NORDVIK

Industrigata 31A

1 soverom | 43 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Industrigata 31A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
26	Om boligen
37	Nabolagsprofil
38	Tilstandsrapport
59	Egenerklæringsskjema
66	Andre vedlegg
127	Kontaktinfo
130	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
133	Forbrukerinformasjon om budgivning
134	Budskjema

Salgsoppgave produsert 18.09.2026

Nøkkelinformasjon



Lys & delikat 2-roms hjørneleilighet i 4.etg m/solrik balkong|Separat kjøkken|Sentralt|Ingen dok.avgift|VV/fyring ink.

Prisantydning	**5 650 000,-**
Omkostninger	**14 650,-**
Totalpris	**5 766 545,-**
Fellesgjeld	**101 895,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 175,-**
BRA-i	**43 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1938**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

Nordvik avd. Frogner har gleden av å presentere Industrigata 31A!

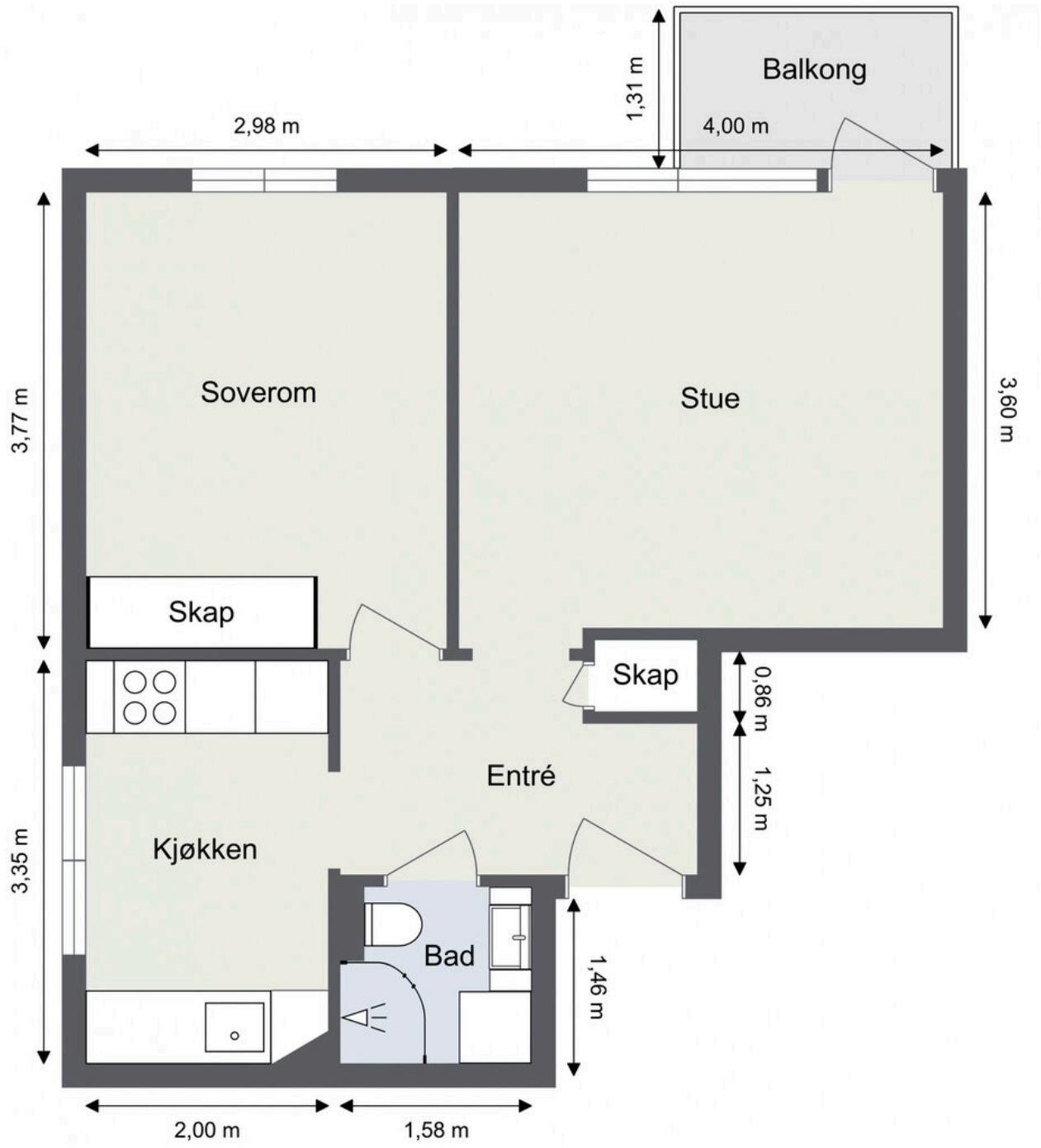
En lys & delikat 2-roms hjørneleilighet beliggende sentralt, rolig & meget attraktivt til på beste Majorstuen. Leiligheten ligger i en grønn og stille oase, men samtidig med umiddelbar nærhet til det populære og urbane livet i Bogstadveien. Sydøstvendt balkong med gode solforhold og en meget god planløsning.

- Delikat hjørneleilighet
- Sentralt
- Solrik balkong
- Separat kjøkken
- Ingen dok.avgift
- Ingen forskjøpsrett
- Stor & solrik felleshage
- Fyring & varmtvann ink.
- God takhøyde & god planløsning
- Skjermet for gjennomgangstrafikk
- Store vindusflater & godt med naturlig lys
- 2 disponible kjellerboder på til sammen ca. 4 m^2
- Populær beliggenhet på Majorstuen med "alt" rett ved!

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 43 kvm
Total BRA: 43 kvm

Tyder


































OYSTER
A GASTRONOMIC HISTORY
{WITH RECIPES}
DREW SMITH























Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0523/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Valeria Puyo Cardozo

Kjøpesum og omkostninger
5 650 000,- (Prisantydning)
101 895,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 751 895,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
10 500,- (Eierskifte-/transportgebyr for aksjer)
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 650,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
24 150,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 766 545,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 776 045,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1938

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer

BRA-i: 43 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 47 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Bad, Entré, Kjøkken, Soverom, Stue
Total BRA: 43 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. To eksterne boder
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
4. etasje: 43 m² BRA-I: Bad, Entré, Kjøkken, Soverom, Stue

Entré
Entréen har en praktisk utforming med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Her er det et plassbygget garderobeskap/kott som gir gode oppbevaringsmuligheter. Entréen ligger sentralt i leiligheten med adkomst til stue, kjøkken og bad.

Stue
Stuen er romslig og har gode møbleringsmuligheter med plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater gir godt med naturlig lys, og himlingshøyden er målt til ca. 2,66 meter. Fra stuen er det utgang til balkongen. Gulvet er belagt med enstavs parkett, mens vegger og himling har lyse, malte overflater.

Balkong
Fra stuen er det utgang til en solrik balkong på ca. 3 m². Balkongen er orientert mot sydøst og her kan man gode solforhold og utsikt over frodige og pent opparbeidede fellesområder. Balkongen er utført i betongkonstruksjon med tremmer i tre på dekket og rekkverk i metall med fasadeplater.

Kjøkken
Separat kjøkken med innredning fra IKEA, montert i 2015. Innredningen har glatte fronter, laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål og kjøkkenplater på veggen over benkeskapene. Kjøkkenet har integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys, samt kullfilterventilator.

Soverom
Soverommet har en god størrelse med plass til dobbeltseng og nattbord. Rommet har garderobeskap med speil- og glatte fronter som gir gode oppbevaringsmuligheter. Vinduet sørger for naturlig lys og luftemulighet.

Bad
Flislagt bad som ifølge tidligere salgsoppgave ble pusset opp i 2012 i regi av aksjelaget. Badet har flislagte vegger og gulv, samt sparklet og malt himling. Det er innredet med servant med benkeskap, vegghengt toalett med innebygget sisterne og dusj med innfellbare dører i herdet glass. Det er i tillegg opplegg for vaskemaskin og elektriske varmekabler i gulvet.

Oppbevaring
Leiligheten disponerer to eksterne boder i kjeller med et samlet areal på ca. 4 m².

Standard
Innvendige overflater
Gulv: Enstavs parkett.
Vegger: Sparklede og malte overflater på plater og murpuss.
Himling: Pussede og malte overflater.
Himlingshøyde: Ca. 2,66 meter, målt i stuen.
Innvendige dører: Glatte dører.
Fast inventar: Garderobeskap med speil- og glatte fronter på soverommet, samt plassbygget garderobeskap/kott i entréen.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning fra IKEA, montert i 2015, med glatte fronter, kjøkkenplater over benkeskap og laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kjøkkenet har kullfilterventilator og integrerte hvitevarer i form av induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Det er registrert en mindre sprekk i benkeplaten under kjøkkenarmaturet. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier under kummen. Kjøkkenet har ikke komfyrvakt eller automatisk vannstopper.

