



Balchens gate 8



— Velkommen til

# Balchens gate 8



# — DRØMMELEILIGHET PÅ FROGNER

Lekker og gjennomgående 3-roms med attraktiv beliggenhet -  
Oppusset i 2025 - To soverom - Balkong - Rolig bakgård

Prisantydning	9 190 000,-
Fellesgjeld	2 029,-
Omkostninger	244 850,-
Totalpris	9 436 879,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 488,-
BRA-i	84 kvm
Totalt BRA	95 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1958
Megler	Bendik Hall Blumenthal
Telefon	977 66 133
E-post	b.blumenthal@nordvikbolig.no

Megler 2	Ragnvald Håland Svendsen
Telefon	904 08 988
E-post	r.svendsen@nordvikbolig.no







## Kort fortalt

Velkommen til Balchens gate 8 - en stor og innbydende 3-roms selveierleilighet med gjennomgående løsnings og høy standard. Leiligheten har en attraktiv beliggenhet midt på Frogner - en flott bydel som byr på flust av hyggelige kaféer og serveringssteder, vakker arkitektur, og ikke minst Frognerparken - den største parken i sentrale Oslo.

- Påkostet i 2025 med bl.a. rehabilitert bad, slipte gulv, nye fliser i gangen, samt nymalte vegger og tak
- Attraktiv og populær beliggenhet midt på Frogner
- Stilren HTH-kjøkkeninnredning fra 2018
- Gjennomgående leilighet i 2. etasje
- 2 soverom mot stille gårdsrom
- Luftig takhøyde på 2,56 meter
- Loftsbod og kjellerbod
- Åpen peis
- Balkong

Denne boligen kan du ikke gå glipp av!

# Arealer og innhold

---

BRA-i:	84 kvm
BRA-e:	11 kvm
Totalt BRA:	95 kvm
TBA:	1 kvm

## Beskrivelse

### Leilighet

#### 2. etasje:

BRA-i: 84 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad og to soverom

Total BRA: 84 kvm.

TBA: 1 kvm. Balkong

#### Kjeller:

BRA-e: 3 kvm. Bod

Total BRA: 3 kvm.

#### Loft:

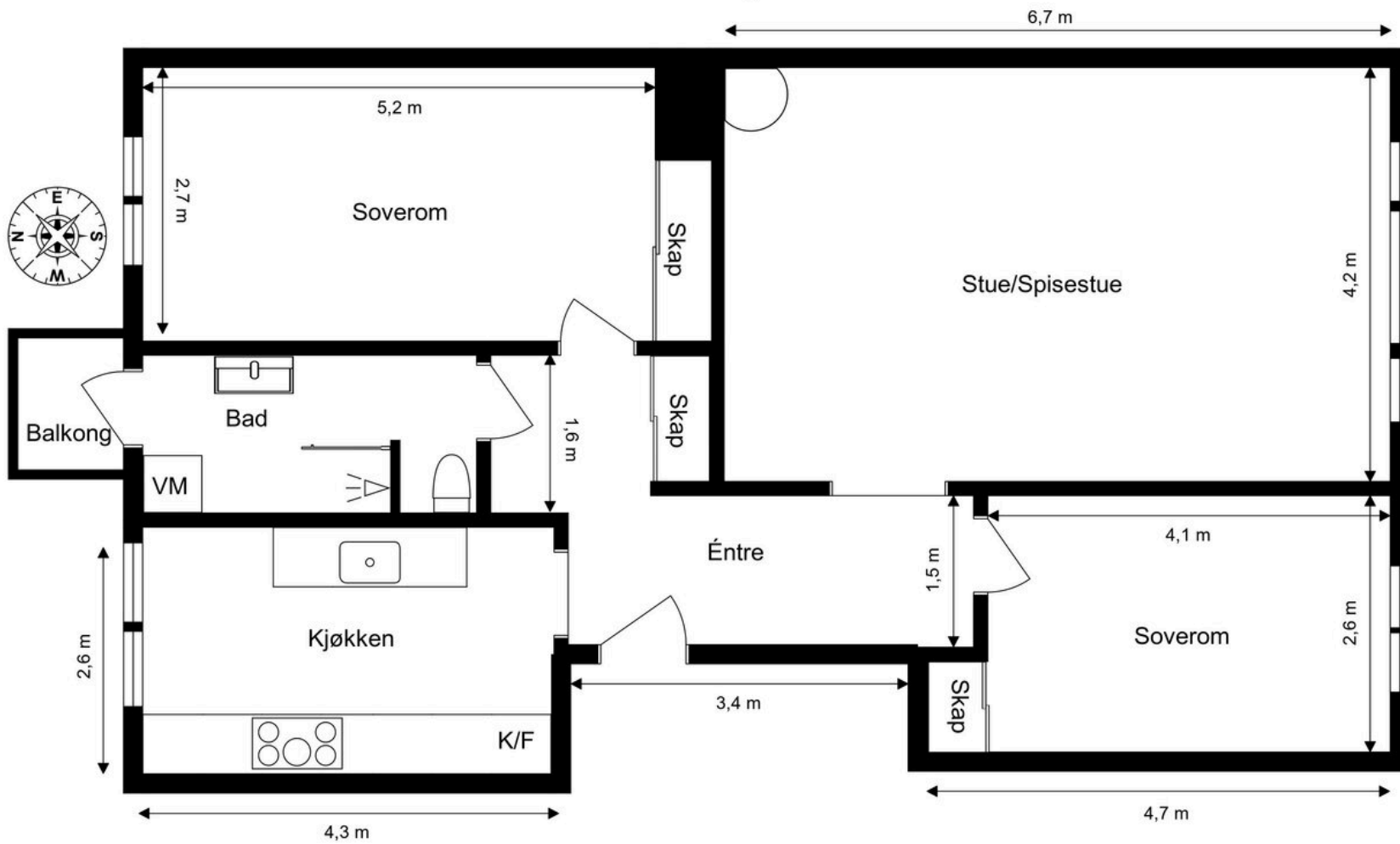
BRA-e: 8 kvm. Bod

Total BRA: 8 kvm.

Oppgitte arealer og rombenevnelser er hentet fra tilstandsrapporten.

# Balchens gate 8

## 2. Etasje



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.  
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.



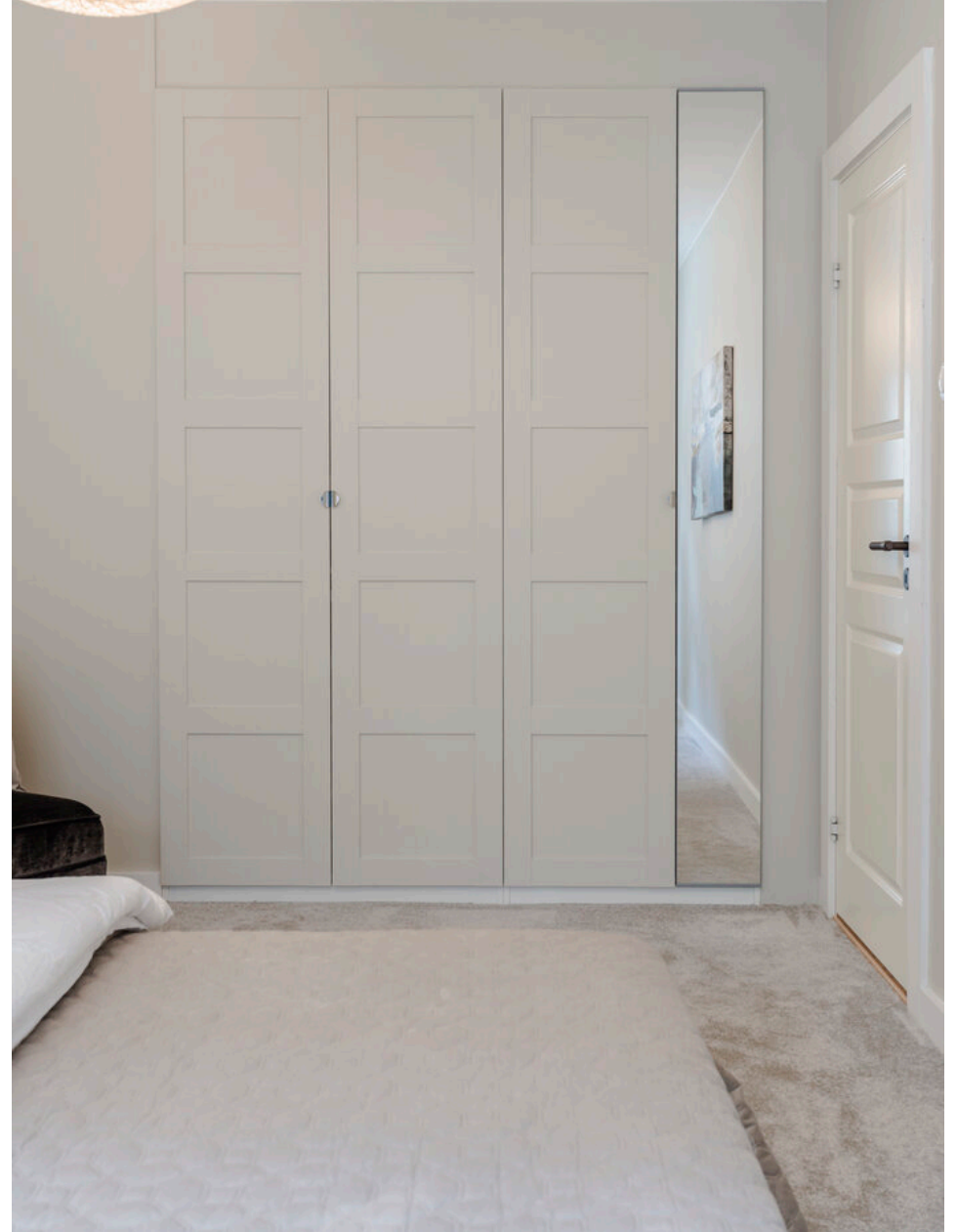




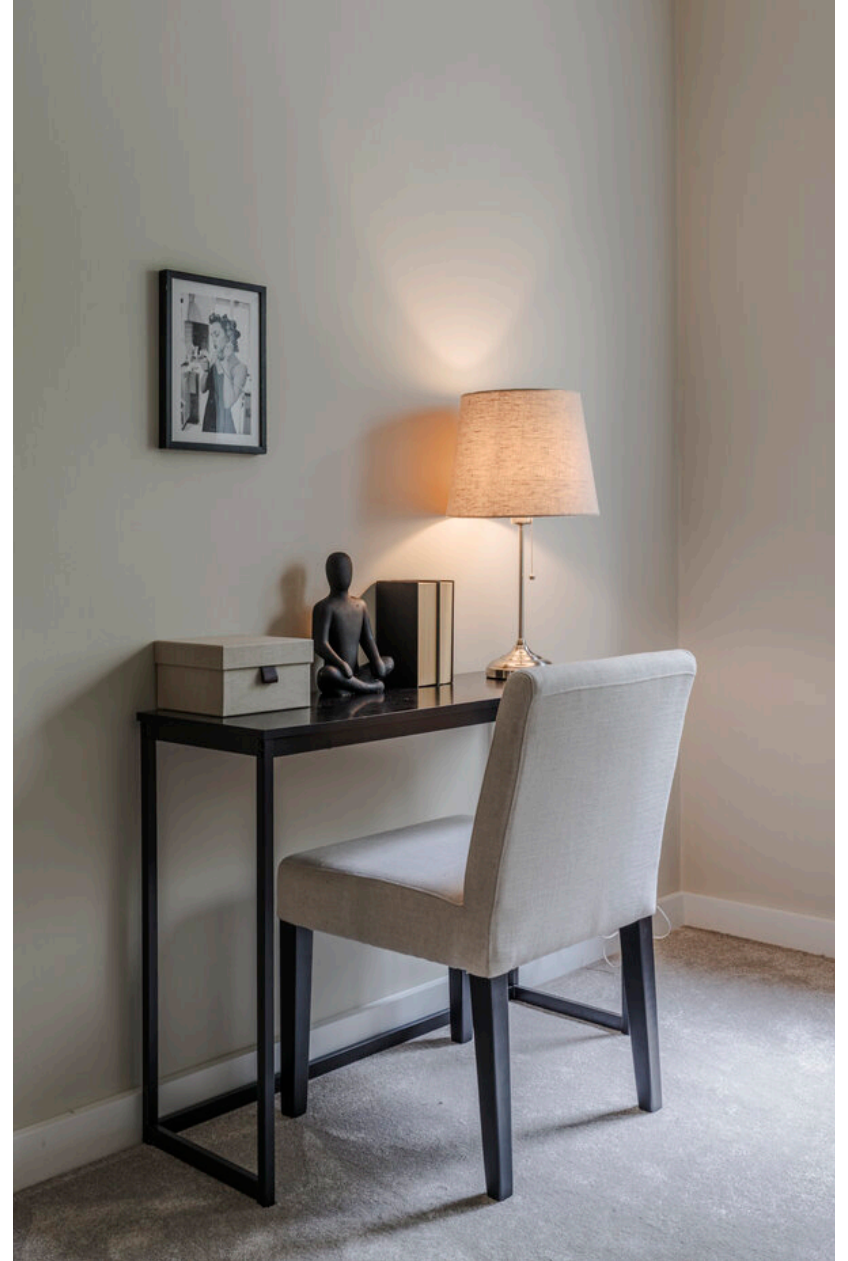
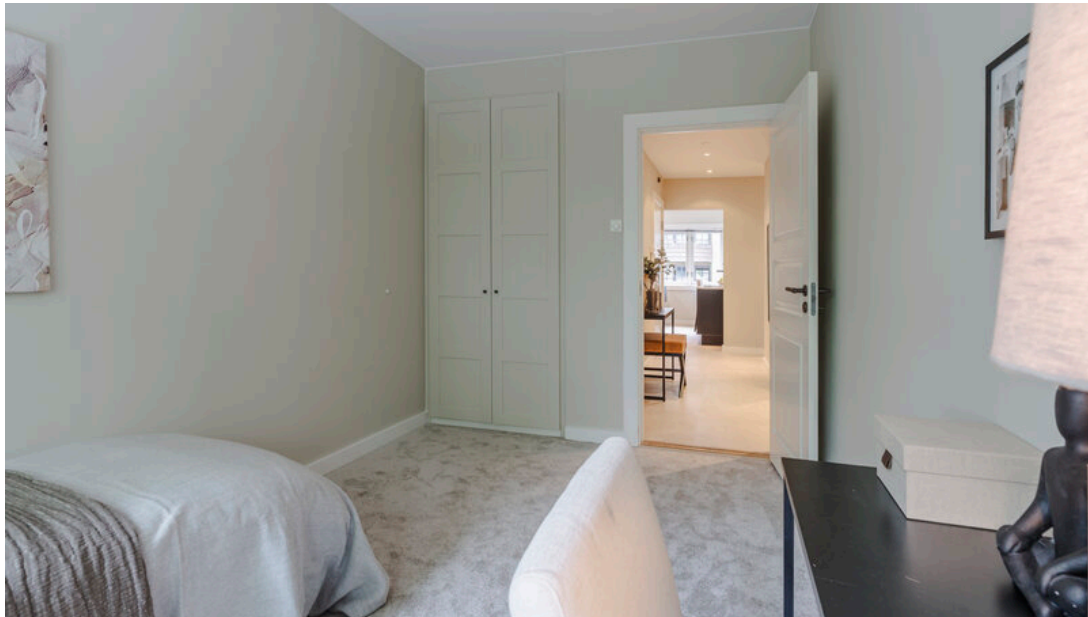
















Informasjon

# Balchens gate 8

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer

23-0119/23

### Boligtype

Selveierleilighet

### Adresse og betegnelse

Balchens gate 8, 0265 OSLO

Gnr 212, bnr 38, snr 10 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

### Selger

Joachim Lindbo

### Kjøpesum og omkostninger

9 190 000,- (Prisantydning)

2 029,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
9 192 029,- (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger:

12 700,- (Boligkjøperpakke Leilighet\* (valgfritt))

229 800,- (Dokumentavgift)

1 000,- (Flyttegebyr)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

-----  
232 150,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke Leilighet))

244 850,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke Leilighet))

-----  
9 424 179,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke Leilighet))

9 436 879,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke Leilighet))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

### Byggeår

1958

### Etasje

2

### Antall soverom

2

### Arealer

BRA-i: 84 kvm

BRA-e: 11 kvm

Totalt BRA: 95 kvm

TBA: 1 kvm

**Beskrivelse:**

Leilighet

2. etasje:

BRA-i: 84 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad og to soverom

Total BRA: 84 kvm.

TBA: 1 kvm. Balkong

Kjeller:

BRA-e: 3 kvm. Bod

Total BRA: 3 kvm.

Loft:

BRA-e: 8 kvm. Bod

Total BRA: 8 kvm.

Oppgitte arealer og rombenevnelser er hentet fra tilstandsrapporten.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

Bod i loftsetasjen er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal er 10,6 kvm, mens måleverdig areal som er benyttet i BRA er 8 kvm.

**Innhold**

Boligen inneholder entré, kjøkken, stue, bad og to soverom.

