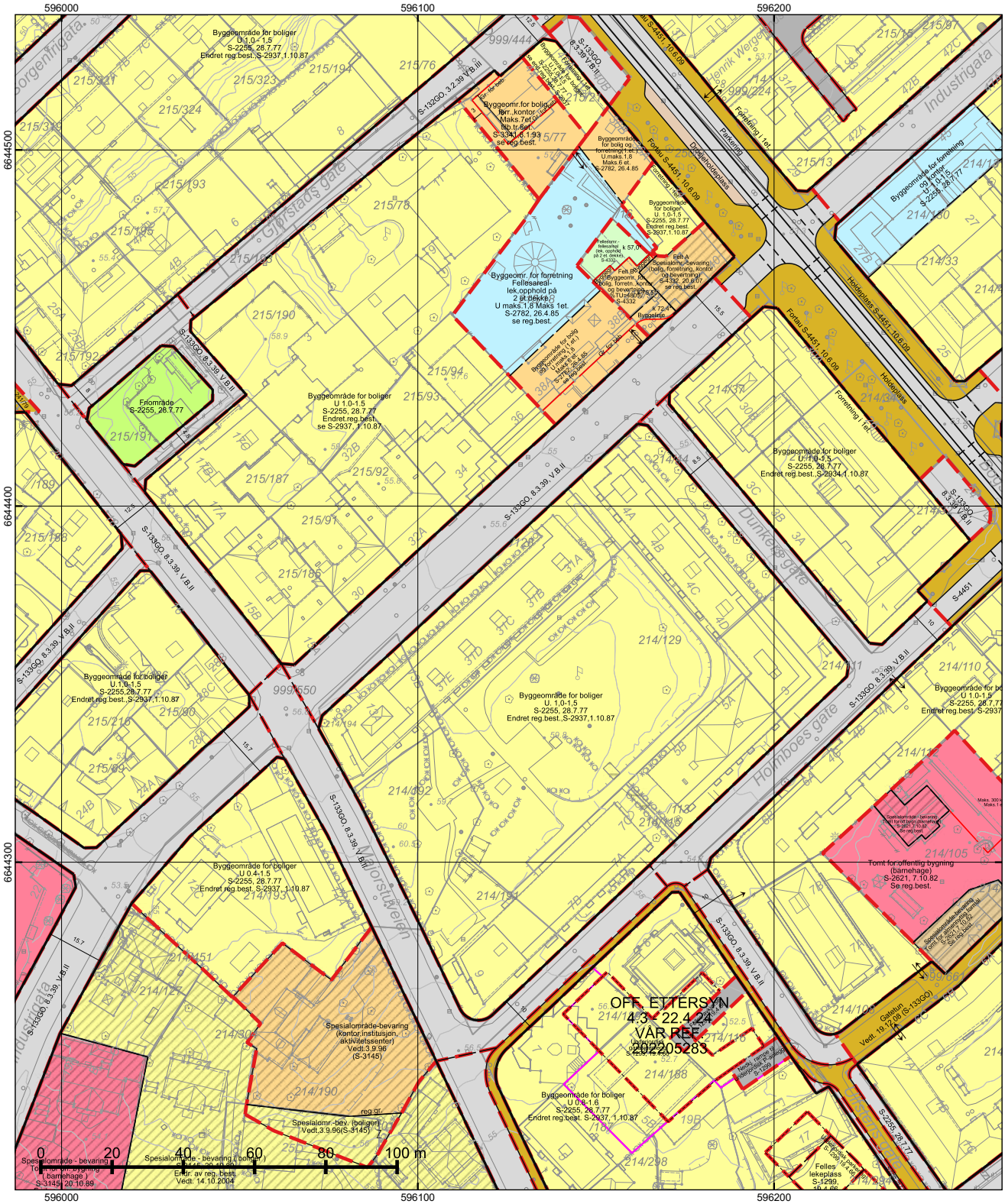
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