Bad
Badet ble ifølge tidligere salgsoppgave pusset opp i 2012 i regi av aksjelaget. Det har flislagt gulv og flislagte vegger, samt sparklet og malt himling. Badet er innredet med dusj med innfellbare glassdører, servant, vegghengt toalett med innebygget sisterne, baderomsinnredning med glatte fronter og opplegg for vaskemaskin. Det er varmekabler i gulvet. Det er registrert noe svakt fall mot sluket, og høydeforskjellen mellom membran ved dørterskel og sluk oppfyller ikke forskriftskravet. Synlig membran er registrert i sluket, og det er ikke registrert bom/løse fliser eller synlig utette rørgjennomføringer. Hulltaking er ikke utført fordi veggene er oppført i betong eller tilsvarende materiale.

Tekniske installasjoner
- Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilautomater er plassert i felles gang. Det foreligger tilsynsrapport fra Det lokale eltilsyn.
- Vannledninger er utført som rør-i-rør, mens avløpsrør er i plast og ligger skjult i konstruksjonen.
- Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon med ventil på bad, spalteventiler i vinduer og luftespalte under baderomsdøren.
- Oppvarming via vannbåren varme tilknyttet radiatorer, samt elektriske varmekabler på bad.
- Felles varmtvann.
- Røykvarslere og slukkeutstyr i henhold til gjeldende krav.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
Gulv på bad – svakt fall og manglende tilstrekkelig høydeforskjell mellom membran ved terskel og sluk.
Vann- og avløpsrør – manglende automatisk vannstopper på kjøkken samt stoppekraner som er vanskelige å betjene.
Ventilasjon – manglende avtrekksventil på kjøkkenet.
Vannbåren varme – alder på radiatorer og tilhørende røropplegg.
Baderomsdør – større sår i dørbladet med behov for overflatebehandling.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Hulltaking - bad - Hulltaking på bad er ikke utført, da baderomsveggene er i betong eller tilsvarende materiale.

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

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: 3.850

kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring
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: 2012: Bad pusset opp i regi av boligselskapet/aksjelaget 2022: Bislett Rør AS — nye dusjdører montert

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad pusset opp i 2012 av boligselskapet, inkl. nytt gulv med sveisemembran og vegger med smøremembran

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?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2022: Lagt treheller på terrassegulv.

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: Boligelektrikeren AS byttet hallogendimmer med leddimmer og hengte opp lampe i stue, desember 2022, med tilhørende samsvarserklæring (SL-36-01).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Elvia/Det Lokale Eltilsyn-dokumentet confirming a kontroll ble utført 21.04.2022 (saksnummer 5255714)

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Målt høydeforskjell ca. 17-18 mm på gulv i stue og soverom, jf. tilstandsrapport. Vurdert som normalt for bygningens alder (1938).

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport (Rana Taksering AS, 14.12.2022).

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Areal er oppgitt både i tilstandsrapporten (43 m² BRA, 42 m² P-ROM) og i salgsoppgaven (samme tall).

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til asfaltering av fellesarealer (ca. 1 mill kr). Heisutskiftning vedtatt 2021 (ca. 10 mill kr, lånefinansiert). Mulig fremtidig utbedring av balkonger.

Bygningssakkyndig
Bjørn Fosser

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

- TV og veggfeste medfølger ikke.
- Automatisk gardin medfølger ikke.
- Lamper
- Vaskemaskin på bad

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående

bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming
Oppvarming via vannbåren varme tilknyttet radiatorer, samt elektriske varmekabler på bad. Felles varmtvann.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et strømforbruk tilsvarende 200-300 kroner per mnd. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 175,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader utgjør kr 4 174,70,- per mnd.

Felleskostnader inkluderer: Fyring og varmtvann, fibernett, forretningsfører- og revisjonshonorar, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikringer, kommunale avgifter, nedbetaling andel fellesgjeld og vaktmester- og renholdstjenester.

Felleskostnader fordeler seg slik:
Lån nr: 9820736641; Kapitalkostnader IN lån 1: kr 456,51,-
Lån nr: 9820736641; Kapitalkostnader IN lån 1: kr 310,19,-
TV/Internett: kr 460,00,-
Felleskostnader: kr 2948,00,-

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 462 407,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 5 849 627,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Formuesverdi
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
Aksjeselskapet består av 178 leiligheter knyttet til aksjer. Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i aksjeselskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig. Hjemmeside: https://www.balkeby.no/

- Vaktmestertjenester utføres av Frogner vaktmestertjenester AS
- Det er fellesvaskeri i aksjelaget
- Fibernett fra Telia
- Det er inngått egen driftsavtale om årlig kontroll av lekeplass
- Etablert ny sykkelparkering på fellesområdet ute i 2019, samme år er lekeplassen rehabilitert
- Balkeby AS har avtale med Aker P-drift om

parkeringskontroll, og Securitas om miljøvakthold

Det er sendt ut innkalling til årsmøtet, som ble avholdt 18. mai 2026. Her ble det vedtatt asfaltering av gangveier innad i Balkeby sitt fellesområde som ble utført sommeren 2026.

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

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

Det rapporteres om fukt/lekkasjer i tak fra enkelte leiligheter som i noen tilfeller dekkes av bygningsforsikringen vi har. Der lekkasjen kommer fra bygningsdeler som er over 40 år
gamle kan ikke forsikringen brukes og da må vi utbedre og reparere skader på egen regning. Heldigvis har vi sluppet store kostnader til dette. Pt er det tre større lekkasjesaker og Styret har måttet engasjere ekstern rørlegger som skal avdekke årsak og foreslå løsninger.

Vindusprosjektet er nærmest avsluttet, men det tok en god del lengre tid enn forventet pga. lang leveringstid.

Heiser
Det har vært mange heisstanser og vi har vært i dialog med leverandør og ekstern
rådgiver. Leverandør har akseptert utvidet garantitid. Dersom heisen ikke fungerer har vaktmester mulighet til å restarte heisen, noe som har
vist seg å fungere. Beboere har ikke anledning til å bestille reparasjon/service av heis,
dette må gå via vaktmester/styret.

Betongrehabilitering
Styret har god oversikt over tilstand på balkonger i Balkeby, ingen av disse har TG3 (Tilstandsgrad 3) som betyr at de må skiftes umiddelbart. Flere har imidlertid TG2 og vi er i en prosess hvor vi skal starte med balkonger som har størst behov for utbedring. Det har imidlertid vist seg vanskelig å finne en leverandør til denne jobben. Vi håper imidlertid at vi kan starte på arbeidet etter sommeren.

Innbrudd/dører
Det er gjort tiltak mot innbrudd og vekter kontrollerer at dører holdes låst. En ber beboere forsikre seg om at dører er lukket og at ev. skader på dører meldes inn til vaktmester/Styret slik at låsesylindere/pumper mv. kan skiftes raskt. Våren 2026 har vi hatt service på alle inngangsdører ved at en låsesmed har strammet og justert dører og hengsler.

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

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

Se vedlagte innkalling for oversikt over større utførte vedlikehold -og rehabiliteringsprosjekter i aksjelaget.

Vi gjør oppmerksom på at informasjonen kun er utdrag fra innkallingen til årsmøtet. Fullstendig innkalling ligger vedlagt i salgsoppgaven, og vi oppfordrer alle interessenter å lese denne.

Forretningsfører
OBOS Eierskifte

Forkjøpsrett
Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for at overdragelsen blir godkjent, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko. Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 101 895,-pr. 07.09.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208453556
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,79%
Restsaldo: 201 593,00
Innfrielsesdato: 30.07.2051
Type Rente: Flytende rente

Terminer i året 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207362018
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 0,00%
Restsaldo: 0,00
Innfrielsesdato: 30.06.2026
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Nei
Ingen avtale om avdragsfrihet

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207366412
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,79%
Restsaldo: 17 175 411,04
Innfrielsesdato: 30.04.2042
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207372943
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,79%
Restsaldo: 647 049,40
Innfrielsesdato: 30.12.2029
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207771546
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,79%
Restsaldo: 876 716,85
Innfrielsesdato: 28.02.2034
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Nei

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

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsresultatet for 2024 viste et overskudd på kr 10 604 013,-. For 2025 var overskuddet på kr 2 319 441,-. For 2026 er det budsjettert med et overskudd på kr 1.332 681,-. Overskuddet i 2024 skyldes i stor grad salg av vaktmesterleilighet.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Styret har to dugnader i året, som regel i april/mai og oktober.

Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen.

Dyrehold
Det er tillatt å holde en hund eller en katt. Tillatelse fra styret må innhentes ved flere dyr. Lufting av dyr er ikke tillatt på Balkebys område. Dyreholdet må ikke være til sjeanse for øvrige beboere.

Aksjeselskapets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 82672696

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 540 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til et sentralt og attraktivt område på Majorstuen - her bor du med alt du trenger i hverdagen like i nærheten. Bydelen bugner av populære kaféer, restauranter, barer og spennende nisjebutikker innen både mote og interiør. Blant de mange populære

spisestedene finner du blant annet Delicatessen, Cru Vinbar, La Såda og Ludo Pizza – perfekte steder for hyggelige måltider og sosiale stunder.

Bogstadveien er selve hjertet av Majorstuen og tilbyr en unik kombinasjon av byliv og bekvemmelighet. Her finner du et bredt utvalg av servicetilbud, butikker, kaféer, spesialforretninger, treningssentre, dagligvarebutikker og Colosseum kino - alt innen gangavstand. Området byr på fantastiske shoppingmuligheter og et pulserende byliv.