**Standard**

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.

**OVERORDNET STANDARD**

**- UTVENDIG**

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1998. Entrédøren er en brann- og lydklassifisert dør med finéoverflate, (B30 og dB35). Balkongdøren fra 1990 har karm og ramme i malt treverk, og er utstyrt med 2-lags isolerglass.

Nordvendt balkong med adkomst fra bad. Balkongen og rekkverk er oppført i betongkonstruksjon og er ca 1 kvm. Rekkverkshøyde er målt til 94 cm fra gulv.

**- INNVENDIG**

Gulvene har 1-stavs parkett i stue/kjøkken, vegg-til-vegg-tepper på soverom, og fliser i entré og på bad. Veggene har sparklede og malte overflater, med fliser på bad. Himlingene består av sparklede og malte overflater.

Etasjeskiller er utført som betongdekke. Nivellering av gulvoverflater ble utført i stue og soverom. Boligen har mursteinspipe med tilkoblet ildsted i stuen.

Innvendige dører er hvitmalt, speil-profilerte modeller fra Swedoor.

**- VÅTROM**

Badet er rehabilitert i 2025 og bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK17 som er gjeldene. Gulvet er flislagt. Veggene er flislagt med én kontrastvegg i malt gips. Himlingen er malt. Badet er innredet med en nedfelt servant av helstøpt plate, overhengende speil. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt og fast dusjarmatur samt hengslet dusjvegg. Videre er det montert et vegghengt toalett og opplegg til vaskemaskin. Varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via

elektrisk avtrekksvifte samt en tilluftspalte under dørbladet.

#### - KJØKKEN

HTH-kjøkken fra 2018. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og corian benkeplater med underlimt oppvaskum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri. Løsningen består av overskap, benkeskap og høyskap. Av integrerte hvitevarer er det kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er installert vannstoppsystem. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### - TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger i leiligheten er av plast (rør i rør), hovedstreckene består av kobberør.

Bygget har avløpsrør støpejern i hovedstreckene, og avløpsrør av plast fra hovedstreck til installasjoner.

Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer. Elektrisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Sikringsskap plassert i felles trapperom, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler og kursfortegnelse.

#### TILSTANDSGRADER

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvendt balkong med adkomst fra bad. Balkongen og rekkverk er oppført i betongkonstruksjon og er ca 1 kvm. Rekkverkshøyde er målt til 94 cm fra gulv.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Ref (TEK17), §

12-17, For terrasser som er over 0,5 meter fra terreng, er det krav om at rekkverket skal ha en høyde på minimum 1,0 meter.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger

innenfor 2m.

-----

Måleavvik:

Soverom 2.

14mm igjennom hele rommet.

9mm innenfor 2 meter.

Stue:

19mm igjennom hele rommet.

16mm innenfor 2 meter.

-----

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for umiddelbar utbedring, og tiltak vurderes ikke som økonomisk rasjonelt. Avretting kan vurderes ved eventuell rehabilitering. Forholdene må imidlertid utbedres for å lukke avviket.

- Radon

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

Bygget ligger i ett område som er kategorisert til "Moderat til lav" på radon-aktsomhet kartet på [www.geo.ngu.no/kart/radon/](http://www.geo.ngu.no/kart/radon/)

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav om radonmåling i egen bolig, men det anbefales å gjennomføre en radonmåling for å sikre et trygt innemiljø og avdekke eventuelle høye radonkonsentrasjoner.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med ildsted i stuen.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Det er krav om at det benyttes ildfast materiale minst 30 cm ut fra ildstedets åpning, i henhold til gjeldende brannforskrifter.

Konsekvens/tiltak:

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Det må monteres godkjent ildfast plate eller annet egnet materiale foran ildstedet

for å oppfylle sikkerhetskrav og redusere risikoen for branttilløp.

Kostnadsestimat: Under kr 10 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Ingen

### Parkering

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

Det er ifølge eier utført følgende håndverkstjenester på boligen de siste 5 årene:

- Oppussing av bad og lagt ny varmekabler i gangen-El Alliansen AS (2025)

- Lagt nytt vannkoblingssystem på nytt bad og montert nytt toalett, vask og dusk-J&P Rørleggerservice AS (2025)

- Slipt parkettgulv i stuen og på kjøkkenet-Gulvtech (2025)

- Malt leiligheten-Total Maler Service (2025)
- Ny membran og sluk i forbindelse med oppussing av bad-Real Pro AS (2025)

### Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

Svar: Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Real Pro AS El Alliansen AS J&P Rørleggerservice AS

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

Svar: Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Real Pro AS - Ny membran og sluk i forbindelse med oppussing av bad - 15.05.25

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

Svar: Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Real Pro AS - Ansvar for oppussing av nytt bad - 15.05.25 El Alliansen AS - 15.05.25 J&P Rørleggerservice AS - 15.05.25

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

Svar: Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Svar: Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El Alliansen AS - 15.05.25 - Oppussing av bad og lagt ny varmekabler i gangen.

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

Svar: Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: J&P Rørleggerservice AS - Lagt nytt vannkoblingssystem på nytt bad og montert nytt toalett, vask og dusk. - 15.05.25

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

Svar: Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Total Maler Service - Malt leiligheten - 15.05.25 Gulvtech - Slipt gulv i stuen og på kjøkkenet - 01.05.25

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

Svar: Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takst ved kjøp av bolig i 2022

Samsvarserklæring:

Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske

anlegget som ikke har samsvarserklæring.

### Bygningssakkyndig

Holtet Takst AS

### Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Leiligheten ligger i 2. etasje i en bygård oppført i 1958, bestående av fem etasjer, samt kjeller og loft. Bygningen har grunnmur i støpt betong. Yttervegger i murverk med pusset og malte fasader. Takkonstruksjonen er av saltak, tekket av profilerte metallplater. Leiligheten har adkomst via felles trappegang med repostropp i betong med rekkverk av støpejern. Det disponeres én kjellerbod på ca. 3 m<sup>2</sup> og én loftsbod på ca. 8 m<sup>2</sup>.

### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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.

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

Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.

### Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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

### Energi og oppvarming

#### Energimerking

F - rød

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

#### Oppvarming

Teknisk installasjon:

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon: Periodisk avtrekk

Peis i stue.

### Informasjon om strømforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 3 488,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnader er i følge forretningsfører på kr 3 488,- i måneden.

Felleskostnadene inkluderer vann, trappevask, Kabel-TV og internett (grunnpakke), felles anlegg, styre- og regnskapshonorar, eiendomsskatt og kommunale avgifter, forsikring m.m.

Felleskostnadene skal økte til kr 3 836,80 fra 01.09.2025.

I følge vedtekter fastsetter årsmøtet fellesutgiftene på grunnlag av årsbudsjettet.

Det stipulerte beløp kan endres av styret, såfremt det viser seg å være utilstrekkelig. Endringen kan skje med 1 måneds varsel.

Utgifter som ikke direkte knytter seg til den enkelte bruksenhet fordeles mellom sameierne i forhold til størrelsen på sameiebrøkene.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 073 909,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 8 295 637,- pr. 2023

Ifølge brev fra Formuesverdien som var kroner 1.146.553,- i 2021.

Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten med utgangspunkt i en beregnet

boligverdi. Boligverdien er basert på kvadratmeterpris multiplisert med boligens areal. Kvadratmeterprisen hentes fra SSB sine statistiske opplysninger.

Formuesverdien for primærboliger utgjør 25% av boligens verdi opp til 10 millioner, og 70 % av verdien over 10 millioner (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar).

Formuesverdien for sekundærboliger utgjør 100% (øvrige boliger).

### TV/Internett/Bredbånd

Kabel-TV og internett er inkludert i fellesutgiftene. Dette er en grunnpakke fra HomeNet. Tilvalg kan gjøres mot et tillegg.

## Sameiet

### Navn og orgnr.

Sameiet Balchens Gate 6,8 og 10, orgnr. 979 568 622

### Om sameiet

Eiendommen gnr. 212, bnr. 38, Balchens gate 6,8 og 10 i Oslo er et sameie mellom andelseierne av de 30 eierseksjonene som gården er oppdelt i; i henhold til oppdelingsbegjæring av 5. og 16. januar 1984 (tinglyst 14. mai 1984).

Sameiet tar et flyttegebyr på kr 1 000,- som betales av kjøper direkte til sameiet.

### Forretningsfører

Sandberg Regnskap AS

### Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret.

Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

### Informasjon om fellesgjeld

Kr 2 029,- pr. 20.05.2025

### Fellesformue

Kr 45 447,- pr. 20.05.2025

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap viste et overskudd på kr 306 123,- (2023). Sameiet har ikke avholdt årsmøte i 2025 enda, så det er kun regnskap og protokoll for 2023. Det er ingen vesentlige endringer for 2024.

Styreleder opplyser om at det er planlagt å skifte ut el-anlegget i gården. Arbeidet vil koste rundt kr 1.000.000, hvorav det er vurdert å ta opp et lån på halvparten av beløpet. Dette kan medføre økte felleskostnader. Det har også vært diskutert om oppgangen også skal pusses opp etterhvert, men dette er ikke fast bestemt.

Det vil bli avholdt årsmøte i juni. Felleskostnader og fellesgjeld kan bli vedtatt økt på årsmøtet etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

### Vedtakter og husordensregler

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt av årsmøtet.

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

### Beboernes forpliktelser og dugnader

Gården har ikke fast vaktmester og det er derfor viktig at sameierne deltar på de dugnader som arrangeres, og ellers på eget initiativ hjelper til med å holde eiendommen ryddig og i god stand i følge husordensregler.

### Dyrehold

Dyrehold er ikke forbudt, men styret skal orienteres. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige beboerne.

### Sameiets forsikring

IF  
Polisenr. SP471869.9.1

### Tomt

#### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 348 kvm (Eiertomt)  
Felles eiet tomt.

#### Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Beboerparkering i området etter gjeldende bestemmelser.

#### Radonmåling

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

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Balchens gate 8 har en meget attraktiv, rolig og sentral beliggenhet i hjertet av Frogner, kun en kort spasertur fra Fjorden. Nærhet til alt - få minutters gange til Frognerparken i nord, Solli plass mot øst, Skillebekk mot syd og Skøyen i vest. Gate med lange tradisjoner og er et unikum med sitt rike tilbud av koselige kaféer og spisesteder, samt eksklusive spesial- og delikatesseforretninger rett utenfor døren.

Leiligheten ligger høyt og fritt med gangavstand til alle tenkelige servicetilbud rett utenfor døren. Flott spasertur til Bygdøy med badestrand, Kongens bondegård, Grønnsaksbod med alt av frukt, grønnsaker og blomster, Folke museet, Lanternen restaurant, store rekreasjonsområder samt ferge til Oslo sentrum m.m.

Området er omringet av flere parker og grøntområder, samt fine turløyper langs Frognerkilen. Gangavstand til Slottsparken, Uranienborgparken og spektakulære Frognerparken med skulpturer og grøntanlegg i særklasse. Gang-/sykkelavstand til Bygdøy med flotte badestrender som Huk, Paradisbukta og Bygdøy Sjøbad. Det er for øvrig også gode treningsmuligheter innendørs ved bl.a. SATS Solli plass. Søker du skog og mark er det kort avstand med offentlig kommunikasjon til Sognsvann og Frognerseteren med milevis av turløyper sommer som vinter.

Flere tur- og friområder i nærheten er bl.a. Hydroparken, Framnesparken (Tinkern), Frognerparken med Vigelandsparken. Gangavstand til Tjuvholmen, Aker Brygge, Solli Plass, Vika, Nationaltheatret med forretninger, matbutikker, treningssentre og andre fasiliteter.

God tilgang på offentlig kommunikasjon med holdeplass for trikk i umiddelbar nærhet. Flere busser og trikker fra Solli Plass. T-bane og tog (inkl. flytoget) fra både

Nationaltheatret og Skøyen Stasjon.

Beliggenheten gir deg et supersentralt utgangspunkt med nærhet til det meste hovedstaden har å tilby i form av yrende restaurant- og caféliv, en rekke forretninger og servicetilbud, samt god offentlig kommunikasjon. Gangavstand til både Frognerveien og Bygdøy allé med et rikt utvalg av forretninger og servicetilbud. Her finner du shoppingmuligheter, sjarmerende nisjeforretninger, koselige kaféer, velrennomerte restauranter og en rekke utesteder. Fra leiligheten er det videre kort avstand til tradisjonsrike Gimle kino.

Flere dagligvarebutikker i nærheten, deriblant Kiwi og Coop Mega. Ønsker du et enda større utvalg er det verdt å ta turen til Matvarehuset Jacobs ved Colosseum. Du finner også vinmonopolet rett over veien i Elisenbergveien. Meget gode kollektivtilbud med både trikk- og bussforbindelser like i nærheten, deriblant fra Lille Frogner allé og Frogner kirke. Med andre ord, denne beliggenheten byr på det meste du måtte ønske deg innen kort rekkevidde.

### Bebyggelse

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Offentlig kommunikasjon

Frogner kirke - 2 min gangavstand - Linje 30, 31 - 0.1 km

Elisenberg - 2 min gangavstand - Linje 12, 15 - 0.2 km

Majorstuen T - 20 min gangavstand - Linje 1, 2, 3, 4, 5 - 1.6 km

Nationaltheatret stasjon - 21 min gangavstand - 1.8 km

Oslo S - 10 min kjøring - 3.5 km

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger originale tegninger. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 08.09.1958 for eiendommen. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest, men angir ikke noe om eiendommens tilstand og sier lite om de offentligrettslige vilkårene, som kjøpere bør sette seg inn i etter behov. Ekspedisjonsdokumentet er vedlagt salgsoppgaven.

### Vei, vann og avløp

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

### Regulerings- og arealplaner

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

### Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/212/38/10:

22.11.1913 - Dokumentnr: 900719 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelser om brannvegg/-dør

Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:38

Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.1984 - Dokumentnr: 502681 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 10

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 980/27255

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 30 SEKSJONER

### Legalpant

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

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

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

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

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

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktes 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 overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

### Generelle bestemmelser

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. 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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

#### Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell

juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

### Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet

tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

### Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

### Tilbud på finansiering

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

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få:

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller [nordvik@storebrand.no](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik).

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

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

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglere vederlag

Vederlag:

Det er avtalt at selger skal betale en fastpris på 50 000,-. Videre skal selger betale kr. 7 700,- for oppgjør, kr. 14 900,- for tilrettelegging og kr. 3 500,- per visning. I tillegg skal selger betale kr. 20 900,- for Nordvik Grunnpakke. Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få betalt for påløpte timer, begrenset oppad til kroner 45 000,-.

### 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 23. mai 2025

### Megler

Bendik Hall Blumenthal, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner  
Tlf. 97766133

### Megler 2

Ragnvald Håland Svendsen, Eiendomsmeglerfullmektig  
Tlf. 90408988

### Meglerforetaket





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



Vedlegg

# Balchens gate 8

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Balchens gate 8, 0265 OSLO
-  OSLO kommune
-  # gnr. 212, bnr. 38, snr. 10



## Norsk takst

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



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

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

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

## Holtet Takst AS

Holtet Takst AS eies av Halvor Holtet som har bakgrunn som tømrer med senere ingeniørutdanning hos Fagskolen i Østfold, samt takstutdanning fra NEAK og sertifisering i Norsk Takst.

Selskapet tilbyr tjenester som:

- Tilstandsrapport basert på NS 3940 og NS 3600 (avhendingslov/boligsalgslov).
- Verdi- og lånetakst.
- Bistand på visning, ferdigbefaring m.m.
- Byggelånsoppfølging
- Arealoppmåling

Med over 10 års erfaring som bla. tømrer og ingeniør er selskapet opptatt av å levere serviceinstitt kvalitetsarbeid for alle kunder.



Rapportansvarlig

*Halvor Tobias Holtet*

Halvor Tobias Holtet  
Uavhengig Takstingeniør  
post@holtetakst.no  
906 14 145



Sum areal alle bygg: BRA: 95 m<sup>2</sup> BRA-i: 84 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.05.2025

Rapportdato: 22.05.2025

Oppdragsnr.: 22342-1109

Referansenummer: OF5235

Autorisert foretak: Holtet takst AS

Vår ref: Halvor Tobias  
Holtet



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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Uttalelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffesvar.

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Balchens gate 8, 0265 OSLO  
Gnr 212 - Bnr 38  
0301 OSLO

Holtet takst AS  
Fjellveien 29  
1820 SPYDEBERG  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 2. etasje i en byggård oppført i 1958, bestående av fem etasjer, samt kjeller og loft. Bygningen har grunnmur i støpt betong. Yttervegger i murverk med pusset og malte fasader. Takkonstruksjonen er av saltak, tekket av profilerte metallplater. Leiligheten har adkomst via felles trappegang med reprotrapp i betong med rekkverk av støpejern. Det disponeres én kjellerbod på ca. 3 m<sup>2</sup> og én loftsbod på ca. 8 m<sup>2</sup>.