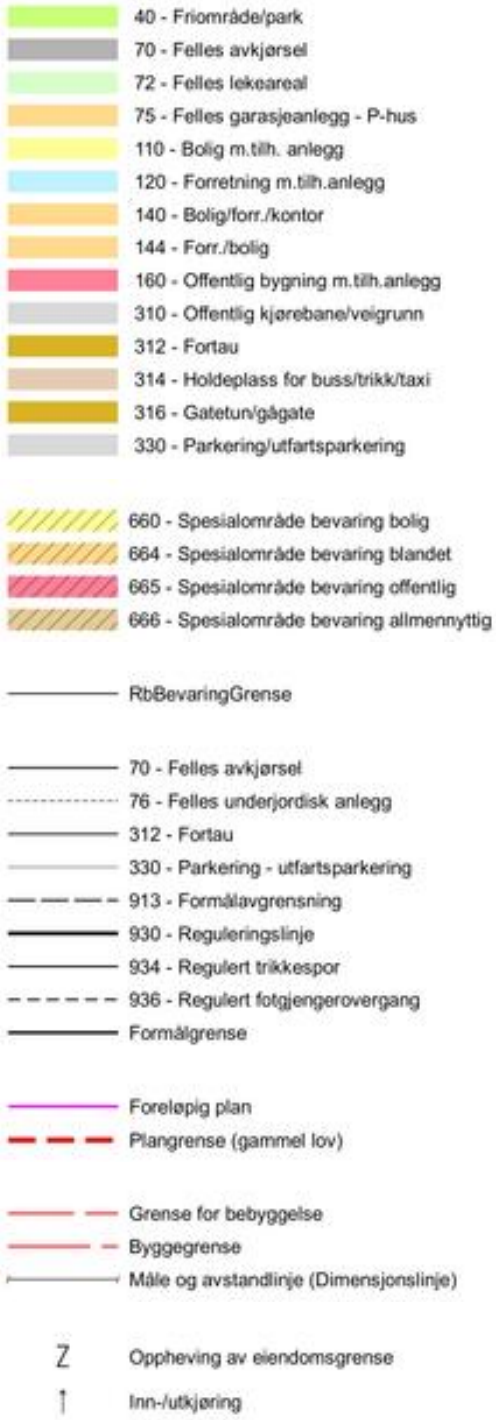
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

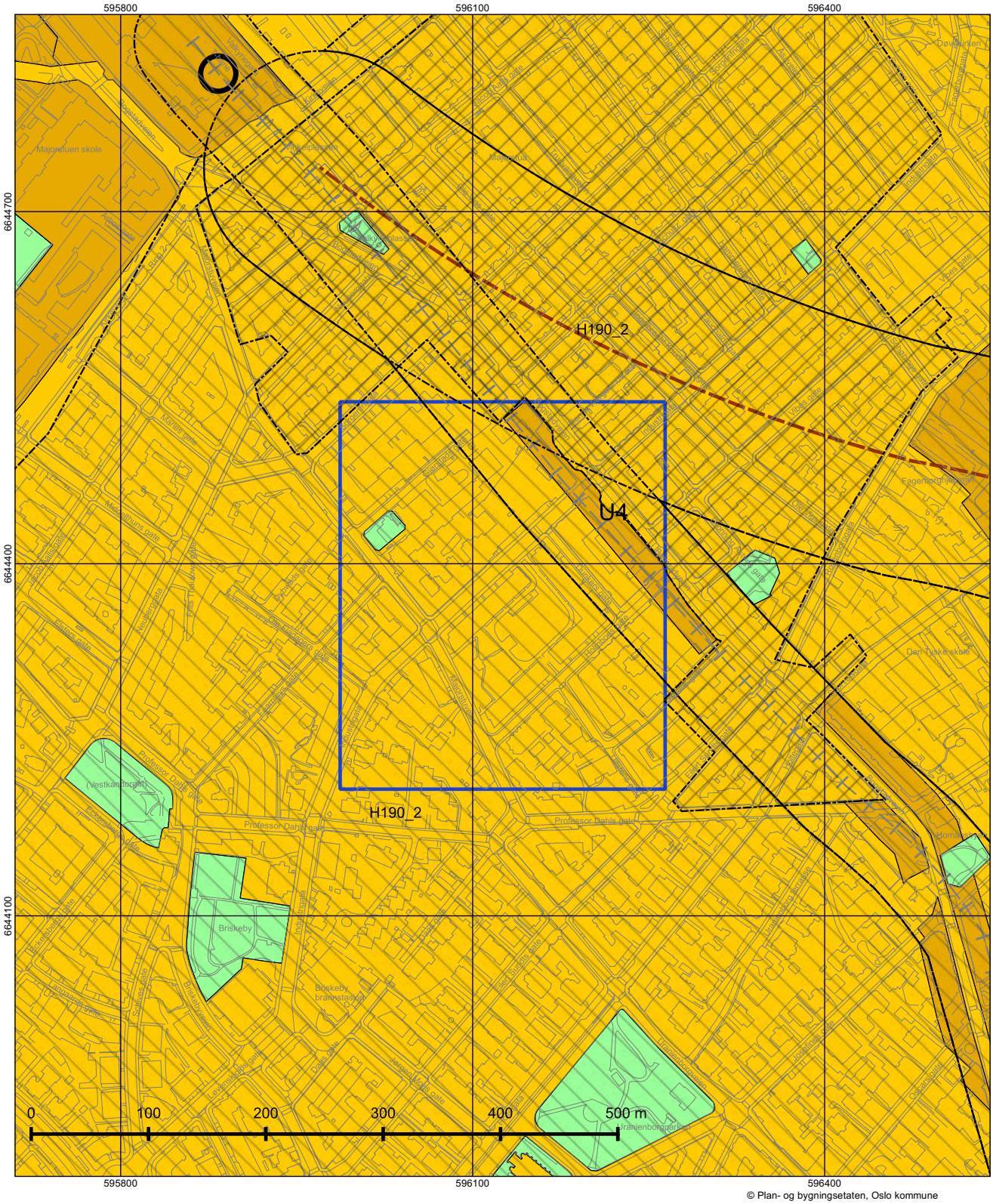
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