For deg som trives i grønne omgivelser, er det flere flotte parker og turområder i nærheten, som Stensparken og ikoniske Frognerparken. Sistnevnte huser både Vigelandsanlegget, Frognerbadet og Frogner Tennis. Du har også enkel tilgang til den vakre havnepromenaden fra Tjuvholmen via Aker Brygge – perfekt for søndagsturer.

Treningsentusiaster vil sette pris på nærheten til flere treningssentre som Fresh Fitness, SATS Bislett og SATS Colosseum. I tillegg er det gangavstand til både Aker Brygge, Bygdøy og Oslo sentrum, noe som gir deg tilgang til alt hovedstaden har å by på. Meny-butikken rett over gaten dekker dagligvarebehovet.

Området er svært godt tilknyttet kollektivtransport. Majorstuen stasjon ligger under 10 minutters gange unna og er et viktig knutepunkt med alle T-banelinjer, samt bussruter som 20 (mot Skøyen/Galgeberg), 28 (mot Fornebu/Økern) og 21 (mot Tjuvholmen/Helsfyr fra Homansbyen holdeplass). Trikkelinjene 12, 15, 17, 18 og 19 går også i umiddelbar nærhet, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt i byen.

Majorstuen er med andre ord et av Oslos mest sentrale og attraktive områder – perfekt for deg som ønsker en urban livsstil med alt rett utenfor døren.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 17.11.1938.

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

Videre foreligger ferdigattest for rehabilitering av 54 bad i Industrigata 31A-E datert 22.04.2014

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra byggeåret. Disse er vedlagt i salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

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

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

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

Plan/byggesaker i nærområdet:
Holmboes gate 8 og Majorstuveien 5 B - Planforslag til politisk behandling
Saksnummer: 202205283 - Reguleringssak
Beskrivelse: Majorstuveien 5b AS foreslår å regulere Holmboes gate 8 og Majorstuveien 5b til boligbebyggelse og uteoppholdsareal. Hensikten med planforslaget er å rive eksisterende garasjer på planområdet for å oppføre en ny boligblokk og parkeringsanlegg, som vil gi anslagsvis 32 nye leiligheter. Ny bebyggelse foreslås med maksimalt seks etasjer, og eksisterende bygg i Holmboes gate er forutsatt videreført med byggegrenser og høyder tilsvarende dagens situasjon. Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget, fordi utnyttelse, plassering og fotavtrykk til ny bebyggelse ikke er godt nok tilpasset omgivelsene og vanskeliggjør god bokvalitet.

Bogstadveien 30 A - bruksendring av legekontor til to leiligheter - 3.etasje
Saksnummer: 2026/03572 - Byggesak

Industrigata 40 - utskifting av vinduer i karnapper
Saksnummer: 2025/17475 - Byggesak

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

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

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

19.06.1937 - Dokumentnr: 302824 - Bestemmelse om bebyggelse

29.06.1937 - Dokumentnr: 302999 - Best. om

vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser

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

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

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller

via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 58 018,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 29 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Private visninger ink. gratis) kr. 4 900,-

Utlegg:
Informasjon forretningsfører og panteattest kr. 3 535,-
Pantesperre m/urådighet aksje kr. 4 150,-

Samlet skal selger betale kr. 148 503,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-.

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 19. september 2026

Ansvarlig megler
Malin Hveem, Salgsleder/ Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 95844243

Megler 2
Hannah Westlie Gromholt, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 45506664

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

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Industrigata 31A

Nabolaget Uranienborg nordre/Hegdehaugen vestre - vurdert av 182 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	9 min 0.8 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	10 min 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	13 min 1.1 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	10 min 0.8 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	15 min 1.2 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	10 min 0.8 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	12 min 0.9 km

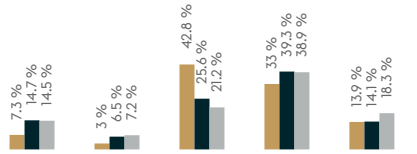
Offentlig transport

Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	2 min 0.2 km
Bogstadveien Linje 11, 19	2 min 0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.7 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	20 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 5.2 km

Barnehager

Godbiten barnehage (0-5 år) 39 barn	3 min 0.3 km
Fridheim barnehage (1-6 år) 74 barn	4 min 0.3 km
Hjelmsgate barnehage (1-5 år) 86 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Høflige 54/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

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

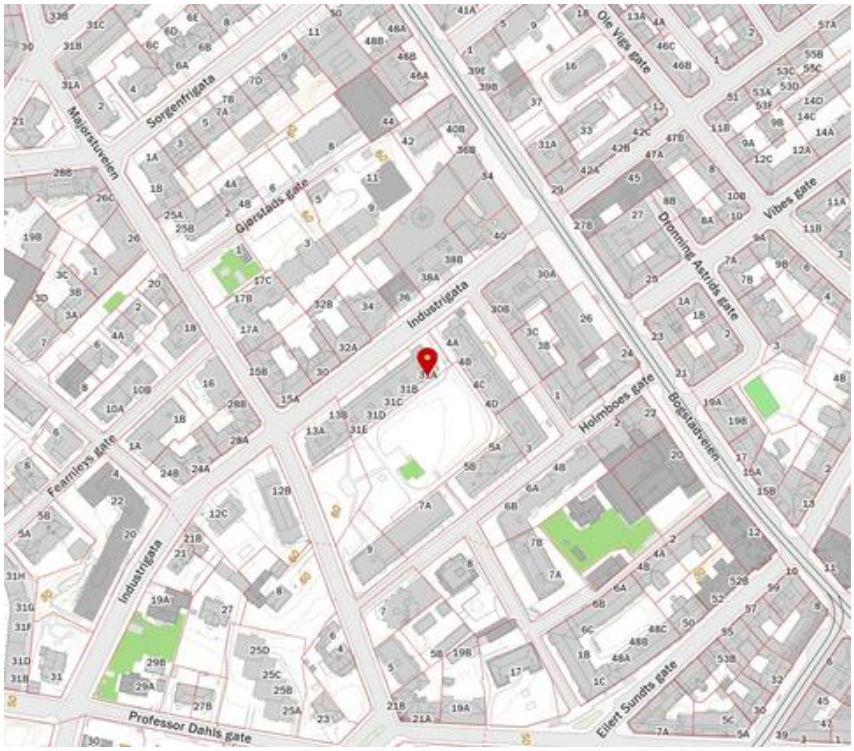
«Nabolaget er svært sentralt. Det er gangavstand til både butikker, restauranter og kollektivt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tyder



Tilstandsrapport

Industrigata 31A, 0357 Oslo

Befaringsdato:	Tirsdag 15. september 2026
Utskriftsdato:	Onsdag 16. september 2026
Referanse:	14249

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder
post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Håvard Müller-Sørenssen

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Gulv i våtrom Våtrom (bad og vaskerom)	Det er registrert noe svakt fall mot sluket, badets størrelse må tas i betraktning. I henhold til gjeldende forskrifter skal toppen av membranen ved dørterskelen være minst 25 mm høyere enn slukristen. Kravet er derfor ikke oppfylt.	Side 10
Vann- og avløpsrør Tekniske anlegg	Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i kjøkken og derfor gitt tilstandsgrad 2. Stoppekraner er vanskelig...	Side 12
Ventilasjon Tekniske anlegg	Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen.	Side 12
Vannbåren varme Tekniske anlegg	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg.	Side 13
Innvendige dører	Det er et større sår i dørbladet fra baderomssiden, behov for overflatebehandling.	Side 16

Konklusjon

Bebyggelse:
Toroms leilighet i boligblokk med to eksterne boder i kjeller.
Hjørneleilighet i 4. etasje med balkong.

Standard:
Velholdt leilighet med normal standard i forhold til alder.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1938, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Valeria Puyo Cardozo å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til a overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		4			
4. etasje	43			3	
Sum	**43**	**4**	**0**	**3**	**0**
Sum BRA	**47**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		To eksterne boder	
4. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Soverom, Stue		

Kommentar til arealer:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Valeria Puyo
Takstmenn:	Håvard Müller-Sørenssen
Tilstede:	Håvard Müller-Sørenssen Bendik Gotteberg

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 214 Bnr: 128
Tomteareal:	1540.3 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Valeria Puyo Cardozo
Eierform:	Aksjeleilighet
Leilighetsnummer:	411
Aksjenummer:	94, 365-366
Aksjeselskap:	AS Balkeby
Organisasjonsnummer:	920157009
Forretningsfører:	OBOS

Boligblokk

Boligblokk

Boligblokk - *Felles bygningsdeler*

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

Beskrivelse:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong/pusset og malt teglsteinsmur.
- Flatt yttertak, tekket med papp/foliemembran.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Felles varmtvann.
- Dørcalling.

Våtrom (bad og vaskerom)

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

Bad

Beskrivelse: Badet er ifølge tidligere salgsoppgave pusset opp i 2012 i regi av aksjelaget.

Bad - *Dokumentasjon bad*

Beskrivelse: FDV dokumentasjon er ikke fremvist til undertegnede, dette foreligger sentralt hos styret.

Hvilken forskrift var gjeldende da badet ble bygget eller rehabilitert?
TEK 10 (gjeldende fra 01.07.2011)

Bad - *Gulv i våtrom* TG 2

Beskrivelse:	Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.
Vurdering:	Det er registrert noe svakt fall mot sluket, badets størrelse må tas i betraktning. I henhold til gjeldende forskrifter skal toppen av membranen ved dørterskelen være minst 25 mm høyere enn slukristen. Kravet er derfor ikke oppfylt.
Årsak:	Avviket skyldes at fallet ikke ble korrekt etablert under byggingen av badet.
Konsekvens:	Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen.