Leilighetens planløsning består av entré, bad med adkomst til balkong, to soverom, kjøkken og en romslig stue med plass til både spisebord og sofagruppe. Leiligheten varmes opp av varmekabler i entré og på bad, samt ildsted i stuen. Boligen ble pusset opp i 2017/18, med ytterligere arbeider utført i 2025. I 2025 er alle overflater malt, parkettgulvet er slipt, og badet er rehabilitert og utvidet med en mer arealeffektiv løsning. Kjøkkenet er levert av HTH og ble montert i 2018. Det har en praktisk og plassutnyttende utforming. Leiligheten har en gjennomgående høy standard, det er imidlertid påvist avvik under befaringen. Rapporten må leses i sin helhet.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1958

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1998. Entrédøren er en brann- og lydklassifisert dør med finéroverflate, (B30 og dB35). Balkongdøren fra 1990 har karm og ramme i malt treverk, og er utstyrt med 2-lags isolerglass. Nordvendt balkong med adkomst fra bad. Balkongen og rekkverk er oppført i betongkonstruksjon og er ca 1 kvm. Rekkverkshøyde er målt til 94 cm fra gulv.

#### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene har 1-stavs parkett i stue/kjøkken, vegg-til-vegg-tepper på soverom, og fliser i entré og på bad. Veggene har sparklede og malte overflater, med fliser på bad. Himlingene består av sparklede og malte overflater. Etasjeskiller er utført som betongdekke. Nivellering av gulvoverflater ble utført i stue og soverom. Boligen har mursteinspipe med tilkoblet ildsted i stuen. Innvendige dører er hvitmalt, speil-profilerte modeller fra Swedoor.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Badet er rehabilitert i 2025 og bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK17 som er gjeldene. Gulvet er flislagt. Veggene er flislagt med én kontrastvegg i malt gips. Himlingen er malt. Badet er innredet med en nedfelt servant av helstøpt plate, overhengende speil. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt og fast dusjarmatur samt hengslet dusjvegg. Videre er det montert et vegghengt toalett og opplegg til vaskemaskin. Varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en elektrisk avtrekksvifte samt en tilluftspalte under dørbadet.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

HTH-kjøkken fra 2018. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og corian benkeplater med underlimt oppvaskum i rustfritt stål og

ettgreps blandebatteri. Løsningen består av overskap, benkeskap og høyskap. Av integrerte hvitevarer er det kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er installert vannstoppssystem. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger i leiligheten er av plast (rør i rør), hovedstrekene består av kobberør. Bygget har avløpsrør støpejern i hovedstrekene, og avløpsrør av plast fra hovedstrek til installasjoner. Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer. Elektrisk avtrekk fra kjøkken og bad. Det er sentralanlegg for varmt vann. Sikringskapp plassert i felles trapperom, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler og kursfortegnelse.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

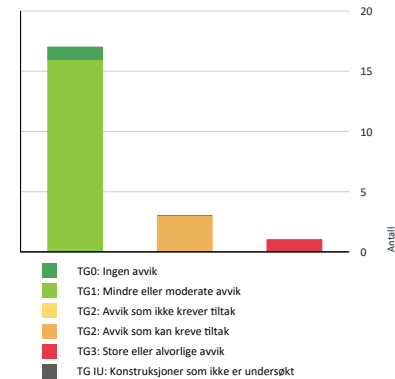
Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger. Av tegningene fremgår det at dagens rominndeling på bad er endret fra opprinnelig planløsning. På byggetegningene fremgår en skillevegg på bad, samt en dør fra badet direkte til soverom. I dagens løsning er både skilleveggen og døren fjernet. Øvrige deler av planløsningen samsvarer med tegningene.

Balchens gate 8, 0265 OSLO  
Gnr 212 - Bnr 38  
0301 OSLO

Holtet takst AS  
Fjellveien 29  
1820 SPYDEBERG  
Norsk takst

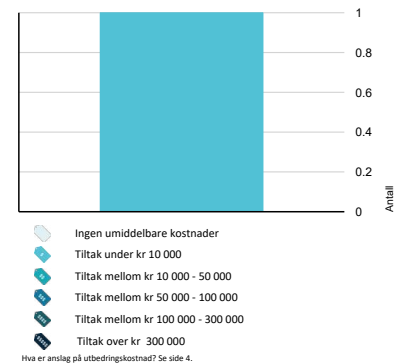
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Boligbygg med flere boenheter

##### 70.5 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

##### 70.2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår  
1958**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

## Anvendelse

Leiligheten benyttes som bolig og er godkjent for varig opphold. Bruken er i samsvar med byggets formål og gjeldende regulering.

## Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

## Vedlikehold

Løpende vedlikehold, reparasjoner og oppgraderinger håndteres av sameiet og finansieres gjennom fellesutgiftene. Sameiet står ansvarlig for vedlikehold av byggets fellesarealer, tekniske installasjoner, fasader, tak og andre bygningsmessige felleskomponenter.

## UTVENDIG

## TO 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1998. Vinduer fra 1998 har lavere isolasjonsevne enn dagens standard, men fremstår i god teknisk stand uten registrerte funksjonsavvik.

## TO 1 Dører

Entrédøren er en brann- og lydklassifisert dør med finéoverflate, (B30 og dB35). Balkongdøren fra 1990 har karm og ramme i malt treverk, og er utstyrt med 2-lags isolerglass. Balkongdør fra 1990 har lavere isolasjonsevne enn dagens standard, men fremstår i god teknisk stand uten registrerte funksjonsavvik.



## TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvendt balkong med adgang fra bad. Balkongen og rekkverk er oppført i betongkonstruksjon og er ca 1 kvm. Rekkverkshøyde er målt til 94 cm fra gulv.

## Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Ref (TEK17), § 12-17, For terrasser som er over 0,5 meter fra terreng, er det krav om at rekkverket skal ha en høyde på minimum 1,0 meter.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

## INNVEDIG

## TO 1 Overflater

Gulv: 1- stavs parkett i stue/kjøkken, vegg-til-vegg tepper på soverom, flis i éntre og bad. Varmekabler i éntre og på bad.

Vegger: Sparklede og malte overflater, flis på bad.

Tak: Sparklede og malte overflater.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegnede som normal brukslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

## TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m. Måleavvik:

Soverom 2.  
14mm igjennom hele rommet.  
9mm innenfor 2 meter.Stue:  
19mm igjennom hele rommet.  
16mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helingsavvik i en bruktblott er å anse som normalt og må forventes.

## Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbar utbedring, og tiltak vurderes ikke som økonomisk rasjonelt. Avretting kan vurderes ved eventuell rehabilitering. Forholdene må imidlertid utbedres for å lukke avviket.

## TO 2 Radon

## Tilstandsrapport

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

Bygget ligger i ett område som er kategorisert til "Moderat til lav" på radon-aktsomhet kartet på [www.geo.ngu.no/kart/radon/](http://www.geo.ngu.no/kart/radon/)

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav om radonmåling i egen bolig, men det anbefales å gjennomføre en radonmåling for å sikre et trygt innemiljø og avdekke eventuelle høye radonkonsentrasjoner.



## TO 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med ildsted i stuen.

## Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Det er krav om at det benyttes ildfast materiale minst 30 cm ut fra ildstedets åpning, i henhold til gjeldende brannforskrifter.

## Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildstedet.

Det må monteres godkjent ildfast plate eller annet egnet materiale foran ildstedet for å oppfylle sikkerhetskrav og redusere risikoen for branntiløp.

Kostnadsestimat: Under 10 000



## TO 1 Innvendige dører

Leiligheten har hvitmalt, speil-profilerte innvendige dører fra Swedoor.

## VÅTROM

## ETASJE &gt; BAD

## Generell

Badet er rehabilitert i 2025 og bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK17 som er gjeldende. Gulvet er flislagt. Veggene er flislagt med én kontrastvegg i malt gips. Himlingen er malt. Badet er innredet med en nedfelt servant av helståpt plate, overhengende speil. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt og fast dusjarmatur samt hengslet dusjvegg. Videre er det montert et vegghengt toalett og opplegg til vaskemaskin. Varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en elektrisk avtrekksvifte samt en tilluftspalte under dørrbladet.

## ETASJE &gt; BAD

## TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

## ETASJE &gt; BAD

## TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med en nedfelt dusjnisse. Rommet har elektriske varmekabler.



## Tilstandsrapport



### ETASJE > BAD

#### Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne langs vegg og smøremembran med dokumentert utførelse.



### ETASJE > BAD

#### Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, overhengende speil, veggmontert toalett, dusjvegg i nedfelt nisje og opplegg for vaskemaskin.

### ETASJE > BAD

#### Ventilasjon

Det er elektrisk styrt avtrekksvifte i himling og tilluftspalte under dørbled.

### ETASJE > BAD

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da badet er under 5 år gammelt og arbeidene er godt dokumentert med bilder og FDV-dokumentasjon. På denne bakgrunn anses hulltaking som unødvendig. Overflater er fuktkontrollert med egnet fuktmålevetøy. Konstruksjonen er vurdert ut fra målinger, observasjoner, materialvalg, alder og andre opplysninger som foreligger.



### KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

HTH-kjøkken fra 2018. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og corian benkeplater med underlimt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps blandeblender. Løsningen består av overskap, benkeskap og høyskap. Av integrerte hvitevarer er det kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er installert vannstoppssystem.

### ETASJE > KJØKKEN

#### Avtrekk

## Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det ble foretatt funksjonstesting av det etablerte avtrekksystemet, tilfredstillende avtrekk.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### Vannledninger

Innvendige vannledninger i leiligheten er av plast (rør i rør), hovedstrekke består av kobberrør.



#### Avløpsrør

Bygget har avløpsrør støpejern i hovedstrekke, og avløpsrør av plast fra hovedtrekk til installasjoner.

#### Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer. Elektrisk avtrekk fra kjøkken og bad.

#### Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

#### Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap plassert i felles trapperom, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler og kursfortegnelse.

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

#### Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2018**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarerklæring?  
**Ja**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

#### Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

## Tilstandsrapport

### Generell kommentar

Det er automatsikringer i sikringsskapet. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.



### Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

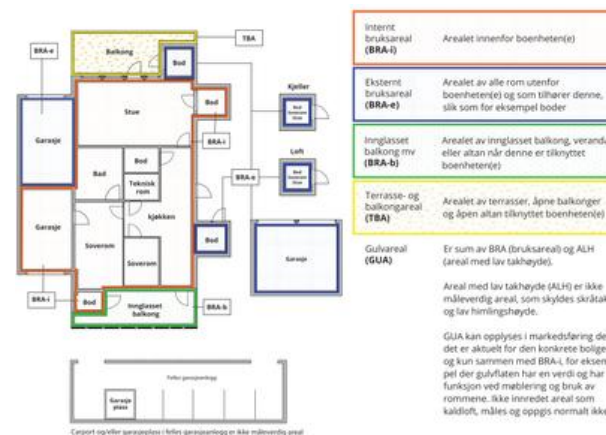
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



### Arealen kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

Balchens gate 8, 0265 OSLO  
Gnr 212 - Bnr 38  
0301 OSLO

Holtet takst AS  
Fjellveien 29  
1820 SPYDEBERG  
Norsk takst

### Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	84			84	1
Loft		8		8	
Kjeller		3		3	
<b>SUM</b>	<b>84</b>	<b>11</b>			<b>1</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>95</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, Soverom 2, Stue, Kjøkken, Bad, Entré		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

### Kommentar

Bod i loftsetasjen er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal er 10,6 kvm, mens måleverdig areal som er benyttet i BRA er 8 kvm.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

**Kommentar:** Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger. Av tegningene fremgår det at dagens rominndeling på bad er endret fra opprinnelig planløsning.

På byggetegningene fremgår en skillevegg på bad, samt en dør fra badet direkte til soverom. I dagens løsning er både skilleveggen og døren fjernet. Øvrige deler av planløsningen samsvarer med tegningene.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

**Kommentar:** Oppussing av bad og lagt ny varmekabler i gangen-EI Alliansen AS (2025)

Lagt nytt vannkoblingsystem på nytt bad og montert nytt toalett, vask og dusk-J&P Rørleggerservice AS (2025)

Slipst parkettgulv i stuen og på kjøkkenet-Gulvtech (2025)

Malt leiligheten-Total Maler Service (2025)

Ny membran og sluk i forbindelse med oppussing av bad-Real Pro AS (2025)

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslyflate eller takhøyde?

Ja  Nei

**Kommentar:**

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

Boligbygg med flere boenheter	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
	84	0

Balchens gate 8, 0265 OSLO  
Gnr 212 - Bnr 38  
0301 OSLO

Holtet takst AS  
Fjellveien 29  
1820 SPYDEBERG  
Norsk takst

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2025	Halvor Tobias Holtet	Takstingeniør
	Joachim Lindbo	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	38		10	1348 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
<b>Adresse</b>							
Balchens gate 8							
<b>Hjemmelshaver</b>							
Lindbo Joachim							

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og sentralt boligområde på Frogner i Oslo. Området består for det meste av bygårder og har kort vei til butikker, kafeer, kollektivtransport og andre byfasiliteter. Gatene er rolig med lite trafikk, og det er gangavstand til både Bygdøy allé og Frognerveien.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Beboerparkering i området etter gjeldende bestemmelser.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

#### Tinglyste/andre forhold

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer om som feks rett for kommunen å vedlikeholde rørsystemer for varm-pg kloakk.Disse erklæringerne vil følge eiendommen ved salg.

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
7 590 000	2022

## Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Årsregnskap			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Vedtekter			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSEnivÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PREISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggundersøkelser utover minimumskravet i Forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevare og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Balchens gate 8, 0265 OSLO  
Gnr 212 - Bnr 38  
0301 OSLO

Holtet takst AS  
Fjellveien 29  
1820 SPYDEBERG  
Norsk takst

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkestyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet målestyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppførte kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningsakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

### PERSONVERN

iVerdi AS, bygningsakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningsakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/>

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OF5235>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningsakkyndiges arbeid eller opptrøden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



## Signing Information Side 1/1

### Egenerklærings skjema\_for\_boligsalg

Lindbo, Joachim	9578-5998-4-1943014	2025-05-21 19:30:34
-----------------	---------------------	---------------------

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

## Selgers egenerklæring

Uttytt dato  
21. mai 2025  
Oppdragsnummer  
23-0119/23

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.

## Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Balchens gate 8, 0265 OSLO	Meglerfirma Nordvik Ullevål
Selgere Joachim Lindbo	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 22. februar 2022	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? Nei	

## 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: Real Pro AS Ei Alliansen AS J&P Rørleggerservice AS

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Real Pro AS - Ny membran og sluk i forbindelse med oppussing av bad - 15.05.25

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Real Pro AS - Ansvar for oppussing av nytt bad - 15.05.25 Ei Alliansen AS - 15.05.25 J&P Rørleggerservice AS - 15.05.25

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: EI Alliansen AS - 15.05.25 - Oppussing av bad og lagt ny varmekabler i gangen.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: J&P Rørleggerservice AS - Lagt nytt vannkoblingsystem på nytt bad og montert nytt toalett, vask og dusk. - 15.05.25

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Total Maler Service - Malt leiligheten - 15.05.25 Gulvtech - Slipt gulv i stuen og på kjøkkenet - 01.05.25

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/setningskader eller liknende?

Nei

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

Nei

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

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmpumpe, 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 salgsopp-gave, takstrapp-report, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takst ved kjøp av bolig i 2022

---

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 uten boligselgerforsikring**

Oppdragsnummer: 23-0119/23

## Egenerklæringskjema\_for\_boligsalg

Navn Dato  
**Lindbo, Joachim** **2025-05-21**

Identifikasjon

 Lindbo, Joachim

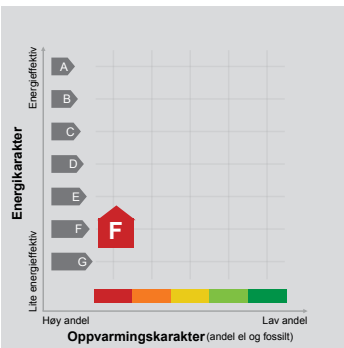


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

## ENERGIATTEST



Adresse	Balchens gate 8
Postnummer	0265
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	212
Bruksnummer	38
Seksjonsnummer	10
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80495420
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	a493dd86-b904-435d-88e8-e1c0b61b5db8
Dato	14.08.2023



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

## Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

## Tips 2: Luft kort og effektivt

## Tips 3: Redusér innnetemperaturen

## Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
- **Redusér innnetemperaturen**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

### Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Boligblokker  
**Bygningstype:** Leilighet  
**Byggeår** 1958  
**Bygningsmateriale:** Betong  
**BRA:** 84  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 5  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

#### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

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

### Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

### Om energimerkeordningen

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

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskudsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).*

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

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Balchens gate 8  
Postnummer: 0265  
Sted: OSLO  
Kommune: Oslo  
Bollnummer: H0201  
Dato: 14.06.2023 11:55:30  
Energimerkenummer: a493dd86-b904-435d-88e8-e1c0b61b5db8

Kommunennummer: 0301  
Gårdsnummer: 212  
Bruksnummer: 38  
Seksjonsnummer: 10  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 80495420

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

#### Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

#### Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifting til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Brukertiltak

#### Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

#### Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

#### Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

#### Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

#### Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

#### Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjøler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimmes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

#### Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

#### Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 20: Montering tetningslister

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

### Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### Tiltak 23: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 24: Tetting av luftlekkasjer

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





## Protokoll fra årsmøte 2024 for Sameiet Balchens gate 6, 8 og 10

Årsmøtet ble avholdt i Frogner kirkestue 20. juni 2024 kl. 19.00 – 21.00

Tilstede: Knut Martin Lind, Anne Britt Emunds, Nicolas <sup>Emundt</sup> Emunds, Anders Sæter, Siv, Helene, Miriam, Martin, Christian, Thomas

Antall deltakere: 10 (8 med stemmerett)  
Fullmakter: 2 (Tore og Kari)  
Møteleder: Christian Mørch Andersen  
Protokollfører: Martin Hornburg

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Godkjenning av innkalling og gjennomføring av årsmøtet

Godkjenning av at innkalling og gjennomføring av årsmøtet er iht. vedtektenes § 14.