596100
596150
215/94
215/93
38A
36
32B
215/92
34
214/44
6644400
6644400
4A
4B
32A
/128
31A
30
31B
31C
31D
31E
214/129
13B
6644350
6644350
13A
214/192
5B
/113
7C
214/115
596150
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 10.04.2026 Målestokk 1: 500


596000
596100
596200
6644500
6644400
6644300
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2934,1.10.87
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U.0.4-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U.0.6-1.6 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937
Byggeområde for forretning kontor U.1.0-1.5 S-2255, 28.7.77
Byggeområde for forretning kontor U.maks.1.8 Maks.6 et. S-2782, 26.4.85
Byggeområde for forretning kontor U.maks.1.8 Maks.7et. S-2782, 26.4.85
Byggeområde for bolig og forretning kontor U.maks.1.8 Maks.6 et. S-2782, 26.4.85
Byggeområde for bolig, forretning, kontor og bevertning S-4332, 20.8.07 se reg.best.
Byggeområde for bolig, forretning, kontor og bevertning S-4332
Byggeområde for forretning kontor U.1.0-1.5 S-2255, 28.7.77
Byggeområde for bolig U.1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. se S-2937, 1.10.87
Byggeområde for forretning kontor U.maks.1.8 Maks.7et. S-2782, 26.4.85
Byggeområde for forretning kontor U.maks.1.8 Maks.6

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 10.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155786/86530207
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

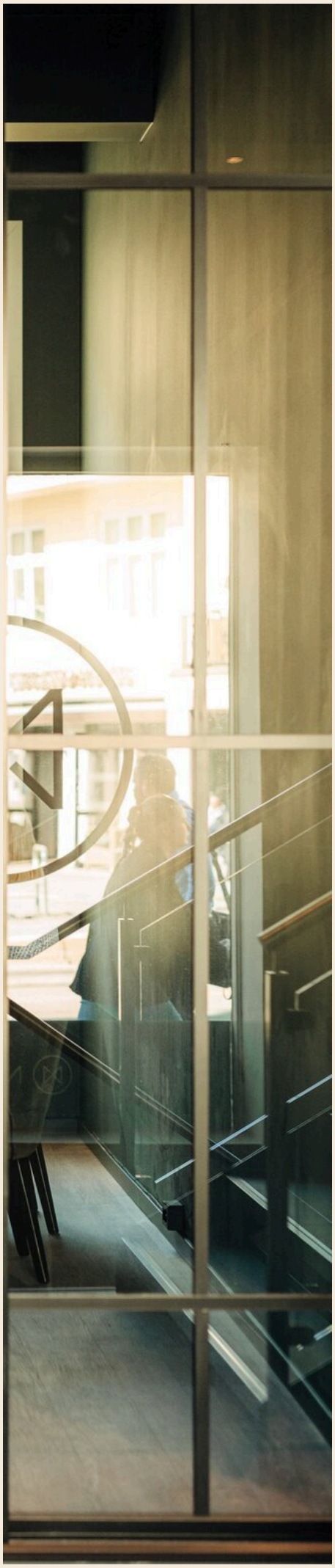
Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

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 Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu 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.



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0127/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Industrigata 31C 0357 OSLO
Matrikkel: Gnr 214, bnr 128 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Mads S. Gustavsen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
m.gustavsen@nordvikbolig.no
415 56 279



Anders Myren Røste
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bygdøy Allé
a.roste@nordvikbolig.no
910 06 031

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