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
Nei, innenfor normal standard.

Hva slags materiale er sluket laget av
Plast

Er det synlig membran i sluket
Ja

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Nei

Bad - *Vegger i våtrom* TG 1

Beskrivelse:	Flislagte veggoverflater.

Er det registrert bom/løse fliser
Nei, innenfor normal standard.

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner
Nei

Bad - *Himlingsoverflate bad* TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 1

Beskrivelse:	Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.
Vurdering:	Klosettsete er ikke tilstrekkelig festet.

Bad - *Fast inventar bad* TG 1

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Bad - *Hulltaking bad* TG IU

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Nei

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

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

Beskrivelse: Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn. Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilautomater, montert i felles gang.

Varmekabler i bad.

Har det El. tilsyn på boligen
Ja

Varme, ventilasjons, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør*

TG 2

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer. Fordelerstokker for rør i rør anlegget er montert i over himling i bad. Hovedstoppekraner er montert i kjøkken.
Vurdering:	Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i kjøkken og derfor gitt tilstandsgrad 2. Stoppekraner er vanskelige å vri om og kan ha behov for tilsyn.
Årsak:	Byggefeil.
Konsekvens:	Risiko for følgeskader ved ev. lekkasje.

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet
Nei, de var vanskelige å vri om og derfor ikke testet

Varme, ventilasjons, sanitær - *Ventilasjon*

TG 2

Her beskrives hva slags type ventilasjon boligen har, og om det er avvik i henhold til sjekkpunkter i NS 3600. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår, forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Beskrivelse:	Oppdriftsventilasjon med ventil i bad. Luftespalte under dør til bad. Spalteventiler i vinduer.
Vurdering:	Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen.
Årsak:	Ukjent.
Konsekvens:	Når tilpasset avtrekk mangler, trekkes ikke fuktighet og matos ut av rommet, noe som gir økt risiko for redusert inneklima.

Hva slags ventilasjon er det i boligen
Naturlig oppdriftsventilasjon

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler
Ja, det er testet og funnet noe svakt

Er det luftespalte under dører
Ja

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vannbåren varme* TG 2

Det anbefales at vannbårne varmeanlegg har jevnlig service fra fagperson, selv om dette ikke er påkrevet i boliger.

Beskrivelse:	Vannbåren varme tilknyttet radiatorer.
Vurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg.
Årsak:	Ingen annen årsak enn generell aldring.
Konsekvens:	Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget.

Brannvarsling TG 0

Beskrivelse:	Det er røykvarslere og slukkeutstyr i henhold til gjeldende krav.

Bygningsdeler generelt

Vinduer og ytterdører

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

Vinduer og ytterdører - *Vinduer* TG 1

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2017.

Er det like vinduer i hele boligen
Ja

Er vinduene funksjonstestet under befaringen
Ja, det er utført stikkprøver med funksjonstesting av enkelte vinduer

Er noen av vinduene synlig punktert
Nei

Er det synlig råte i vinduer
Nei

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører*

TG 1

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B 30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2017.

Er dørene funksjonstestet under befaringen
Ja

Terrasser/balkonger

TG 1

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke
er styrkeberegnet

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue. Tremmer i tre på dekket. Rekkverk i metall med fasadeplater.

Balkongen/terrassen har adkomst fra følgende rom
Stuen

Antall kvadratmeter
3

Balkongen/terrassen er bygget i følgende konstruksjon
Betong

Overflater - Gulv

TG 1

Beskrivelse: Enstavs parkett.

Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater og murpuss.

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.

Himlingshøyde målt under befaringen
2.66 m.

Hvilket/hvilke rom ble det målt i
Stue

Kjøkkeninnredning

TG 1

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

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Kjøkkenplater på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator.

Vurdering: Mindre sprekk i benkeplate under kjøkkenarmatur.

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert
2015

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Er det komfyrvakt
Nei

Er det automatisk vannstopper i benkeskap
Nei

Hvilken produsent er kjøkkenet
Ikea

Kjøkkeninnredning - *Hvitevarer kjøkken*

TG 1

Beskrivelse: Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Etasjeskiller

TG 1

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

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: stue, kjøkken og soverom.
Vurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m og mindre enn 30 mm på hele gulvets lengde, og er derfor vurdert til TG 1.

Innvendige dører | Bad

TG 2

Beskrivelse:	Glatte innvendige dører.
Vurdering:	Det er et større sår i dørbladet fra baderomssiden, behov for overflatebehandling.
Årsak:	Ukjent.
Konsekvens:	Konsekvens av visuell betydning.

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse:	Glatte innvendige dører for øvrig.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse:	Garderobeskap med speil- og glatte fronter i soverom. Plassbygget garderobeskap/kott i entre.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Dokumentasjon

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

Beskrivelse:	Det er ikke utført oppgraderingsarbeider på boligen siste 5 år, og det foreligger derfor ikke dokumentasjon.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse:	Radonmåling er ikke aktuelt for denne boligen, da den ligger i 4. etasje i henhold til undersøkelsespunkt i NS 3600.

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse:	Ved byggeåret var det ikke krav til brannskille slik vi kjenner det i dag.
Vurdering:	Det var ikke krav om brannskille slik vi kjenner det i dag, men det var likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette var i form av betong i etasjeskillere, alle gjennomgående innervegger og yttervegger i murverk. Det var ikke sammen krav til branntetting av rørgjennomføringer, ytterdører, etc.

Lyd- og støyforhold

Det angis om boligen ligger innenfor eller utenfor støysonene som er definert på støykartet til geonorge.no.
Dersom boligen ligger innenfor en støysone, angis typen støy og sonen.
Selv om boligen ikke ligger innenfor en definert støysone, kan den likevel være utsatt for støy.
Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenheter eller mot utendørs støy.

Beskrivelse:	Eiendommen ligger innenfor rød og gul støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger dersom dette foreligger.
Vurdering:	Boliger oppført før 1997 har vanligvis merkbart dårligere lydisolasjon mot utvendig støy i forhold til nyere boliger.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Eier	15-09-2026	Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
El. tilsyn	21-04-2022	Sluttdokumentasjon for el-tilsyn er mottatt på e-post.	
Forretningsfører	07-09-2026	Diverse opplysninger gitt av forretningsfører pr. e-post.	
Egenerklæring	11-09-2026	Eiers egenerklæring er mottatt på e-post.	

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

NS 3600 er fulgt så langt det lar seg gjøre, men på enkelte punkter kan rapporten avvike fra standarden.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens hvor det er satt TG2 eller TG3, samt anbefalt tiltak for avvik hvor det er satt TG 3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-5. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Valeria Puyo Cardozo	9578-5997-4-4980301	2026-09-11 21:06:42

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
11. sep. 2026

Oppdragsnummer
14-0523/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Industrigata 31A, 0357 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Valeria Puyo

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. mars 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 29499899
Forsikret i: Fremtind

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: 2012: Bad pusset opp i regi av boligselskapet/aksjelaget 2022: Bislett Rør AS — nye dusjdører montert

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad pusset opp i 2012 av boligselskapet, inkl. nytt gulv med sveisemembran og vegger med smøremembran

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2022: Lagt treheller på terrassegulv.

---

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: Boligelektrikeren AS byttet hallogendimmer med leddimmer og hengte opp lampe i stue, desember 2022, med tilhørende samsvarserklæring (SL-36-01).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Elvia/Det Lokale Eltilsyn-dokumentet confirming a kontroll ble utført 21.04.2022 (saksnummer 5255714)

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Målt høydeforskjell ca. 17-18 mm på gulv i stue og soverom, jf. tilstandsrapport. Vurdert som normalt for bygningens alder (1938).

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport (Rana Taksering AS, 14.12.2022).

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Areal er oppgitt både i tilstandsrapporten (43 m² BRA, 42 m² P-ROM) og i salgsoppgaven (samme tall).

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?

Ja

Beskriv: Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til asfaltering av fellesarealer (ca. 1 mill kr). Heisutskiftning vedtatt 2021 (ca. 10 mill kr, lånefinansiert). Mulig fremtidig utbedring av balkonger.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0523/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Valeria Puyo Cardozo	**2026-09-11**

Identifikasjon

Valeria Puyo Cardozo

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

enova

Energiattest



Adresse **Industrigata 31A, 0357 OSLO**	
Dato for energimerking **10.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-348766**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80515340**
Gårdsnummer **214**	Bruksnummer **128**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0403**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1938**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **43,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **43,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **173,19**

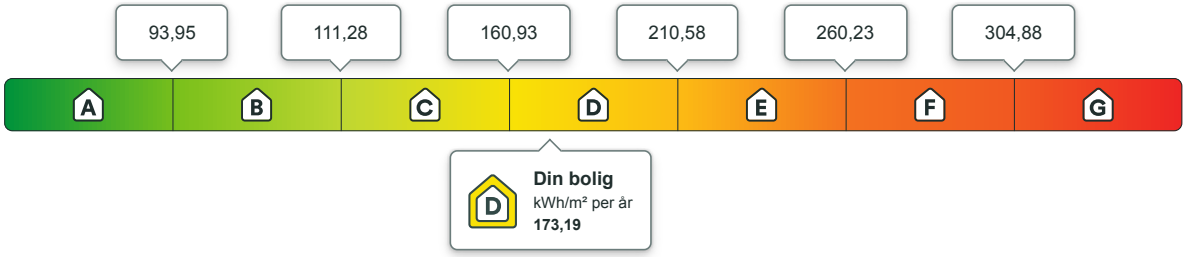
Industrigata 31A, 0357 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
12 807,76	**173,19**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Industrigata 31A, 0357 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Ja**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Industrigata 31A, 0357 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 5: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: 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 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 18: 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 utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: 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 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 24: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 26: 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.