#### Vedtak

Innkalling og gjennomføring av årsmøtet godkjennes.

Vedtak besluttet med alle stemmer for.

### 2. Styrets årsberetning for 2023

Styrets årsberetning lå vedlagt innkalling til årsmøte (utsendt på e-post). Årsberetningen ble gjennomgått av styreleder.

#### Styrets innstilling

Styret foreslår at årsberetningen godkjennes

#### Vedtak

Årsberetning for 2024 fra styret godkjennes med alle stemmer for.

### 3. Godkjenning av regnskap for 2023

Årsregnskapet for sameiet lå vedlagt innkalling til årsmøte (utsendt på e-post).

#### Styrets innstilling

Styret foreslår at årsregnskapet godkjennes

#### Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

Vedtak besluttet med alle stemmer for.

### 4. Godkjenning av revisors beretning for 2023

Revisors beretning lå vedlagt innkalling til årsmøte (utsendt på e-post).

#### Styrets innstilling

Styret anbefaler fortsatt drift.

#### Vedtak:

Revisors beretning godkjennes.

Vedtak besluttet med alle stemmer for.

### 5. Godkjenning av budsjett for 2024

Styrets forslag til budsjett lå vedlagt innkalling til årsmøte (utsendt på e-post).

Styret redegjorde for hva som var lagt inn under posten vedlikehold/oppussing; Skifte av elektrisk anlegg som hovedprioritet før man evt påbegynner oppganger og uteområde.

#### Styrets innstilling

Styret foreslår at forslag til budsjett for 2024 godkjennes.

#### Vedtak

Forslag til budsjett for 2023 godkjennes.

Vedtak besluttet godkjent med 7 stemmer for og 3 stemmer mot.

### 6. Fastsettelse av styrehonorar

Redegjørelse for saken lå vedlagt innkalling til årsmøte (utsendt på e-post).

#### Styrets innstilling

Styret anbefaler at samlet styrehonorar settes til 60.000,-.

#### Vedtak

Samlet styrehonorar settes til 60.000,- for 2023.

Vedtak besluttet med alle stemmer for.

### 7. Oppnevning av revisor for regnskapsåret 2024

Redegjørelse for saken lå vedlagt innkalling til årsmøte (utsendt på e-post).

#### Styrets innstilling

Styret foreslår at vi fortsetter samarbeidet med Crowe Partner revisjon.

#### Vedtak:

Crowe Partner revisjon fortsetter som revisor for regnskapsåret 2024.

Vedtak besluttet med alle stemmer for.

### 8. Skifte av el-anlegg, utbedring av oppganger og utbedring av uteområder

Redegjørelse for saken lå vedlagt innkalling til årsmøte (utsendt på e-post).

#### Styrets innstilling:

Styret anbefaler på det sterkeste å følge ekspertenes anbefalinger om å skifte ut el-anlegget før en potensiell farlig situasjon oppstår.

#### Styrets innstilling

Styret stiller seg bak forslaget, og foreslår at nytt styre starter med innhenting av tilbud for oppgradering av oppgangene. Forslag til valg av leverandør/utførende, farger m.v samt behov for økonomiske rammer legges frem for sameiere i den form styret finner relevant.

Styret går videre med å innhente tilbud fra flere aktører, i tillegg til å fortsette søke etter forsikringselskapet og huseiernes landsforbund. Vedtaket ble besluttet med 7 mot 3 stemmer.

Som en konsekvens av diskusjoner på årsmøtet vil styret kalle inn til et ekstraordinært møte for alle sameiere for å orientere om videre prosess etter innhenting av ytterligere informasjon og tilbud.

#### 9. Eventuelt

- Styret orienterte om oppdateringer i husordensregler
- Beplanting av hekk ble diskutert som et alternativ til gjerde
- Styreportal vil bli kjøpt inn som verktøy for bedre samhandling og kommunikasjon mellom styret og beboere samt bedre overlevering mellom styrene i fremtiden.



Miriam Ferraz



Christian Mørch Andersen



Martin Homburg









**Crowe Partner Revisjon AS**  
Org.nr.: 922829845MVA  
Dronning Mauds gate 10  
0250 Oslo  
Tlf. +47 21 93 93 00  
www.crowe.no



**Crowe Partner Revisjon AS**  
Org.nr.: 922829845MVA  
Dronning Mauds gate 10  
0250 Oslo  
Tlf. +47 21 93 93 00  
www.crowe.no

## Til årsmøte i Sameiet Balchens Gate 6,8 Og 10

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

#### Uttalelse om årsregnskapet

##### Konklusjon

Vi har revidert **Sameiet Balchens Gate 6,8 Og 10s** årsregnskap som viser et overskudd på **NOK 306 123**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og 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 rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat og 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 stiftelsen slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

##### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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 avvirket.

##### 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 angi 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Oslo, 8. februar 2024

### CROWE PARTNER REVISJON AS

**Christian Hadler**  
Statsautorisert revisor



## Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid
<b>HADLER, CHRISTIAN</b> <i>Norwegian Buypass</i>	<i>(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)</i> 02/08/2024 08:34:59

---

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

# Årsrapport for 2023

- Arsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noteopplysninger

BankID Signing  
Martin Trygve Hømburg  
2024-02-06

BankID Signing  
Miriam Teresa Conalino Ferraz  
2024-02-06

BankID Signing  
Christen Mørch Andersen  
2024-02-07

## Sameiet Balchensgate 6,8 og 10

### Resultatregnskap

	Noter	Budsjett 2023	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>Driftsinntekter:</b>				
Andel fellesutgifter		1 163 693	1 163 693	1 013 886
Lagerleie				3 384
Avgift ved bruk av vaskeriet				
Dugnadsgjeld				
Flyttegebyr		2 000	1 000	3 000
Diverse inntekter			247	
<b>Sum Inntekter</b>		<b>1 165 693</b>	<b>1 164 940</b>	<b>1 020 270</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Styrehonorar/forretningsfører		45 000	45 000	30 000
Arbeidsgiveravgift			6 345	4 230
Eiendomsskatt og kommunale avgifter		300 000	270 427	228 543
Elektrisitet		150 000	144 921	184 090
Reparasjon og vedlikehold	3	50 000	30 445	278 141
Antenneanlegg – Fiber bredbånd		125 000	119 789	107 218
Matteleie		19 000	17 147	22 265
Renhold	4	40 000	35 367	34 320
Skadedyrkontroll		13 000	12 244	11 770
Diverse kostnader	5	24 000	23 687	21 358
huseiernes landsforbund		2 000	1 990	1 890
Revisjonshonorar	6	18 000	17 188	16 250
Beplantning og havemøbler			-	-
Regnskapshonorar	6	39 000	37 588	36 102
Honorar vaktmester				22 031
Forsikringspremier		100 000	96 969	97 595
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>925 000</b>	<b>859 105</b>	<b>1 095 803</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>240 693</b>	<b>305 834</b>	<b>-75 533</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader:</b>				
Renteinntekter			-339	
Rentekostnader			50	178
Purregebyr				371
<b>Sum finansinntekter/-kostnader</b>		<b>-</b>	<b>-290</b>	<b>-549</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>7</b>	<b>240 693</b>	<b>306 123</b>	<b>-76 082</b>
<b>Disponering av årets resultat:</b>				
Til egenkapital		240 693	306 123	-76 082
Sum disponering av årets resultat		240 693	306 123	-76 082

## Sameiet Balchensgate 6,8 og 10

Balanse			
Eiendeler:	Noter	Utgående balanse pr. 31.12.2023	Inngående balanse pr. 01.01.2023
<b>Omløpsmidler</b>			
Forskuddsbetalte kostnader	1	58 059	54 582
Kortsiktige fordringer			
Fordring fellesutgifter	2	6 134	9 142
Bank		981 010	733 577
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 045 203</b>	<b>797 281</b>
Sum eiendeler		1 045 203	797 281
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital:</b>			
Egenkapital	7	684 585	684 585
Årets resultat	7	306 123	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>990 709</b>	<b>684 585</b>
<b>Kortsiktig gjeld:</b>			
Forskudd fellesutgifter	2	27 412	53 483
Tilbakebetales for mye innbet dører			
Skyldig off. avgifter			
Leverandørgjeld	8	27 082	59 234
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>54 494</b>	<b>112 696</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>1 045 203</b>	<b>797 281</b>

Oslo, 06.02.2024

I styret for Sameiet Balchens gate 6,8 og 10

\_\_\_\_\_  
Miriam Teresa Cornalino Ferraz  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Martin tryvning Hornburg  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Christian Mørch Andersen  
Styremedlem

## NOTER 2023

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og i tråd med norske regnskapsstandarder og god regnskapskikk. Regnskapslovens regler for små foretak er fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

**Note 1 – Forskuddsbetalt kostnad**

Forsikring jan - mai 2024	41 535
Fiberbredbånd jan 24	8 474
Riks TV jan 24	870
Riks TV feb 24	870
Skadedyr jan - jun 24	6 310
<b>Sum</b>	<b>58 059</b>

**Note 2 – Fordring fellesutgifter**

Felleskostnader følges opp løpende og evt. med inkasso.

**Note 3 – Reparasjon og vedlikehold**

Maling av trapp 4 etg. Nr. 6	12 250
Fjerning tørkestativ i bakgården	7 917
Leie lokale	3 000
Div. utlegg vedlikehold	7 278
<b>Sum</b>	<b>30 445</b>

**Note 4 – Renhold**

Containerleie	6 723
Trappevask V/Viva Renhold	28 645
<b>Sum</b>	<b>35 367</b>

**Note 5 – Diverse kostnader**

Gresstrimmer	399
Stige	3 510
Div driftsmaterialer	2 369
gave blomster	1 118
kontorrekvisita	285
OCR og bankgebyrer	7 205
Porto	1 006
Data/edb -kostnad	7 796
<b>Sum</b>	<b>23 687</b>

**Note 6 – Honorar**

Regnskapsfører, inkl mva	36 102
Revisor, Honorar inkl. MVA	16 250
<b>Sum</b>	<b>52 352</b>

Det har i 2023 ikke vært noen ansatte og det er følgelig ikke etablert obligatorisk tjenestepensjonsordning.

**Note 7 - Egenkapital**

Egenkapital pr. 01.01.23	684 585
Årets resultat	306 123
<b>Egenkapital pr. 31.12.23</b>	<b>990 709</b>

**Note 8 - Leverandørgjeld**

Sandberg Regnskap	7 634
Elis Norge AS	1 631
Ragn Sells	8 474
Riks TV	870
Global Connect	8 474
Sum	27 082

## **SAMEIET BYGDØY ALLE 49**

### **HUSORDENSREGLER FOR EIENDOMMEN BYGDØY ALLE**

HUSORDENSREGLENE HAR SOM FORMÅL Å GI EN YTRE RAMME FOR ET BEST MULIG BOFELLESKAP

Det skal være nattero i leilighetene mellom kl 23.00 og kl 07.00. Det er svært lytt mellom leilighetene og bruk av bad og toilett må ikke forårsake sjenerende støy for andre beboere.

Hvis det skal holdes selskap, fest eller sammenkomster utover kl 23.00, skal naboene varsles.

Så lenge sjaktene er i bruk skal søppel være forsvarlig innpakket i plastposer som knytes godt sammen før de kastes, slik at søppelet ikke renner ut i søppelrommene. Det er bare adgang til å kaste husholdningsavfall i sjakten. Det er ikke adgang til å kaste flasker eller glass i sjakten uansett hvor godt dette er pakket inn. Flasker og glass skal kastes i spesielle containere som er satt ut i bydelen.

Det er ikke adgang til å sette fra seg sykler, sportsartikler eller lignende i trappeoppgangene. Slike gjenstander kan plasseres i den enkeltes boder eller på spesielle plasser i kjelleren. Det er heller ikke anledning til å sette fra seg sko eller andre gjenstander på dørmatten.

Det er heller ikke adgang til å sette fra seg pappesker, møbler eller andre gjenstander på gårdplassen, loftsgulv eller i kjelleren. Gjenstander kan fjernes av Renovasjonsetaten etter særskilt avtale. Gjenstander kan også kastes i container som blir satt opp i Balchens gate i mai eller juni, dersom det er behov for det.

Ved bruk av vaskeskjelleren skal tøyet fjernes fra vaskemaskinen straks etter vask, og bord, gulv, og sluk rengjøres. Tøyet skal fjernes fra tørkeskapet så snart tøyet er tørt.

Beboerne må påse at ytterdøren er lukket til enhver tid. Ved besøk må beboerne påse at gjestene lukker inngangsdøren. Om vinteren må snø og is fjernes fra terskelen slik at døren lukker seg.

Beboerne er forpliktet til å kjenne til og kunne betjene stoppekraner og hovedkran for vanntilførsel til leilighetene.

Dyrehold er ikke forbudt, men styret skal orienteres. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige beboerne.

Originale navneskilt skal benyttes ved ringeklokkene ved ytterdøren til oppgangene. Originale skilt skal også benyttes på postkassene. Det er ikke adgang til å klistre nye papirskilt over gamle skilt.

Det skal ved utleie av leilighet gis skriftlig melding til styrets leder. Leietakers navn skal oppgis og tidsrom for utleie skal angis. Det er seksjonseiers ansvar å påse at leietaker retter seg etter gjeldende husordensregler.

Gården har ikke fast vaktmester og det er derfor viktig at sameierne deltar på de dugnader som arrangeres, og ellers på eget initiativ hjelper til med å holde eiendommen ryddig og i god stand.

For øvrig skal styret til enhver tid påse at beboerne retter seg etter gjeldende husordensregler.



## Vedtekter for Boligsameiet Balchens gate 6, 8 og 10

### § 1

#### SELSKAPSFORMEN

Sameiets navn er Balchens gate 6,8 og 10.  
Eiendommen gnr. 212, bnr. 38, Balchens gate 6,8 og 10 i Oslo er et sameie mellom andelseierne av de 30 eierseksjonene som gården er oppdelt i; i henhold til oppdelingsbegjæring av 5. og 16. januar 1984 (tinglyst 14. mai 1984) i overensstemmelse med Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16.06.2017 nr. 7.

Hver seksjon har eget folium i grunnboken.

### § 2

#### AVTALE OM BRUKSUTNYTTELSE

Seksjonseierne har enerett for bruk av spesielt utpekte kjeller- og loftsboeder.  
Dette er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, og kan ikke endres uten at seksjonseierne som berøres av endringen samtykker i det.

### § 3

#### FORMÅLET

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes fellesinteresser i overensstemmelse med de til enhver tid gjeldende vedtekter og Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16.06.2017.

### § 4

#### SAMEIEBRØKEN

For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte bruksenheters innbyrdes brutto areal.

### § 5

#### RETTLIG RÅDERETT OVER SEKSJONEN

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med den begrensning som måtte følge av lov og vedtekter. Seksjonen kan fritt pantsettes, utleies eller/og overdras. Enhver overdragelse skal skriftlig meldes til styret minst 14 dager før innflytting/overtagelse. Overdragelsen må godkjennes av styret. Slik godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Leilighetene kan utelukkende eies av fysiske personer og bare benyttes som bolig.

### § 6

#### FYSISK RÅDERETT

Leiligheten må ikke nyttes slik at det er til unødige eller urimelige ulemper for brukerne av de øvrige leilighetene.

Sameierne må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av den bolig de har eksklusiv bruksrett til (jfr. § 12, 5. ledd).

Utvendige arrangementer på bygningen, som f.eks. markiser og antenner, er ikke tillatt uten forutgående godkjennelse av styret. Forandringer av byggets fasader eller konstruksjonsmessige forandringer - også i leiligheten - skal på forhånd godkjennes. Godkjennelse kan bare nektes på saklig grunnlag.

### § 7

#### HUSORDEN

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt av årsmøtet.

### § 8

#### FELLESUTGIFTER

Utgifter som ikke direkte knytter seg til den enkelte bruksenhet fordeles mellom sameierne i forhold til størrelsen på sameiebrøkene.

Årsmøtet fastsetter fellesutgiftene på grunnlag av årsbudsjettet.

Det stipulerte beløp kan endres av styret, såfremt det viser seg å være utilstrekkelig. Endringen kan skje med 1 måneds varsel.

Med mindre annet vedtas av årsmøtet, betales de årlige utgifter for hver seksjon med 1/12-del forskuddsvis den første hver måned.

Av for sen betaling erlegges for tiden 18% i etterskuddsrente.

Sameierne er overfor tredjemann proratarisk ansvarlig etter sameiebrøken.

### § 9

#### PANTESIKKERHET

Som sikkerhet for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet, utsteder den enkelte sameier en pantobligasjon til sameiet med pant i seksjonen og med prioritet etter 90% av lånetakst over seksjonen til enhver tid.

Sikkerhetsbeløpene er fastsatt til kr. 30.000,-.

I tilfelle brann eller andre ødeleggelse, har sameiet sikkerhet i assurance/erstatningssummen.

Obligasjonen skal ikke ha opptrinnsrett.

#### § 10 GJENOPPBYGGING

I tilfelle brann eller annen ødeleggelse skal, med mindre rettslige forhold gjør det praktisk umulig, erstatningssummen (evt. forsikring/assurance) benyttes til gjenoppføring av bebyggelsen på eiendommen.

Sameierne vil da bli sameiere i den nye eiendommen på samme måte som tidligere.

#### § 11 VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiets styre skal sørge for at det opprettes et fond til dekning av fremtidige påregnelige vedlikeholdsutgifter.

Fondets midler skal innsettes på rentebærende konto i bank.

#### § 12 MISLIGHOLD

Mislighold av sameiepliktene kan påtales skriftlig av styret med varsel om at fortsatt eller gjentatt mislighold blir å betrakte som vesentlig.

Likestilt med sameiers eget mislighold regnes tilfelle der sameieren ikke sørger for at vedkommende som bebor hans leilighet retter seg etter husordensreglene.

Vesentlig mislighold av økonomiske forpliktelser overfor sameiet gir dette rett til å holde seg til pantet. Før en gjør bruk av denne rett, skal skriftlig varsel sendes i rekommantert brev med 1 måneds frist til å bringe forholdene i orden.

Styret har fullmakt til å begjære tvangsauksjon, som skjer etter reglene i Lov om tvangsfullbyrdelse (tvangsfullbyrdelsesloven).

Vesentlig mislighold av nødvendig vedlikehold av egen bolig gir sameiet v/styreleder rett til å få utført arbeidet for vedkommende sameiers regning.

Uaktet arten av vesentlig mislighold kan slikt dessuten føre til at seksjonseieren pålegges å flytte og å selge seksjonen. I slike tilfelle skal sameieren ha skriftlig varsel 2 ganger med minst 14 dagers mellomrom, og han skal gis en frist på minst 3 måneder til å rette seg etter påbudet.

Avgjørelsen treffes av årsmøtet.

#### § 13 TVISTEMÅL

Eventuelle tvister i forbindelse med sameierforholdet avgjøres ved Oslo Tingrett.

### SAMEIETS ORGANER, DERES OPPGAVER OG SAKSBEHANDLING

#### § 14 ÅRSMØTET

Sameiets øverste organ er årsmøtet. Samtlige sameiere er medlemmer.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni.

Styret innkaller skriftlig til ordinært årsmøte med minst 8 dager og høyst 20 dagers varsel.

Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden. Styrets årsberetning og revidert regnskap skal sendes ut senest sammen med innkallelsen.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 3 av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Ekstraordinært årsmøte innkalles på samme måte - og med samme frister som ordinært årsmøte; med minst 8 dager og høyst 20 dagers varsel.

På årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Har en seksjon flere enn én eier, har de til sammen én stemme. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

#### § 15 SAKSBEHANDLINGEN PÅ ÅRSMØTET

Årsmøtet kan kun treffe vedtak i saker som er særskilt angitt i innkallelsen.

På ordinært årsmøte behandles:

1. Årsberetning fra styret
2. Årsregnskap i revidert stand
3. Budsjett
4. Revisors beretning
5. Valg av styremedlemmer og varamedlem
6. Fastsettelse av styrehonorar
7. Oppnevning av revisor
8. Innkomne saker

Årsmøtet ledes av styrets leder, eller den årsmøtet velger.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles, og over alle vedtak som treffes. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning og underskrives av møteleder og to av de tilstedeværende sameiere, valgt på årsmøtet.

Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Med mindre annet er særskilt bestemt, treffes beslutninger av seksjonseierne med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Ved stemmelikhet er styreleders stemme avgjørende.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

- a. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
- b. Fastsettelse, endringer eller opphevelser av vedtekter.
- c. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttelsen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.
- d. Ytterligere seksjonering eller sammenslåing av seksjoner.
- e. Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever samtykke fra samtlige sameiere.

#### § 16 STYRET

Til å forestå forvaltningen av sameiet velger sameierne på det ordinære årsmøtet et styre bestående av 3 medlemmer. Utvidelse kan foretas.

Styrets leder utpekes ved særskilt votering. Alle styremedlemmer må være sameiere.

Styremedlemmenes funksjonstid er 2 år.

Gjenvalg kan finne sted.

Styret er beslutningsdyktig når alle styremedlemmer er innkalt, og minst 2 styremedlemmer er til stede.

Vedtak i styremøtet treffes med alminnelig flertall.

Det føres protokoll.

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsførere og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret skal videre påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorene gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseier for sameiets forpliktelser.

Styret sørger for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

I fellesanliggender representerer styret sameierne, og forplikter selskapet med to underskrifter.

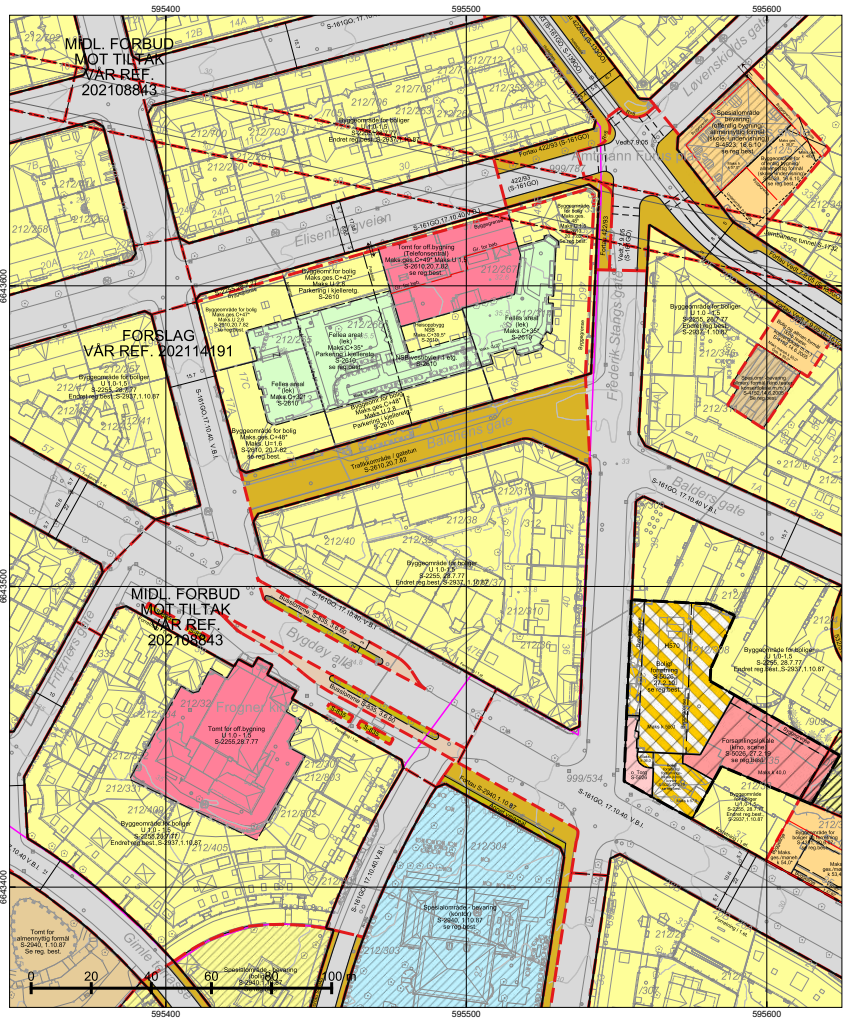
#### § 17 LOV OM EIERSEKSJONER

Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet er bestemt i vedtektene.

Vedtatt av sameiet i årsmøte den 28.06.2022

\_\_\_\_\_  
Styreleder

\_\_\_\_\_

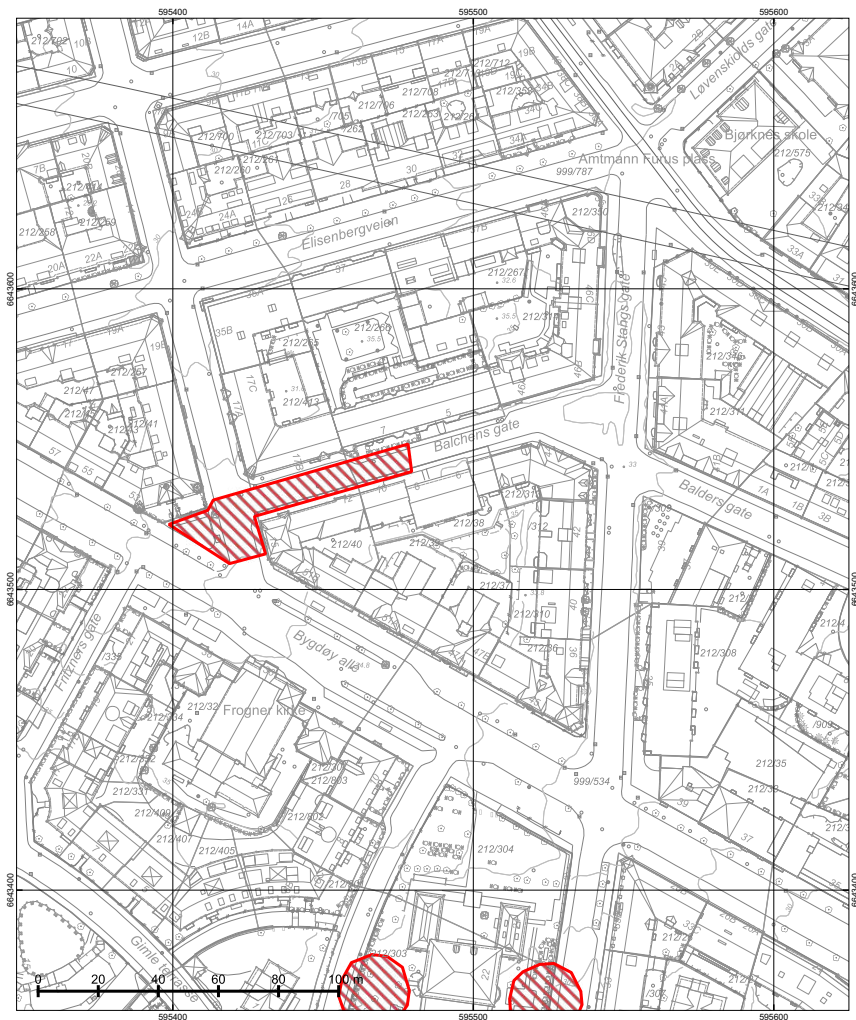


**TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)**

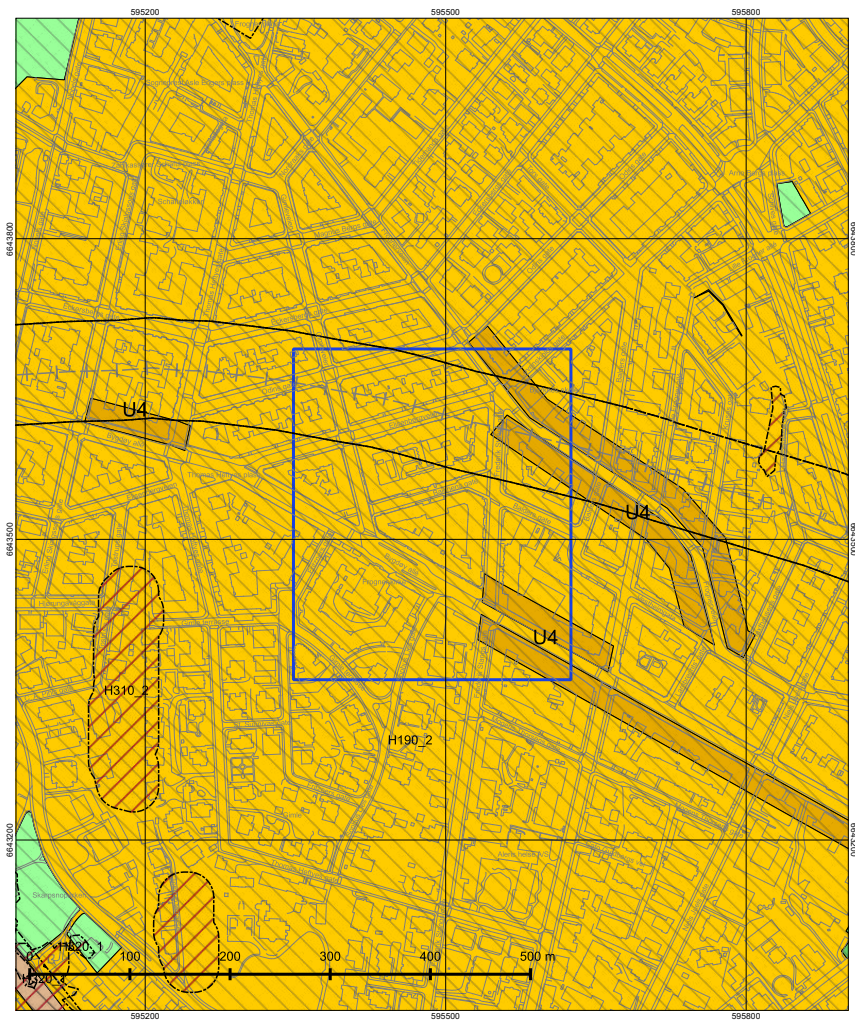
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 144 - Forr./bolig
- 148 - Bolig/offentlig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 163 - Kirke m.tilh.anlegg
- 164 - Televerk m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 316 - Gatetur/gågate
- 333 - Område avsatt til jernbaneforvalt
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 1165 - Forsamlingslokale
- 1800 - Kombiniert bebyggelse og anleggsformål
- 2013 - Torg
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 662 - Spesialområde bevaring kontor
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig
- RbBevaringGrense
- RpAngittHersynSone
- RpAngittHersynGrense
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Piangrense (gammel lov)
- Piangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Z Oppheving av eiendomsgrænse
- ↑ Inn-/utkjøring
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygning som forutsettes revet
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

<p><b>Oslo</b></p>	<p><b>Reguleringskart</b></p> <p>Dato: 20.05.2025                  Bruker: FME                  Målestokk 1:1000                  Ekvivalens 1m                  Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p>	<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinneyn.</p>
<p>Høydereferanser                  - Reguleringsplan: Se reg.best.                  - Bakgrunnskart: NN2000                  Originalformat: A3</p>	<p><b>Reguleringskart</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartutsnittet gjelder vertikalknivå 2 (dvs. på bakkenivå).</li> <li>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</li> <li>- Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</li> <li>- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</li> </ul>	<p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
<p>PlottID/Best.nr: 143336/ 86512573</p> <p>Adresse: BALCHENS GATE 8</p> <p>Gnr/Bnr: 212/38</p>	<p>Deres ref.: 42153/ CASP/MSNP</p> <p>Kommentar:</p>	