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Vetle Thon Ellingsen
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: v.ellingsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0523/26 . Vår ref.: 0011-1-411 Dato: 07.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: AS Balkeby
Organisasjonsnr: 920157009
Aksjonær: Puyo Cardozo, Valeria
Medaksjonær:
Leilighetsnummer: 411
Aksjeboenhetsnumer: 00117
Adresse: Industrigata 31 A, 0357 OSLO
Aksjenummer: 94, 365-366
Gnr. 214
Bnr. 128

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208453556
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,79%
Restsaldo:	201 593,00
Innfrielsesdato:	30.07.2051
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207362018
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	0,00%
Restsaldo:	0,00
Innfrielsesdato:	30.06.2026
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

Ingen avtale om avdragsfrihet

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207366412
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,79%
Restsaldo:	17 175 411,04
Innfrielsesdato:	30.04.2042
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207372943
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,79%
Restsaldo:	647 049,40
Innfrielsesdato:	30.12.2029
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207771546
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,79%
Restsaldo:	876 716,85
Innfrielsesdato:	28.02.2034
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

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

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 174,70,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820736641; IN lån 1 - Akonto renter	456,51	
Lån nr: 9820736641; IN lån 1 - Akonto avdrag	310,19	
TV/Internett	460,00	
Felleskostnader	2 948,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	547,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 338,-
Annen formue:	11 866,-
Gjeld:	105 478,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208453556
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
(sjekk avdragsfrihet tekst 98208453556)	
Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207362018
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
(sjekk avdragsfrihet tekst 98207362018)	
Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207366412
Restsaldo:	94 321,58
Kapitalkostnader:	718,32
(sjekk avdragsfrihet tekst 98207366412)	
Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207372943
Restsaldo:	2 696,40
Kapitalkostnader:	74,49
(sjekk avdragsfrihet tekst 98207372943)	
Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207771546
Restsaldo:	3 536,68
Kapitalkostnader:	48,74
(sjekk avdragsfrihet tekst 98207771546)	
Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207834955
Restsaldo:	1 340,19
Kapitalkostnader:	32,00
(sjekk avdragsfrihet tekst 98207834955)	

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 101 894,85,-, pr. dags dato.

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Tea Grøndahl Linge pr. e-post: tea.linge@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

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

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

Annen informasjon:
Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 11
AS BALKEBY

Velkommen til årsmøte i AS BALKEBY

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

Dato for årsmøtet:
18. mai 2026 kl. 18:00, Håp!, Slemdalsveien 1, 0369 Oslo.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Asfaltering av gangveier innad i Balkeby sitt fellesområde
8. Endring av vedtekter
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i AS BALKEBY

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Mathias Emil Hager er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0011 Årsregnskap 2025.pdf
2. 11 AS Balkeby - Revisjonsberetning.pdf
3. Styrets arbeid 2026.pdf
4. Vedlikeholdsplan_Balkeby_2026.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 270 000.

Styrets innstilling

Styret viser til punktet "Styrets arbeid" i innkallingen. Ved å ta på seg prosjektansvar og unngå konsulenter/eksterne rådgivere har styret brukt mer tid på å organisere prosjekter mv. Det vises også til hva som er anbefalt honorar i borettslag hvor spennet er mellom 1500 kr og 2000 kr pr enhet. Styrearbeid må

utføres på kveldstid og i helger da alle styremedlemmer er i full jobb. I samråd med forretningsfører mener styret at honoraret i det minste bør ligge på 1500 kr pr enhet, noe som utgjør 270 000 kr totalt.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 270 000 kr.

Sak 7

Asfaltering av gangveier innad i Balkeby sitt fellesområde

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Asfalten er av varierende kvalitet og det legges frem forslag til GF om at vi skal koste på oss å få helt ny asfalt der det i dag er asfalt (rundt parken og frem til oppganger). Siden kostnaden vil være om lag 1 million kroner ønsker Styret å legge frem dette for generalforsamlingen, selv om det kan anses å være «nødvendig vedlikehold».

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir Styret fullmakt til og oppgaven med å legge ny asfalt hvor det i dag er asfalt. /

Sak 8

Endring av vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Balkeby har praktisert at den enkelte beboer bekoster utskiftning av radiatorer. Styret ønsker nå å vedtektsfeste denne praksisen. Dersom radiator skiftes i perioden det er fjernvarme må varmtvann tappes. Dette medfører at energi går tapt og Styret fastsetter skjønnsmessig en kostnad som beboer må betale.

Forslag til vedtak

Det tilføyes følgende setning i vedtektene § 4-1: «Aksjeeier som ønsker utskiftning av radiator må søke styret om dette og alle kostnader dekkes av aksjeeier. Radiatorer skal skiftes når fjernvarmen er avskrudd, med mindre det foreligger særlige grunner. Merkostnader vil påløpe i slike tilfeller.»

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Mathias Emil Hager

  Mathias Emil Hager bor i Holmboesgate 7A og vært styremedlem i ti år, og styreleder siden august 2021. Hager har lang erfaring og innsikt i alle styrets saker og oppgaver. Hager har juridisk spesialkompetanse som er verdifull for styret, bl.a. når det gjelder vurdering av saker som krever ekstern håndtering av tjenester og avtaler for Balkeby. Dette har vært svært viktig for å redusere risiko ved kontrakter som Balkeby AS har inngått rundt vedlikeholds-, og oppgraderingsoppgaver. Hager tar initialt hånd om korrespondansen til styret, og fordeler saker videre til andre etter behov. Han har vært tydelig på at han prioriterer sin egen innsats mot de oppgavene som er viktige for økonomien til Balkeby AS.

  Etter valgkomiteen oppfatning er det god økonomisk styring av Balkeby AS og beboere har ikke blitt belastet med økte husleie til tross for økte kommunale avgifter og dyrtid.

  Hager delegerer oppgaver til styremedlemmer knyttet til beboervelferd til øvrige styremedlemmer slik som hage, Balkebyposten og sosiale arrangementer. Det er valgkomiteens inntrykk at styrets øvrige medlemmer er fornøyde med Hager sin utøvelse av rollen som styreleder.

  Valgkomiteen innstiller Mathias Emil Hauger som styreleder for to år, til 2028.

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

- Angelica Gjestrum

  Angelica Gjestrum har bodd i Holmboes gate 7B i mer enn to tiår, og jobber som koordinator i Det norske Maritime forbund. Gjestrum kom med i styrearbeidet i Balkeby som varamedlem i 2017, og har siden 2018 vært fullt styremedlem. Hun har tatt et særskilt ansvar for oppfølging regnskap, parken vår, og tilhørende hagearbeid, og er i denne forbindelse styrets kontakt opp mot den frivillige gruppen av hageinteresserte beboere. Gjestrum beskrives i styreutøvelsen som en lagspiller som er fleksibel og tar ansvar for saker som trenger videre oppfølging av styret. Med sin lange beboer- og styreerfaring representerer hun et viktig element av kontinuitet i styrearbeidet.

  Valgkomiteen innstiller Angelica Gjestrum som styremedlem for to år, til 2028.

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

- Ane Simonsen

  Ane Simonsen bor i Dunkers gate 7B og jobber til daglig som psykolog. Simonsen ble formelt valgt inn som varamedlem i mai 2021 og har vært med som fullt styremedlem fra august 2021. Simonsen har i sitt virke som vara-, og styremedlem engasjert seg i alle styrets løpende oppgaver, er ansvarlig for Balkebyposten og uteområdene i Balkeby. I løpet av 2024-26 har hun i tillegg vært engasjert i det såkalte «vindusprosjektet». Simonsen har således gitt et verdifullt bidrag til flere viktige arbeidsoppgaver og vi mener hennes kapasitet er et viktig bidrag til styret.

Valgkomiteen innstiller Ane Simonsen som styremedlem for ett år, til 2027.

- Wenche Findal

  Wenche Findal flyttet til Industrigata 31A i februar 2026, men har bodd i området i flere år.

  Hun er professor i kunsthistorie og har arbeidet med funksjonalismen som spesialfelt. Findal har arbeidet som professor ved NTNU og driver nå sin egen virksomhet i sitt fagfelt.

  Findal har erfaring fra tidligere styrearbeid i bydelen og med lignende bygninger, hvor det har vært gjennomført større rehabiliteringsprosjekter. Gjennom sitt yrke og virke er hun godt drevet i å skrive søknader og innhente kunnskapsbidrag fra relevante myndigheter og aktører for gode beslutninger. Vi mener at Findals erfaring med veiledning og utadrettet arbeid er en fordel ved styrearbeid og samhandling med beboere. Findal har funksjonalismen som spesialfelt og valgkomiteen mener dette også er et verdifullt perspektiv for Balkeby sameie, som er et funksjonalistisk bygg og uteområde. Valgkomiteen mener at Findal fremstår som handlingskraftig og en med god gjennomføringsevne.