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune




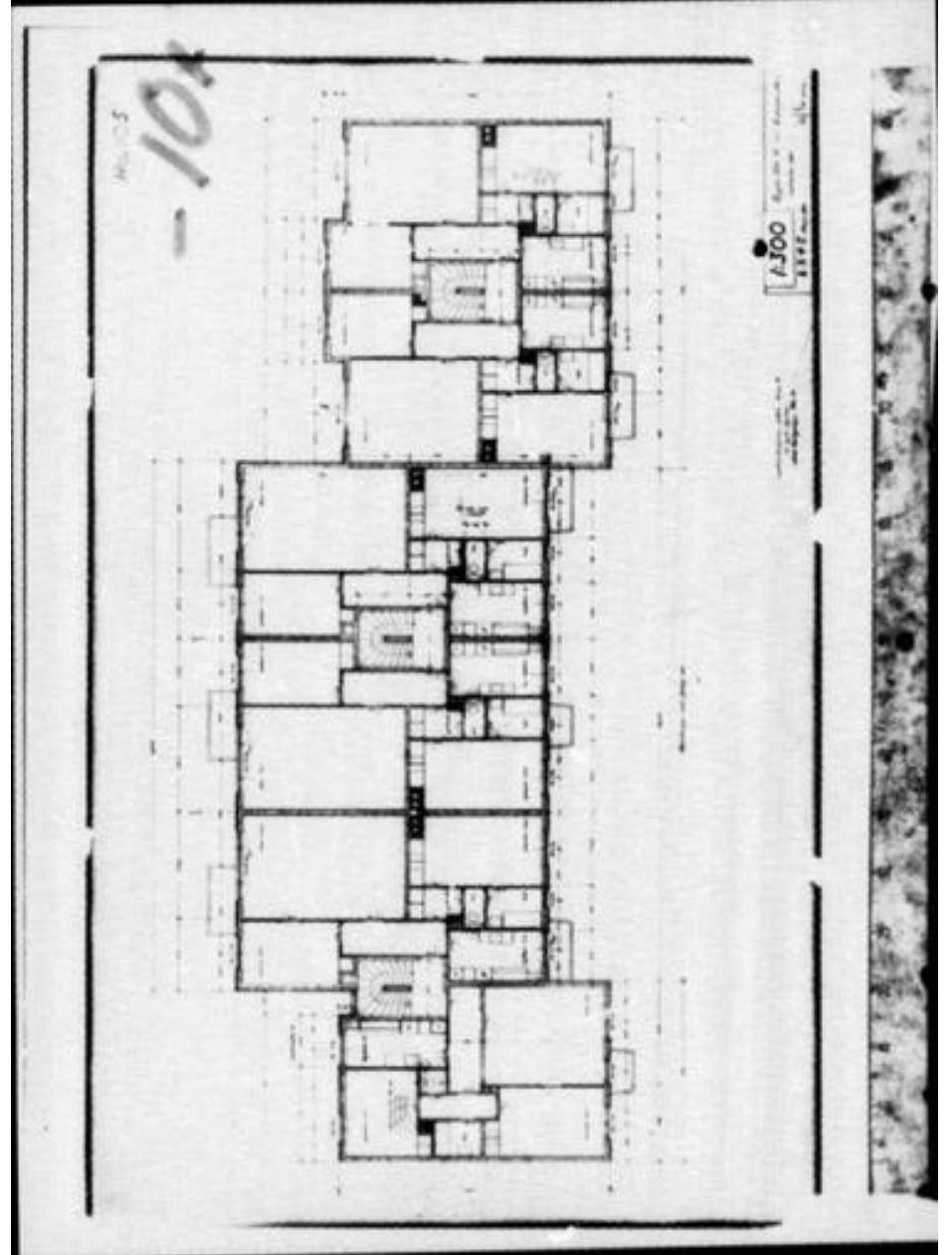
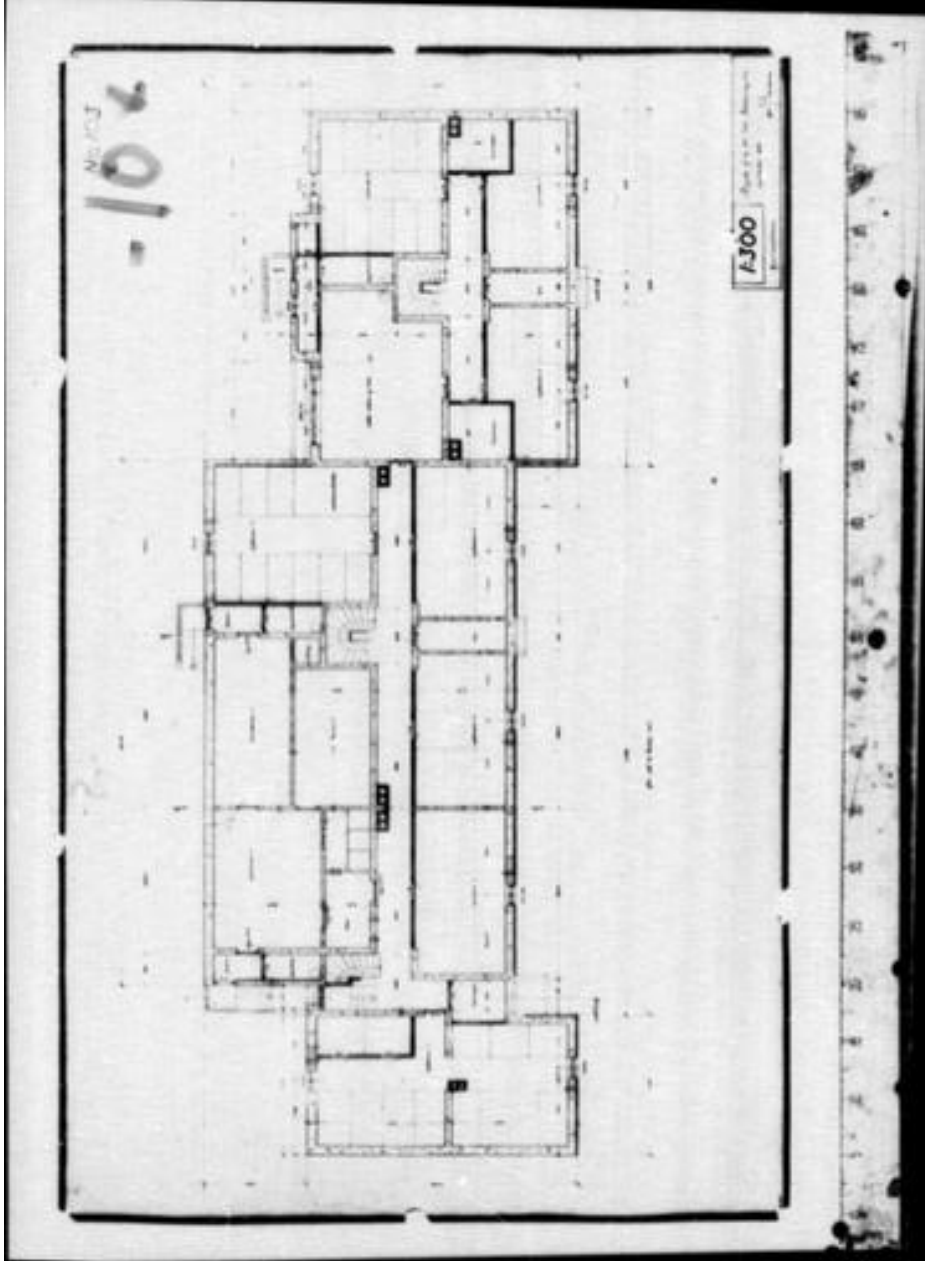
© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

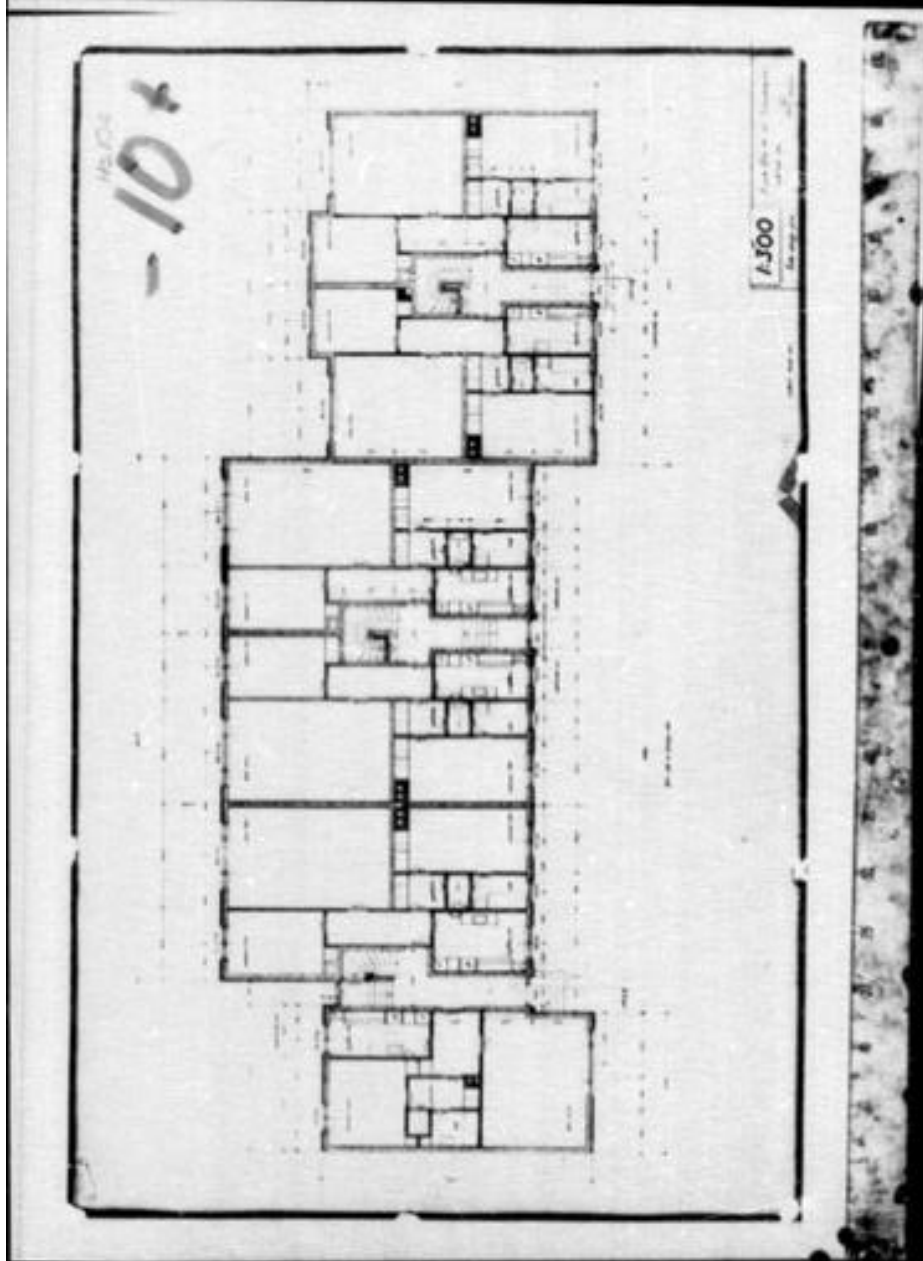
<p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 20.05.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM zone 32</p> <p><b>Høyderefranser</b> - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<p><b>Naturangfold</b></p> <p>- Skraverte felt markerer områder hvor det er registrert naturangfold (rot) eller fremmede skadelige organismer (sort). - Kartet er sammenstillt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 143336/ 86512573</p> <p>Adresse: BALCHENS GATE 8</p> <p>Gnr/Bnr: 212/38</p>	<p>Deres ref.: 42153/ CASP@MSNOP</p> <p>Kommentar:</p>	

<p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 20.05.2025 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM zone 32 PlottID/Best.nr: 143336/86512573 Deres ref.: 42153/ CASP@MSNOP</p>	<p><b>Kommuneplanen 2015–2030</b></p> <p>Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262</p> <p>Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <a href="https://ov2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan">https://ov2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan</a></p> <p>Blå ramme viser utsnittet for de avrige plottene.</p> <p>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.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark.</p>	
---	--	--

## Tegnforklaring - kommuneplan

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







---

**Følgebrev til leveranse**

---

Ordrenummer:	188539
Leveransetype:	Plantegninger ( Leilighet 2. Etg )
Dokumentene er kontrollert:	16.06.2023
Kontrollert av:	CA
Adresse:	BALCHENS GATE 8
Postadresse:	0265 OSLO
Matrikkel:	0301-212/38

---

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen, samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 188539  
post@ferdigattest.net - 2023 © Ferdigattest DA



Oslo kommune  
Plan- og bygningssetaten

**Notat**

**Til:** **Dato:** 17012013  
**Fra:**  
**Saksbehandler:** Sabina Trako **Saksnr:** 200501188-4

**Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Bygdøy allé 49 A**

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

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

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

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



Plan- og bygningssetaten  
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: 1315.01.01357  
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Anmeldelse.

8 bl. bilag.

V/B.D. J.nr. 1588/49.

OSLO KOMMUNE

1920

Duplikat sendt Oslo Helseråd og Brønnsjefen.

## Ekspedisjons-Dokument

angående våningshus.Ferdig attestert 8/9 1958på matr.nr. 49, Bygdø Alle.Innlevert 18. mai 1949.

Attestert

Oversendes br. oppmålingsjefen til erklæring angående grunnens matr.nr., grenser og naboforhold, br. reguleringsjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 60 omhandlede bestemmelser.

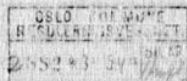
Oslo den 19. mai 1949.

*Helge Heiberg*

JM/AM.

Nr. 49 Bygdø Alle.

Bygningssejeren eks. av 19. mai 1949.

Sendes hvert reguleringssejeren.

Grensene for nr. 49 Bygdø alle er på bl. 2 vist med grønne linjer.

Oslo oppmålingsvesen, den 27. mai 1949.

For oppmålingssejeren.

*Arne Haas*

BYGGESAKER FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og  
 MELDINGER §§85, 86

1. Melding etter §§85,86

- Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- Saner etter rutine 18-60

- Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- Saner etter rutine 18-60

2. Byggesaken har fått approbasjon/igangsettningstillatelse

- Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
- Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

- \*  Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde
- Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- Påse at klagen blir behandlet av jurist
- Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- Saner etter rutine 18-60

3. Byggesaken har fått brukstillatelse

- Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- Påse at klagen blir behandlet av jurist
- Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- Saner etter rutine 18-60

\* TILTAKET KAN IKKE SEES PÅ VG - INNSYN/ORTOFOTO

## MELDINGER §§85, 86

15  
199201466

## 1. Melding etter §§85,86

- Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- Innsyn/ortofoto
- Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- Saner etter rutine 18-60

- Tiltaket er oppført i flg. VG- Innsyn/ortofoto
- Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- Saner etter rutine 18-60

## 2. Byggesaken har fått approbasjon/igangsettningstillatelse

- Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
- Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

- ✚  Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde
- Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- Påse at klagen blir behandlet av jurist
- Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- Saner etter rutine 18-60

## 3. Byggesaken har fått brukstillatelse

- Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- Påse at klagen blir behandlet av jurist
- Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- Saner etter rutine 18-60

✚ TILTAKET KAN IKKE SEES I VG - INNSYN/ORTOFOTO

Ansvarlig for utarbeidelse :

Godkjent av : Sist revidert :

©Oslo kommune - Plan- og bygningssetaten, ettertrykk tillatt ved kildeangivelse

Side 1 av 1



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

Balkongteam AS  
Trondheimsveien 426  
0953 OSLO

Deres ref.: Vår ref.: 201014858-111 Saksbeh.: Hans Henrik Gjeterud Dato: 11.12.2019  
Oppgis alltid ved henvendelse Arkivkode: 531

Byggeplass: BYGDØY ALLÉ 49 Eiendom: 212/38/0/0  
Tiltakshaver: B.A. 49 v/Knut Martin Lind Adresse: Bygdøy alle 49 c, 0265 OSLO  
Søker: Balkongteam AS Adresse: Trondheimsveien 426, 0953 OSLO  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

## Ferdigattest - Bygdøy allé 49

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 14.11.2019.

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

### Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201014858			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Reguleringskart			3/11
Situasjonsplan		15.05.2009	3/12
Oversiktsplan - 2. etasje	B824-02	24.10.2008	3/15
Oversiktsplan - 4. etasje	B824-03	24.10.2008	3/16
Oversiktsplan - 3. og 5. etasje	B824-01	24.10.2008	3/17
Plan 1 - 3.-5. etasje	B824-05	24.10.2008	3/18
Plan 2 - 3.-5. etasje	B824-06	24.10.2008	3/19
Plan - Støttemur	B824-10	24.10.2008	3/20
Snitt - Støttemur	B824-11	24.10.2008	3/21
Snitt	B824-09	24.10.2008	3/22
Oversiktsfasade	B824-04	24.10.2008	3/23
Fasade 1	B824-07	24.10.2008	3/24
Fasade 2	B824-08	24.10.2008	3/25

Saksnr: 201014858-111

Side 2 av 2

### Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-cicndom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

### Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter  
Tett by

Hans Henrik Gjeterud - saksbehandler  
Celine Jødal - for fungerende enhetsleder Aleksander Stein Engvoll

Kopi til:

B.A. 49 v/Knut Martin Lind, Bygdøy alle 49 c, 0265 OSLO



www.oslo.kommune.no/pbe  
postmottak@pbe.oslo.kommune.no  
www.byplanoslo.no

Postadresse:  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1  
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:  
Kundesenteret, tlf:  
Bankgiro:  
Org.nr.:

21 80 21 80  
23 49 10 00  
1315.01.01357  
NO 971 040 823 MVA



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

STANNAH AS  
Stålfjæra 26  
0975 OSLO

Deres ref.: ELIN SVENDSEN      Vår ref.: 201910226-5      Saksbeh.: Nina Seehusen      Dato: 04.11.2019  
Oppgis alltid ved henvendelse      Arkivkode: 531

Byggeplass: BALCHENS GATE 8      Eiendom: 212/38/0/0  
Tiltakshaver: MIRIAM TERESA CORNALINO      Adresse: BALCHENS GATE 8, 0265 OSLO  
FERRAZ  
Søker: STANNAH AS      Adresse: Stålfjæra 26, 0975 OSLO  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus      Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske installasjoner

## Ferdigattest - Balchens gate 8

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av trappeheis, mottatt 01.11.2019.

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

### Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201910226			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Heistegning			1/12

### Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

### Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter  
3-ukersaker

Nina Seehusen - saksbehandler  
Tommy Monge - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:  
MIRIAM TERESA CORNALINO FERRAZ, BALCHENS GATE 8, 0265 OSLO



www.oslo.kommune.no/pbe  
postmottak@pbe.oslo.kommune.no  
www.byplanoslo.no

Postadresse:  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1  
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:  
Kundesenteret, tlf:  
Bankgiro:  
Org.nr.:

21 80 21 80  
23 49 10 00  
1315.01.01357  
NO 971 040 823 MVA



Oslo kommune



Frydenlund, Jan Preben  
Lindstows gate 4

0166 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	920312351	93/6859

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Chris Hartmann	22. februar 1993

Arbeidssted : 212/0038 Bygdøy alle 49 C  
Byggherre : Øistein Iydersen, Bygdø alle 49c, 0265 OSLO  
Arbeidets art: BALKONG 1 ETG.