  Valgkomiteen innstiller Wenche Findal som styremedlem for ett år, til 2027.

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

- Stevan Pravica

  Stevan Pravica har bodd i Dunkers gate 4A i seks år. Han er bygningsingeniør, og jobber til daglig med i arkitekt- og ingeniørselskapet Sweco,med fagansvar innen rehabilitering. Pravica bygningsfaglige kompetanse utgjør et viktig element i styrets kompetanseprofil. Pravica har primært jobbet med bygningstekniske saker i styret, bla. baldakiner, gesimser, samt med den overordnete vedlikeholdsplanen for AS Balkeby. Han ønsker å fortsette som varamedlem. Valgkomiteen innstiller Stevan Pravica som fortsatt varamedlem til styret for ett nytt år, til 2027.

Vedlegg

1. Innstilling fra valgk Balkeby AS til GF mai 2026 (1) (2) (2) (1).pdf

---

Sak 10

Valgkomité

Roller og kandidater

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

- Bjørn Westanmo
- Geir Øvensen
- Tea Kristine Hegg

AS BALKEBY
ORG.NR. 920157009, KLIENTNR. 11

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 716 194	0	1 709 000	1 660 276
Innkrevde felleskostnader	2	10 470 817	12 234 897	12 210 000	10 517 555
Andre inntekter	3	2 850	8 852 005	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**12 189 861**	**21 086 902**	**13 919 000**	**12 177 831**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-31 020	-28 200	-30 000	-30 000
Styrehonorar	5	-220 000	-200 000	-220 000	-220 000
Avskrivninger	13	-118 935	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-20 375	-18 500	-20 000	-20 600
Forretningsførerhonorar		-296 720	-283 165	-298 000	-311 410
Konsulenthonorar		-2 462	-58 845	-110 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-1 171 802	-1 146 507	-1 550 000	-1 553 420
Forsikringer		-845 494	-730 133	-900 000	-947 000
Kommunale avgifter	8	-2 415 193	-2 293 203	-2 756 000	-2 450 000
Energi/fyring	9	-2 150 268	-2 279 266	-2 400 000	-1 950 000
TV-anlegg/bredbånd		-871 474	-956 592	-1 024 000	-1 054 720
Andre driftskostnader	10	-1 038 503	-971 256	-1 245 000	-1 065 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 182 245**	**-8 965 667**	**-10 553 000**	**-9 607 150**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		**3 007 616**	**12 121 235**	**3 366 000**	**2 570 681**
Innbetalt andel fellesgjeld		414 811	121 954	0	0
DRIFTSRESULTAT		**3 422 428**	**12 243 189**	**3 366 000**	**2 570 681**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	135 724	113 360	0	0
Finanskostnader	12	-1 238 710	-1 752 536	-1 319 000	-1 238 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 102 986**	**-1 639 176**	**-1 319 000**	**-1 238 000**
ÅRSRESULTAT		**2 319 441**	**10 604 013**	**2 047 000**	**1 332 681**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		2 319 441	10 604 013		

AS BALKEBY
ORG.NR. 920157009, KLIENTNR. 11

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	11 774 536	11 893 471
Tomt		610 000	610 000
Andre varige driftsmidler	14	3	3
Aksjer og andeler	15	70 060	70 060
Langsiktige fordringer	16	201 000	201 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**12 655 599**	**12 774 534**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		8 685	0
Forskuddsbetalte kostnader		337 506	285 150
Andre kortsiktige fordringer	17	2 536	8 909
Driftskonto OBOS-banken		1 347 532	539 124
Sparekonto OBOS-banken		1 438 048	2 240 286
SUM OMLØPSMIDLER		**3 134 308**	**3 073 469**
SUM EIENDELER		**15 789 907**	**15 848 003**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	18	107 400	107 400
Annen egenkapital	19 , 20	-5 814 367	-8 133 808
SUM EGENKAPITAL		**-5 706 967**	**-8 026 408**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	21	20 134 968	22 539 453
Borettsinnskudd	22	834 000	834 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**20 968 968**	**23 373 453**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		509 797	481 581
Påløpte renter		6 109	7 377
Annen kortsiktig gjeld	23	12 000	12 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		**527 906**	**500 958**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**15 789 907**	**15 848 003**
Pantstillelse	24	58 174 700	58 174 700
Garantiansvar		0	0

Oslo,23.04.2026
Styret i As Balkeby

Mathias Emil Hager/s/ Angelica Gjestrum/s/ Ane Heiberg Simonsen/s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet.
Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Vindu 2	122 246
Eiendomsskatt	288 228
Felleskostnader	8 779 639
Forretningslokale	280 140
TV/Internett	988 540
Lån	12 024
Kapitalkostnader IN I	1 723 762
Reg.kapitalkostnader IN I	-7 568
Fratrekk kapitalkostnader	-1 716 194
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 470 817**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	2 850
SUM ANDRE INNTEKTER	**2 850**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-31 020
SUM PERSONALKOSTNADER	**-31 020**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-220 000
SUM STYREHONORAR	**-220 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-5 112

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-20 375
SUM REVISJONSHONORAR	**-20 375**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-494 297
Drift/vedlikehold VVS	-62 713
Drift/vedlikehold elektro	-118 886
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-97 091
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-86 114
Drift/vedlikehold heisanlegg	-147 781
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-35 472
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-76 855
Egenandel forsikring	-44 000
Kostnader dugnader	-8 592
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 171 802**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-287 962
Vann- og avløpsgebyr	-1 635 350
Feie- og tilsynsgebyr	-41 067
Renovasjonsgebyr	-450 814
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 415 193**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-426 098
Fjernvarme	-1 724 170
SUM ENERGI / FYRING	**-2 150 268**

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 000
Container	-77 545
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 938
Diverse utstyr	-438
Annet driftsmateriale	-39 556
Vaktmestertjenester	-416 457
Vakthold	-184 160
Renhold ved firmaer	-242 842
Andre driftskostnader	-26 251
Kontor- og datarekvisita	-2 361
Trykksaker	-3 911
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 112
Andre kontorkostnader	-1 318
Porto	-1 250
Bank- og kortgebyr	-2 955
Øreavrunding	-12
Velferdskostnader	-15 399
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 038 503**

NOTE 11

FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	78 914
Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 464
Renter av sparekonto i OBOS-banken	53 271
Andre renteinntekter	75
SUM FINANSINNTEKTER	**135 724**

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-12 101
Pantegjeldsrenter	-1 074 052
Pantegjeldsrenter	-50 243
Pantegjeldsrenter	-58 006
Pantegjeldsrenter	-31 723
Pantegjeldsrenter	-12 585
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 238 710**

NOTE 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	11 774 536
SUM BYGNINGER	**11 774 536**

VARIGE DRIFTSMIDLER

Bygning		
Tilgang 1938	11 893 471	
Avskrevet tidligere	-118 935	
		11 774 536
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**11 774 536**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**118 935**

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

NOTE 15
AKSJER OG ANDELER
Selskapet eier aksjer i A/S Majorstuveien 11. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
Antall aksjer: 700 Pålydende: 100,- Balanseført verdi: kr 70 060,-
Den samlede aksjekapital i A/S Majorstuveien 11 er på kr 100 000.

NOTE 16
LANGSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto, IN-lån	2 536
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**2 536**

NOTE 18
AKSJEKAPITAL

Aksjekapital	107 400
SUM AKSJEKAPITAL	**107 400**

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

NOTE 19
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-10 745 473
Egenkapital fra IN tidligere år	6 868 015
Egenkapital fra IN 2025	414 811
Reduksjon EK fra IN	-2 351 720
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-5 814 367**

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

NOTE 20
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

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

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

NOTE 21
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,54 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2006	-1 810 364	
Nedbetalt tidligere	1 635 738	
Nedbetalt i år	114 721	
		-59 905
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,54 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2012	-33 600 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	7 856 017	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	642 142	
Nedbetalt tidligere, IN	6 868 015	
Nedbetalt i år, IN	414 811	
		-17 819 015
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,54 %. Løpetiden er 16 år.		
Opprinnelig 2014	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	1 572 897	
Nedbetalt i år	164 468	
		-762 635

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,54 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2019	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	474 534	
Nedbetalt i år	87 138	
		-938 328
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,54 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2019	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	284 692	
Nedbetalt i år	364 269	
		-351 039
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,54 %. Løpetiden er 27 år.		
Opprinnelig 2024	-207 677	
Nedbetalt tidligere	283	
Nedbetalt i år	3 348	
		-204 046
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-20 134 968**

NOTE 22
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-834 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-834 000**

NOTE 23
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

NOTE 24
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	834 000
Pantelån	20 134 968
Beregnede IN forpliktelser	4 931 106
TOTALT	**25 900 074**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	11 774 536
Tomt	610 000
TOTALT	**12 384 536**

Til generalforsamlingen i AS Balkeby

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Balkeby som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 27. april 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
Statsautorisert revisor

Styrets arbeid 2025-2026

Styret har avholdt 9 styremøter siden forrige generalforsamling i mai 2025. I tillegg har det vært møter i tilknytning til økonomi, planlegging, prosjekter, kontrakter mv. Styret bruker Vibbo som informasjonskanal og beboerne er bedt om å registrere sitt mobilnummer og mailadresse for å få nyhetsvarsler. Det sendes som regel kun varsel pr. e-post da utsendelse av tekstmeldinger koster penger. Det sendes ut varsel pr. sms ved spesielle hendelser, for eksempel stenging av vann i en oppgang.

Økonomi

Styret har også i denne perioden prioritert å holde kostnadene, i tråd med signaler som er blitt gitt på de siste GF. Styreleder informerer jevnlig om den økonomiske til det samlede styret og til beboerne via Vibbo.

I 2024 ble et lån på om lag 8,5 millioner kr nedbetalt ettersom den tidligere vaktmesterleiligheten ble solgt. I februar 2025 ble et annet lån på 605 000 kr nedbetalt. I inneværende styreperiode har et tredje lån på 713 000 kr blitt nedbetalt og et annet lån er nedbetalt fra 900 000 kr til 700 000 kr. Dette lånet har vi som mål å kunne nedbetale delvis i neste styreperiode.

Til tross for den generelle prisstigningen i samfunnet har vi sluppet å måtte øke felleskostnadene de siste 4 årene, noe vi håper beboerne setter pris på. Styret har forsøkt å unngå å bruke konsulent- og rådgivningstjenester som vanligvis er dyre. Dette har medført en god del merarbeid for styret.

Vedlikehold av bygningene

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

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

Det rapporteres om fukt/lekkasjer i tak fra enkelte leiligheter som i noen tilfeller dekkes av bygningsforsikringen vi har. Der lekkasjen kommer fra bygningsdeler som er over 40 år gamle kan ikke forsikringen brukes og da må vi utbedre og reparere skader på egen regning. Heldigvis har vi sluppet store kostnader til dette. Pt er det tre større lekkasjesaker og Styret har måttet engasjere ekstern rørlegger som skal avdekke årsak og foreslå løsninger.

Vindusprosjektet er nærmest avsluttet, men det tok en god del lengre tid enn forventet pga. lang leveringstid.

Heiser

Det har vært mange heisstanser og vi har vært i dialog med leverandør og ekstern rådgiver. Leverandør har akseptert utvidet garantitid.

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

Betongrehabilitering

Styret har god oversikt over tilstand på balkonger i Balkeby, ingen av disse har TG3 (Tilstandsgrad 3) som betyr at de må skiftes umiddelbart. Flere har imidlertid TG2 og vi er i en prosess hvor vi skal starte med balkonger som har størst behov for utbedring. Det har imidlertid vist seg vanskelig å finne en leverandør til denne jobben. Vi håper imidlertid at vi kan starte på arbeidet etter sommeren.

Innbrudd/dører

Det er gjort tiltak mot innbrudd og vekter kontrollerer at dører holdes låst. En ber beboere forsikre seg om at dører er lukket og at ev. skader på dører meldes inn til vaktmester/Styret slik at låsesylindere/pumper mv. kan skiftes raskt. Våren 2026 har vi hatt service på alle inngangsdører ved at en låsesmed har strammet og justert dører og hengsler.

Oppussing hos den enkelte

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

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

Fellesvaskeriene

Styrets vurdering er at fellesvaskeriene fungerer jevnt over greit. Nye maskiner har blitt kjøpt inn ved behov for utskifting. En har valgt å kjøpe nye maskiner som er vesentlig billigere enn industrivaskemaskiner.

Bredbånd og TV

Balkeby har fibernett i leilighetene.

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

Balkebyparken

I den inneværende styreperioden er hagemøbler, søppelkasse mv. blitt oppgradert.

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

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

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

HMS

Styret arbeider systematiske med HMS, og tilstreber å ha utpekt minst en dedikert person som HMS-ansvarlig for Balkeby.

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

Dugnad

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

Dugnaden er en hyggelig og sosial aktivitet der vi blir bedre kjent og deler nyttig erfaring med hverandre. Dugnad er også et felles ansvar for å gjennomføre nødvendige fellesoppgaver, samt at det holder kostnadene til vedlikehold nede.

I forbindelse med dugnadene er kontainere tilgjengelig også for beboeres søppel. Kontainere var også tilgjengelig like over sommeren som tiltak for å unngå opphopning av søppel i fellesarealene.

Parkering og vakthold

Balkeby AS har avtale med Aker P-drift om parkeringskontroll, og Securitas om miljøvakthold (telefon 23 98 52 54). Det er ikke tillatt å parkere uten skriftlig tillatelse. Styret kan ikke be Aker P-drift om å trekke gebyr.

Vaktmester og renholdstjeneste

Vaktmestertjenester utføres av Frogner vaktmestertjenester AS. Beboere kan ikke rekvirere tjenester selv, det er kun Styret som kan bestille arbeid/tjenester på Balkebys regning. Vaktmesteren kjenner Balkeby svært godt og yter god service. Det gjøres separat avtale om ekstra vedlikeholdsoppgaver utover det som er felles driftsoppgaver.

Forretningsførsel

Balkeby har fått ny forretningsfører (Tea Linge) fra OBOS som vi er fornøyde med.

Informasjonsarbeid

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

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

Balkebyposten har kommet ut flere ganger i inneværende styreperiode, oppslag er satt opp i oppgangene.

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

Aktivitet	År	Estimert kostnad	Kommentar	Status	Kostnad investering
Våtromsrehabilitering: Alle bad er pusset opp og fellesrørledning er skiftet.	2012-13			Ferdig	
Rehabilitering takterrasser	2013			Ferdig	
Rehabilitering takterrasser Dunkers gate 4 og Holmboes gate 5	2016			Ferdig	
Omlegging av taket i Industrigata 31	2016			Ferdig	
Utvendig maling av vinduer	2018-19			Ferdig	35 000
Omlegging av taket i Dunkers gate 4	2018			Ferdig	
Lagt strømpe i avløpsrør mot kommunal ledning i Dunkers gate, Holmboes gate	2019-21			Ferdig	
Konvertering fra oljefyring til fjernvarme	2019			Ferdig	465 000
Omlegging av tak i Holmboes gate 5 og 7	2019			Ferdig	500 000
Sikring av hovedtavler, og det elektriske anlegget. Jordfeilsøk, termografering og bytte av 1 hovedtavle	2020			Ferdig	
Sikring av betongkonstruksjon mot nedfall.	2021			Ferdig	
Nye heiser i Dunkers gate 4 og Holmboes gate 5.	2021		1,5 per heis	Ferdig	1 500 000
Spyling av rør	2023			Ferdig	
Rehabilitering av vaktmester leilighet for salg	2023-24			Ferdig	
Maling av trappeoppganger	2023			Ferdig	525 000
Utskifting av vinduer (ca. 50 leiligheter)	2025-26			Ferdig	
Rehabilitering av betong (baldakiner over inngangene i Dunkers gate 4 og Holmboes gate 5 og 7)	2025			Ferdig	200 000
Utskifting av utvendig lysarmatur (energibesparings tiltak)	2025			Ferdig	
Renovering av benker og søppeldunk	2025-26			Ferdig	
Plantekasser ved inn/utkjøring ved Industrigt.	2026		Monteres i mai	Ferdig	
Utbedring av lekkasjer	2024-26		Gjelder flere adresser	Pågår	
Rehabilitering av betong (balkonger) - Dunkers gate	2027-30	35000 - 70000	per leilighet	Planlegging	
Rehabilitering av betong (balkonger) - Industrigt.	2027-30	35000 - 70000	per leilighet	Planlegging	
Rehabilitering av betong (balkonger) - Holmboes gate	2027-30	35000 - 70000	per leilighet	Planlegging	
Asfaltering	2027		Samler flere tilbud og må på godkjenning til GF	Planlegging	
Plantekasser ved inn. utkjøring - Industrigt.	2026		Monteres i mai	Ferdig	
Riving av brannbalkonger mot parken	2027-30		Må vurderes av Byantikvaren	Planlegging	
Utskifting av innvendig lysarmatur (energibesparings tiltak)	2026-30			Planlegging	
Rehabilitering takterrasser Holmboes gate 7	2026/2027			Planlegging	

Innstilling fra valgkomiteen i Balkeby AS til Generalforsamlingen i 2026

Valgkomiteens innstilling til styret i Balkeby AS for 2025-2026:
Styret har i perioden mai 2025-mai 2026 bestått av følgende personer:

Verv	Navn	Adresse	På valg	Sitter til
Leder	Mathias Emil Hager	Holmboes g 7A	Ja	2026
Styremedlem	Angelica Gjestrum	Holmboes gate 7B	Ja	2026
Styremedlem	Ane Simonsen	Dunkers gate 7B	Ja	2026
Styremedlem	Stine-Marie R. Vik. Flyttet høsten 2025	Dunkers gate 4C		
Varamedlem	Stevan Pravica	Dunkers gate 4A	Ja	2026

Valgkomiteen Geir Øvensen (leder) har vært indisponert fra valgkomiteen i vår.
Valgkomiteen i år har bestått av: Tea Kristine Hegg, Industrigata 31D og Bjørn Westanmo, Industrigata 31C.