-----  
APPROBASJON  
-----

Godkjenning av planer for arbeidet  
Vilkår for byggetillatelse

Søknaden gjelder balkong i 1.etasje. Den er plassert i innvendig hjørne mot brannavl.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr.4,5 og 6 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Brennbare materialer behandles med brannhemmende maling.  
Fargene skal være som på bygningen forøvrig

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

1. Ansvarshavende må være godkjent.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas.  
Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge  
Seksjonsleder

Chris Hartmann  
Ingeniør II





Oslo kommune



2

Jan Preben Frydenlund  
Linstows gate 4

0166 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	910103594	93/36922
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
J. P. Frydenlund	Jan O. Davidsen	16. september 1993

Arbeidssted : 212/0038, Bygdøy alle 49 C  
Byggherre : Sameiet Bygdøy alle 49, v/ Stein Bendixen, Bygdøy alle 49 C, 0265 OSLO  
Arbeidets art: BALKONG I 3. OG 4. ETASJE - BOLIGBLOKK

### APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet  
Vilkår for byggetillatelse

Plan- og bygningsetaten viser til søknad datert 17. juni 1993, samt utfyllende opplysninger i brev datert 10. august 1993.

Den endelige søknad beskriver balkonger i 3. og 4. etasje i fasaden mot gårdsplass - fasade mot syd, balkongene ligger i en tilbaketrukket nisje i fasaden.

Søknad om balkong i 5. etasje datert 28. november 1991, ble godkjent den 12. januar 1993, og det ble den gang uttalt at planer for nye balkonger måtte behandles som selvstendige søknader.

Søknaden av 17. juni 1993 omfattet også balkong i 2. etasje, men denne del av søknaden er frafalt ved brev av 10. august 1993.

Søknaden av 17. juni 1993 viste balkonger med samme utforming og i samme størrelse som i søknaden av 28. november 1991, hvor bredden var 420 cm. og dybden er 150 cm.

I den endrede søknaden av 10. august 1993 er balkongene størrelse i 3. 4. og også 5. etasje, redusert til en bredde på 330 cm. og med dybde 140 cm.

Byantikvaren uttalte til søknaden av 28. november 1991, at utforming og materialbruk måtte bli som øvrige balkonger i fasaden.

Plan- og bygningsetaten ber om at det innsendes en redigjøreelse for detaljering og materialvalg som ivaretar byantikvarens vilkår for godkjenning.

I forbindelse med søknaden av 28. november 1991 ble det også redgjort for hvordan regnvarn skal avledes til taknedløp, og dette forhold må ivaretas.

Øystein Lydersen som er eier av leiligheten i 1. etasje har protestert mot søknaden, og påpekt at overliggende balkong vil vil stenge lyset ute fra leiligheten, og at stuen vil få et kjellerpreg.

#### Vedtak

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 7, 8 og 9 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

1. Ansvarshavende må være godkjent.
2. Statistiske beregninger og konstruksjonstegninger må være godkjent.
3. Regjøreelse om detaljering og materialvalg som ivaretar Byantikvarens vilkår, må være godkjent. *OK. ifm byggesaker 145-91*

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

Partene i saken er underrettet om approbasjonen, og har rett til å klage vedtaket inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap byggherren måtte lide ved slik omgjøring. Hvis De setter i gang arbeidet når byggetillatelse er gitt, men før saken er endelig avgjort, skjer dette således på egen risiko.

NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

Approbasjonen har gyldighet i 3 år. Blir byggearbeidet ikke satt igang i denne perioden, kan De i henhold til gebyrregulativet, og senest 4 år etter fakturadato, kreve tilbakebetalt en del av betalt gebyr.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling Indre by

*JMK*  
Johan Koren Hauge  
Seksjonsleder

*Jan O. Davidsen*  
Jan O. Davidsen  
Avd.ing.

#### Melding til partene

Kopi av dette brev er underretning til partene i saken, om at det er anledning til å påklage Plan- og bygningsetatens avgjørelse innen 3 uker, se vedlegg om regler for klage.

Sameiet Bygdøy alle 49 AS, v/Stein Bendixen, Bygdøy alle 49, 0265 Oslo.  
Øystein Lydersen, Bygdøy alle 49 c, 0265 Oslo.  
Byantikvaren i Oslo, postboks 5623 - Briskeby, 0209 Oslo.

Bygdö Allé 49

J.nr. 1588 / 1949

Våningshus

Sema nr. 1

Bygge-anmeldelse

Bygningsrådet har under 19. desember 1928 for anmeldelse av bygning, til og påbygning samt forandringer vedratt dette skjema (nr. 1) som av anmelderen skal fullstendig utfylles for hver post, og innleveres med bilag i 2 eksemplarer tilkomend anmeldelsegebyr. For de poster som ikke vedkommer det anmeldte arbeide anføres dette uttrykkelig. Alle mål, som er nødvendig for å prøve bygverkets lovmedholdighet, skal være innskrevet i tegningene og angitt i teksten. Arbeider, som utføres inntil nabogrense, skal anmeldes for vedkommende nabo i henhold til lov av 27. mai 1887 § 3 angående naboeiendomsforhold. I planene må det anvendes materiale for tegner og tegnet på kjellerlig måle 1:ca. særskilt for murerark, landskapsark, tre, råbetong, jernbetong, betong o.s.v. Ved forandringsarbeide skal gammel og nytt særskilt anmerkes. I fasadetegning og snitt angis det bestemte plan for fortåg, gårdsplass og likeledes dybde for kjellergulv, area og fundamenter, alt tydelig med innskrevne mål, særlig dybden ved alle nabogrenser. Envidere bygningens og etasjenes høide m.v. Tegningene der skal innleveres i 2 sett, hvorav det ene på uopklebet tracing lerret, med sorte streker, skal være datert samt signert. Tegningene skal være heftet i standarformat A 4 21 x 29,7 cm. med tekst og tegning synlig.

Anmeldelsen innsendes gjennom bygningskontrollen.

J.-nr.

Til  
bygningschefen.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved, at efternevnte byggearbeider aktes utført på

matr.-nr. 49 til Bygdö Allé gate.

1. Fortegnelse over vedlagte tegninger og bilag § 132. 2 sett kopier av kjellerplan, 1ste etg. plan, 2de, 3de, 4de og 5te etg. plan, tak og loftsplan, fasade mot Balkanagata og snitt med fasade mot gårdsplass samt 3 stk. situasjonskart.

2. Arbeidets art og rummenes anvendelse. Poligbygg

For våningshus oppis:	Antall leiligheter ialt:	3
hvorav på	var. kjøkk. bad	3
— på	var. kjøkk. bad	24
— på	var. kjøkk. bad	6
Antall butikker:	Antall garasjer:	Antall enkeltvareber:

3. Anlegg av de i bygningslovens §§ 63 og 123. Ingen

4. Beskrivelse over grunnens beskaffenhet og bæreevne, om nødvendig med grunnundersøkelse § 60. fjell

5. Fundamenteringens utførelse med angivelse av dens dybde samt forholdet mot nabo, § 79 jfr. forskrifter. Fundamentene støpes overallt på fjell.

6. Isolasjon §§ 81 og 105. Grunnmur isoleres mot fuktighet med godkjent stoff.

IPD. 1949 06

1	2
7. Anvendte byggematerialer og veggdimensjoner. Se forskriftene.	Alle yttervegger samt innervegger som er berentede utføres som jernbetongvegger. Alle yttervegger isoleres på utvendig side med 10 cm siporaxblokker. Innvendige lettvegger utføres som 1/4 sterk-og lettstens murvegger.
8. Særlige konstruksjoner og materialer med vedlagte beregninger. § 112.	Betongkonsulentens tegninger og beregninger anmeldes særskilt.
9. Gatens bredde og oparbeidelse § 48.	Balkensgate skal opparbeides i 15,70 m bredde etter reguleringsplanen. Spørsmålet om opparbeidelse av det asfestykke som ligger utenfor det anmeldte bygg må ordnes i forbindelse med byggestillatelsen.
10. Uoverdekket gårdstom med oppgave over dets grunnflate §§ 75 og 76.	Gårdsplass er uoverdekket og har en grunnflate på ca. 500 kvm.
11. Bebyggelsens grunnflate i m <sup>2</sup> og antall etasjer §§ 120 og 74.	Bygningens bruttgrunnflate er 542,6 kvm, og bygget kan oppføres med 5 fulle etasjer.
12. Angivelse av bebyggelsens og nabobebyggelsens høyde og takform. §§ 71 og 72.	Det anmeldte byggs gesinshøide over gate korresponderer med de to tilstøtende eiendommer og er 15,70 m.
13. Side- og bakbygninger §§ 75 og 76.	ingen
14. Innvendige trapper §§ 89 og 93.	Det søkes dispensasjon fra § 89, punkt 2 og 4. Trappen er av betong med jernrørverk.
15. Utvendige fritrapper § 90*	ingen
16. Utvendige trappers frem-spring og stigningsforhold mot gate. Kjellermedganger samt lys- og luftgraver, deres bredde og overdekning § 68.	De utvendige trinnas frem-spring er 20 cm. Det er ingen kjellermedgang fra gate og lysgraver er unødvendig.
17. Nedfyllerør, kloakkledning og kummer. § 69 og 98. Spesial-anmeldelser fra sveigjer.	Fra septiktank i gårdsplass føres kloakkledningen under kjellergulv til offentlig ledning i Balkens-gate. Arbeidet anmeldes av autorisert rørlegger.

4	3
18. Loftsinnredning og oppbygning over hovedgesas § 73, 74 og 87.	Loftet inndeles i boder av vegger av gjerdensetting. Det er intet oppbygg over hovedgesas.
19. Etasjehøide, rummernes gulvflate og lysflate, hvis lovens fordringer ikke tilfredsstilles § 104.	Netto etasjehøider er 265 cm. Ingen rom har mindre grunnflate enn 6 kvm, og lysarealet er for alle roms vedkommende 11 % av grunnflaten.
20. Isolasjon mot kulde av lofts- og portrumsvareiser.	Det er i bygget ingen lofts eller portrumsvareiser.
21. Kjellerinnredning til varig opphold for mennesker, med oppgave over grunnflaten av sådanne rum. § 105.	ingen
22. Takform og fasadebehandling §§ 72 og 124 i og 4.	Sedeltak fluktende med tak over tilstøtende naboeiendommer.
23. Taktekning § 87 i kfr. forskriftens kap. 11.	Skifersten.
24. Brannvegg og takfall mot naboegrense. §§ 83 og 84.	Gulvvegger utføres i jernbetong. Bygningen har intet takfall mot naboeiendommer.
25. Hovedinngang og innkjørsel høide og bredde § 95 i og 4.	Hovedinngangens bredde er 135 cm. Trapperommets bredde er 245 cm med trappesøp på 110 cm. Det er ingen f.81 eller bakbygninger.
26. Lysgrøfter. § 78.	ingen
27. Heiseanlegg, der skal anmeldes særskilt til heiseinspektøren.	ingen
28. Balkonger, karnapper og baldakiner § 67 i og 1.	Alle leiligheter fra og med 2den etasje har balkonger mot gate og mot gårdsplass.
29. Skur og telt. Kvadratin-nhold. Avstand fra bygning, nabo og gate. §§ 119, 120 og 121.	ingen

30. Priveter og vannklosett-  
legg. § 108. 4

Alle leiligheter har hvert sitt r.c.

31. Innbegning mot gate, for-  
haver. §§ 124, 148 og 149<sup>a</sup>. Ingen

32. Antall røkpiper og disses  
dimensjoner med tilhørende  
lidsteder og røkrør.  
Forskriftens kap. 12 og 13. 6 stk 9" x 9" røkpiper

33. Oppvarmingsapparater, kjø-  
anlegg, ventilasjonsanlegg etc.  
Forskriftens kap. 14. Leilighetene skal oppvarmes ved elektrisk  
varmeanlegg og utstyres med en kamin i hver  
stue.

34. Fyll i vegger og stubbeloft,  
§ 88<sup>a</sup> og b. Alle stasjeskillere isoleres med steinullmatter,  
loft- og late etg. gulvet med 2 stk. matter.

Bevåning fra den ansvarshavende vedlegges.

Dette byggearbeide er overensstemmende med bygningslovens § 132<sup>a</sup> anmeldt til følgende naboer:  
Eierne av eiendommene Bygdø Alle 45, 47, 51 og 51a, Fredrik Stange gate  
40, 42 og 44 samt Misanbergveien 37.

Oslo den 18 mai 1949

Eier: *Revollsten* Anneholder: *Revollsten*

Adresse: *Karl Johansgt 27* Adresse: *Karl Johansgt 27*

Ansvarshavende:

Adresse:

Anmeldelse.

8 bl. bilag. V/S.D. J.nr. 1588/49.

OSLO KOMMUNE  
Bygningstilsynet  
1920

Duplikat sendt Oslo Helseråd og brannsjefen.

**Ekspedisjons-Dokument**

angående våningshus. Ferdig attestert *8/9 1958*

på matr.-nr. 49, Bygdø Alle.

Innlevert 18. mai 1949. Attestert

Overendes hr. oppmålingsjefen til erklæring angående grunnens matr.-nr.  
grenser og nabol forhold, hr. reguleringsjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvillende  
servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet,  
til avgivelse av de i § 60 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 19. mai 1949.

*Hely Heiber*

IM/AM. OSLO KOMMUNE  
Bygningstilsynet  
1920

Mr. 49 Bygdø Alle.

Brannsjefens eks. av 19. mai 1949.

Sendes herr reguleringsjefen.

Grensene for nr. 49 Bygdø alle er på bl. 2 vist med grønne linjer.

Oslo oppmålingsvesen, den 27. mai 1949.

For oppmålingsjefen.

*Ann. Mos*



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Marte Babsvik  
BALCHENS GATE 8

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86473247  
7222638

Vår ref (Saksnr):

Dato: 14.06.2023  
Saksbehandler: Automatisert produksjon

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 38

Vi viser til bestilling av 20230614 for BALCHENS GATE 8.

### GNR. 212 BNR. 38

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.10.1888.

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

**1349 m<sup>2</sup>**

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 for Geodata  
Matrikkelenheten

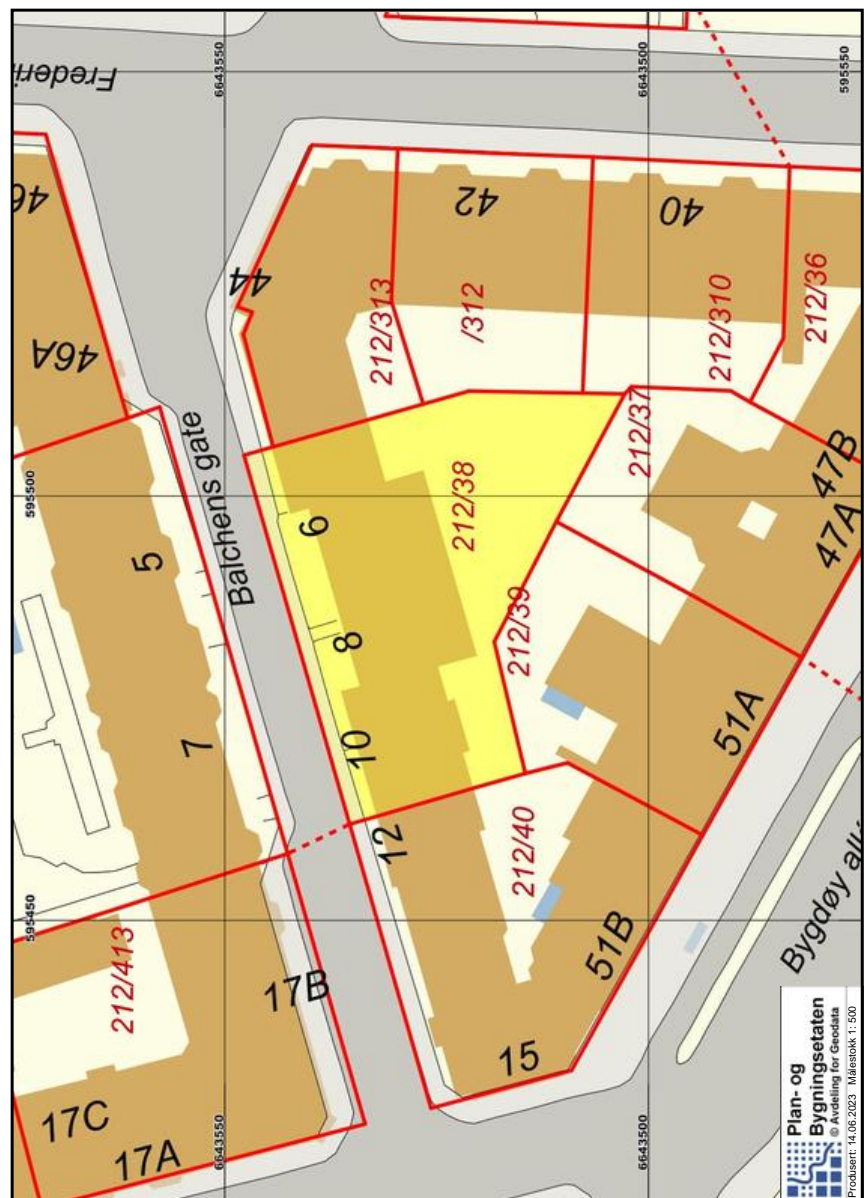
Kristin Tveit  
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahlø gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003 05 58920  
Kundesenteret: 23 49 10 00 Opp nr: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no





Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1984/502681/105

Uthentet 2023-06-19 09:22

Side 1 av 10

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

Begjæring om oppdeling  
i eierseksjoner

17. JAN. 84 002681

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes  
tinglynsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal  
være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftens § 6.BYSKRIVEREN I OSLO  
GAMLE BYØMRÅDE

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

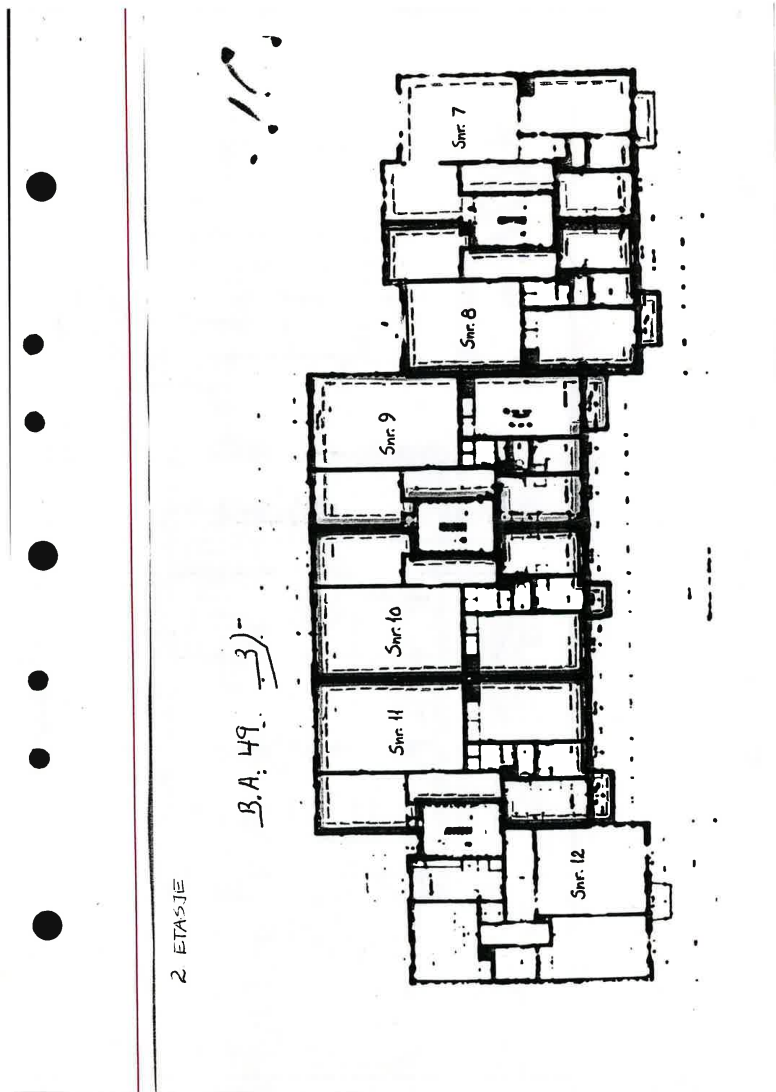
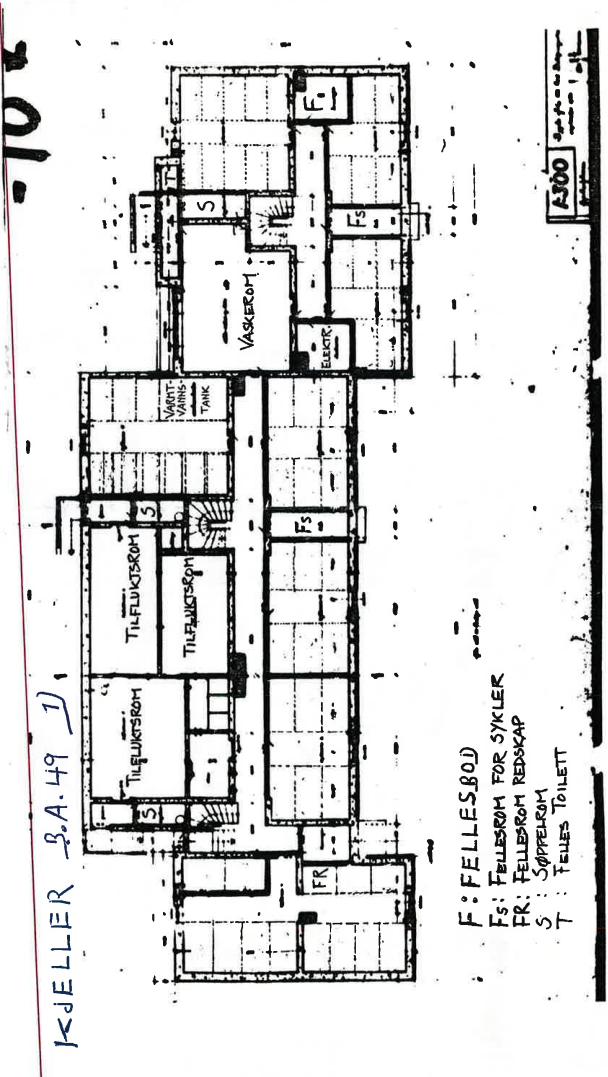
	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
1. Eiendom	0212	0038	-	Oslo kommune
2. Eier	Navn Bygdø Alle 49 A/S under avvikling v/direktør Stein Bendixen		Fødselsdato (dag, mnd., år)	
	Bygdø Alle 49 Oslo 2			
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	<p>Undertegnede erklærer at</p> <p>a) <input checked="" type="checkbox"/> eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).</p> <p>b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> bruksenhetsareal eller <input type="checkbox"/> bruksenhetsareal innbyrdes verdi</p> <p>c) <input type="checkbox"/> kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).</p> <p>eller</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> kommunen har meddelt at paragraf 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjonering.</p> <p><input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppføring hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.</p> <p>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å sviq eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).</p>			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks- enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Avskriftens riktighet bekreftes

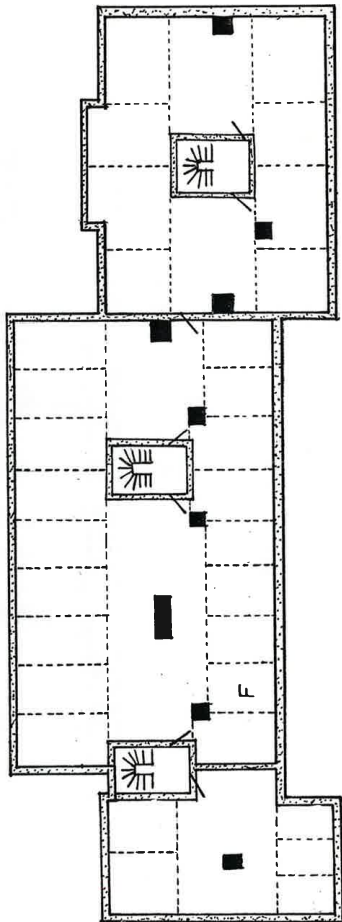
Nr.3034 Forlag: Sem &amp; Stenersen A/S, Oslo 4-83

F.H.





LOFT B.A. 49 7)



1:300

F : FELLESD



# Balchens gate 8

Nabolaget Frogner - vurdert av 392 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

## Skoler

<b>Uranienborg skole (1-10 kl.)</b> 795 elever, 46 klasser	<b>12 min</b> 🚶 0.9 km
<b>Ruseløkka skole (1-10 kl.)</b> 604 elever, 35 klasser	<b>18 min</b> 🚶 1.3 km
<b>Majorstuen skole (1-10 kl.)</b> 751 elever, 42 klasser	<b>22 min</b> 🚶 1.6 km
<b>Kristelig gymnasium (8-10 kl.)</b> 406 elever, 30 klasser	<b>23 min</b> 🚶 1.7 km
<b>Fagerborg skole (8-10 kl.)</b> 412 elever, 25 klasser	<b>9 min</b> 🚗 2.7 km
<b>Oslo Handelsgymnasium</b> 816 elever, 33 klasser	<b>14 min</b> 🚶 1.1 km
<b>Wang Toppidrett</b> 18 klasser	<b>16 min</b> 🚶 1.2 km

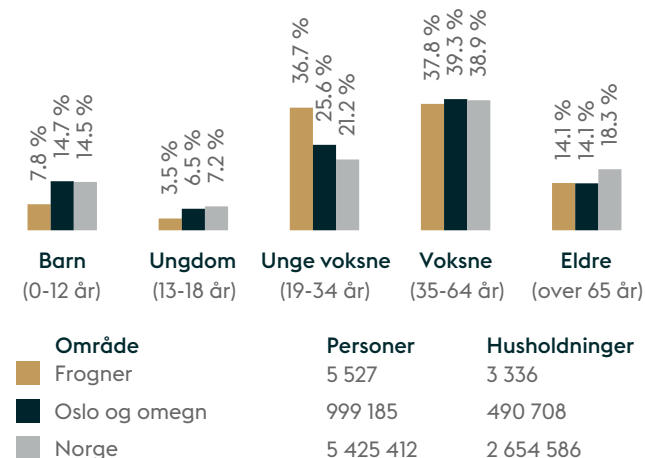
## Offentlig transport

<b>Frogner kirke</b> Linje 30, 31	<b>2 min</b> 🚶 0.1 km
<b>Elisenberg</b> Linje 12	<b>3 min</b> 🚶 0.2 km
<b>Majorstuen</b> Linje 1, 1E, 2, 3, 4, 5	<b>22 min</b> 🚶 1.6 km
<b>Nationaltheatret stasjon</b> Totalt 10 ulike linjer	<b>24 min</b> 🚶 1.8 km
<b>Oslo S</b> Totalt 24 ulike linjer	<b>10 min</b> 🚗 3.5 km

## Barnehager

<b>Frogner International Pre-Scho...</b> 48 barn	<b>4 min</b> 🚶 0.3 km
<b>Tusindhuus barnehage (0-3 år)</b> 36 barn	<b>6 min</b> 🚶 0.5 km
<b>Fredrikke barnehage (1-5 år)</b> 41 barn	<b>7 min</b> 🚶 0.5 km

## Aldersfordeling



### Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

### Naboskapet

Høflige 63/100

## Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Gående

## Sport

⚽ Den tysk-norske	12 min	↗
⚽ Oslo handelsgym	13 min	↗
🏊 SATS Solli plass	11 min	↗
🏊 Artesia Trening	18 min	↗

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

— Sitat fra en lokalkjent

### Kollektivtilbud

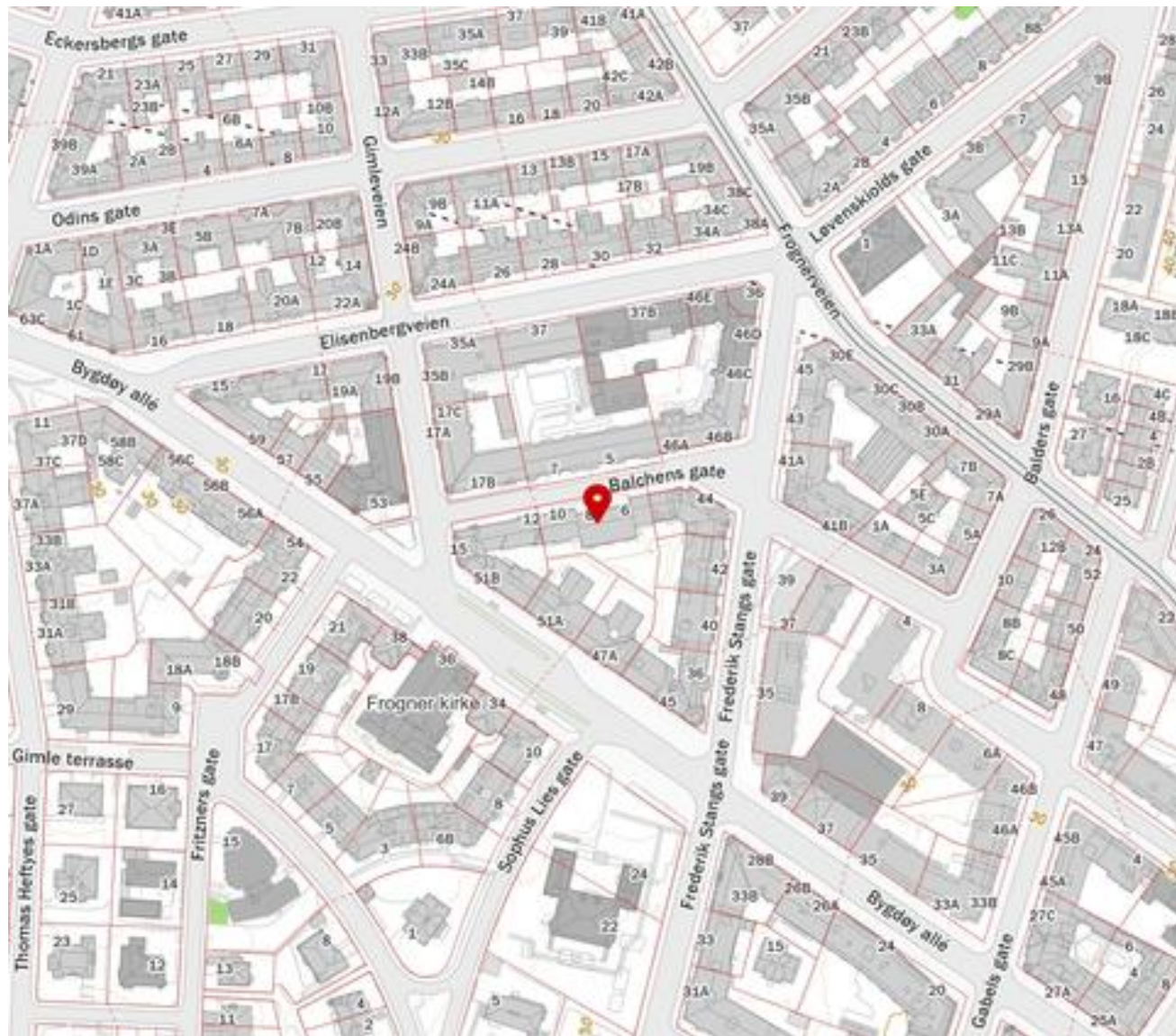
Veldig bra 94/100

### Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

### Serveringstilbud

Meget bra 86/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Ullevål kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Nordvik

# Kontaktinformasjon

— Velkommen til

# Nordvik Ullevål

**Sognsveien 70B, 0855 Oslo**

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva

**[nordvikbolig.no/kontorer/ulleva](http://nordvikbolig.no/kontorer/ulleva)**

boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. 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 hyggelig boligprat!

**23 00 65 60**



Bolighandel med Nordvik

---

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

## Søk om boliglån i Storebrand og få

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

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik)



## Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt  
for Nordviks  
kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **HELP** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**  
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

### Boligkjøperpakke Leilighet +

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

Boligkjøperforsikring fra **HELP** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**  
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

**Storebrand**

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



**HELP**

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



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

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

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

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

#### Klageorgan

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

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

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

#### Forsikringene i pakken kan kjøpes 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 TEPER** følger med uansett festemåte.

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

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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. AVTREKKSIVIFTER**

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

## **10. SENTRALSTØVSUGER**

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

## **11. LYSKILDER.**

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

stikkontakt følger likevel ikke med.

## **12. INSTALLERTE**

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

## **13. UTVENDIGE SØPPELKASSER**

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

## **14. POSTKASSE**

medfølger.

## **15. UTENDØRS INNRETNINGER**

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

## **16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL**

medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

## **17. SOLCELLEANLEGG**

med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

## **18. GASSBEHOLDER**

til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

## **19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,**

feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

## **20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLE**

der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

## **21. SAMTLIGE NØKLER**

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

## **22. GARASJEHYLLER,**

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

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

# — Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

### Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angreerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
  2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
  3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
  4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# Budskjema

Bud mottatt: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Balchens gate 8 0265 OSLO

Betegnelse: Gnr 212, bnr 38, snr 10 (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: \_\_\_\_\_

## Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold     Annet: \_\_\_\_\_

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

 Egenkapital ved salg av egen bolig.     Bankinnskudd     Annet \_\_\_\_\_

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

## Budgiver

Navn 1: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Navn 2: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr/poststed: \_\_\_\_\_

Mobil: \_\_\_\_\_ Mobil 2: \_\_\_\_\_ Tlf jobb: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Kl: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