Nytt forslag til styremedlemmer, og valgkomiteens arbeid i perioden 2025-2026
Valgkomiteen ønsker å minne generalforsamlingen om at styrets medlemmer etter vår vurdering utfører en betydelig dugnadsinnsats som i vesentlig grad overstiger verdien av deres årlige pengemessige godtgjørelse. I tråd med tidligere praksis har vi bedt beboerne komme med forslag til aktuelle kandidater. Informasjon om styrevalgene har i tillegg blitt lagt ut på Vibbo og det har vært papiroppslag i alle oppganger.

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

Valgkomiteen har i løpet av februar og mars hatt samtaler med alle medlemmer i styret.
Vi har også intervjuet nye kandidater som har meldt sin interesse for styrearbeid. Vi takker alle involverte for stor fleksibilitet mht. intervjutidspunkter. Alle i styret har takket ja til å fortsette i neste styreperiode, et styremedlem har flyttet.

Valgkomiteen ønsker å innstille en ny kandidat til styreverv. Valgkomiteen vurderer at kandidaten innehar kompetanse og erfaring som vil være verdifull for Balkeby AS framover. Valgkomiteen foreslår at det nåværende styret videreføres, i tillegg til en ny kandidat. Styret vil da bestå av en styreleder, tre styremedlemmer og ett varamedlem. Valgkomiteen mener at styret bør bestå av minimum fem styreverv for å opprettholde stabilitet i tilfelle styremedlemmer flytter eller blir indisponert i styreperioden.

I år har alle styremedlemmene vært på valg samtidig, noe som skaper usikkerhet med tanke på kontinuiteten i styrearbeidet. Valgkomiteen foreslår videre at to av medlemmene som innstilles i år, velges for ett år, slik at man får overlapt i valgperiodene ved neste generalforsamling og kan gjenoppta en toårig valgsyklus.

Valgkomiteen anbefaler derfor at generalforsamlingen vurderer ettårige valg for to av kandidatene:

Innstilling til styremedlemmer for perioden 2026-(28):

Mathias Emil Hager bor i Holmboesgate 7A og vært styremedlem i ti år, og styreleder siden august 2021. Hager har lang erfaring og innsikt i alle styrets saker og oppgaver. Hager har juridisk spesialkompetanse som er verdifull for styret, bl.a. når det gjelder vurdering av saker som krever ekstern håndtering av tjenester og avtaler for Balkeby. Dette har vært svært viktig for å redusere risiko ved kontrakter som Balkeby AS har inngått rundt vedlikeholds-, og oppgraderingsoppgaver. Hager tar initialt hånd om korrespondansen til styret, og fordeler saker videre til andre etter behov. Han har vært tydelig på at han prioriterer sin egen innsats mot de oppgavene som er viktige for økonomien til Balkeby AS.

Etter valgkomiteen oppfatning er det god økonomisk styring av Balkeby AS og beboere har ikke blitt belastet med økte husleie til tross for økte kommunale avgifter og dyrtid.
Hager delegerer oppgaver til styremedlemmer knyttet til beboervelferd til øvrige styremedlemmer slik som hage, Balkebyposten og sosiale arrangementer. Det er valgkomiteens inntrykk at styrets øvrige medlemmer er fornøyde med Hager sin utøvelse av rollen som styreleder.
Valgkomiteen innstiller Mathias Emil Hauger som styreleder for to år, til 2028.

Angelica Gjestrum har bodd i Holmboes gate 7B i mer enn to tiår, og jobber som koordinator i Det norske Maritime forbund. Gjestrum kom med i styrearbeidet i Balkeby som varamedlem i 2017, og har siden 2018 vært fullt styremedlem. Hun har tatt et særskilt ansvar for oppfølging regnskap, parken vår, og tilhørende hagearbeid, og er i denne forbindelse styrets kontakt opp mot den frivillige gruppen av hageinteresserte beboere. Gjestrum beskrives i styreutøvelsen som en lagspiller som er fleksibel og tar ansvar for saker som trenger videre oppfølging av styret. Med sin lange beboer- og styreerfaring representerer hun et viktig element av kontinuitet i styrearbeidet.
Valgkomiteen innstiller Angelica Gjestrum som styremedlem for to år, til 2028.

Ane Simonsen bor i Dunkers gate 7B og jobber til daglig som psykolog. Simonsen ble formelt valgt inn som varamedlem i mai 2021 og har vært med som fullt styremedlem fra august 2021. Simonsen har i sitt virke som vara-, og styremedlem engasjert seg i alle styrets løpende oppgaver, er ansvarlig for Balkebyposten og uteområdene i Balkeby. I løpet av 2024-26 har hun i tillegg vært engasjert i det såkalte «vindusprosjektet». Simonsen har således gitt et verdifullt bidrag til flere viktige arbeidsoppgaver og vi mener hennes kapasitet er et viktig bidrag til styret.
Valgkomiteen innstiller Ane Simonsen som styremedlem for ett år, til 2027.

Wenche Findal flyttet til Industrigata 31A i februar 2026, men har bodd i området i flere år.
Hun er professor i kunsthistorie og har arbeidet med funksjonalismen som spesialfelt. Findal har arbeidet som professor ved NTNU og driver nå sin egen virksomhet i sitt fagfelt.
Findal har erfaring fra tidligere styrearbeid i bydelen og med lignende bygninger, hvor det har vært gjennomført større rehabiliteringsprosjekter. Gjennom sitt yrke og virke er hun godt drevet i å skrive søknader og innhente kunnskapsbidrag fra relevante myndigheter og aktører.
Vi mener at Findals erfaring med veiledning og utadrettet arbeid er en fordel ved styrearbeid og samhandling med beboere. Findal har funksjonalismen som spesialfelt og valgkomiteen mener dette også er et verdifullt perspektiv for Balkeby sameie, som er et funksjonalistisk bygg og uteområde. Valgkomiteen mener at Findal fremstår som handlingskraftig og en med god gjennomføringsevne.
Valgkomiteen innstiller Wenche Findal som styremedlem for ett år, til 2027.

Stevan Pravica har bodd i Dunkers gate 4A i seks år. Han er bygningsingeniør, og jobber til daglig med i arkitekt- og ingeniørselskapet Sweco,med fagansvar innen rehabilitering. Pravica bygningsfaglige kompetanse utgjør et viktig element i styrets kompetanseprofil. Pravica har primært jobbet med bygningstekniske saker i styret, bla. baldakiner, gesimser, samt med den overordnete vedlikeholdsplanen for AS Balkeby. Han ønsker å fortsette som varamedlem.
Valgkomiteen innstiller* Stevan Pravica *som fortsatt varamedlem til styret for ett nytt år, til 2027.

Valgkomité
Medlemmer av valgkomiteen velges for ett år av gangen. Geir Øvensen (leder for valgkomiteen) måtte trekke seg fra sitt verv dette året. Valgkomiteen har derfor kun bestått av Tea Kristine Hegg og Bjørn Westanmo.
Geir Øvensen, Tea Kristine Hegg og Bjørn Westanmo som har innehatt dette vervet siden henholdsvis 2015, 2018 og 2023.

Det foreslås at ny valgkomité består av Geir Øvensen, Tea Kristine Hegg og Bjørn Westanmo.

Balkeby, 05.05.2026

På vegne av valgkomitéen

Tea Kristine Hegg Bjørn Westanmo

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 18.05.26
Selskapsnummer: 11 **Selskapsnavn:** AS BALKEBY

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for AS BALKEBY

Organisasjonsnummer: 920157009
Møtet ble avholdt 18. mai kl. 18:00, Håp!, Slemdalsveien 1, 0369 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 38
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Mathias Emil Hager er valgt.

✓ **Vedtatt. Overveldende flertall**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt. 38 stemmeberettigede, hvorav 4 er ved fullmakt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Anniken Harlem Thorsen og Gina Sørbye Larsen er valgt.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 270 000.

Styrets innstilling
Styret viser til punktet "Styrets arbeid" i innkallingen. Ved å ta på seg prosjektansvar og unngå konsulenter/eksterne rådgivere har styret brukt mer tid på å organisere prosjekter mv. Det vises også til hva som er anbefalt honorar i borettslag hvor spennet er mellom 1500 kr og 2000 kr pr enhet. Styrearbeid må utføres på kveldstid og i helger da alle styremedlemmer er i full jobb. I samråd med forretningsfører mener styret at honoraret i det minste bør ligge på 1500 kr pr enhet, noe som utgjør 270 000 kr totalt.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 270 000 kr.

✓ **Vedtatt. Antall stemmer for: 38**
Antall stemmer mot: 0

7. Asfaltering av gangveier innad i Balkeby sitt fellesområde

Asfalten er av varierende kvalitet og det legges frem forslag til GF om at vi skal koste på oss å få helt ny asfalt der det i dag er asfalt (rundt parken og frem til oppganger). Siden kostnaden vil være om lag 1 million kroner ønsker Styret å legge frem dette for generalforsamlingen, selv om det kan anses å være «nødvendig vedlikehold».

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen gir Styret fullmakt til og oppgaven med å legge ny asfalt hvor det i dag er asfalt. /

Vedtatt. Antall stemmer for: 36
✓ **Antall stemmer mot: 1**
Antall blanke stemmer: 1

8. Endring av vedtekter

Balkeby har praktisert at den enkelte beboer bekoster utskiftning av radiatorer. Styret ønsker nå å vedtektsfeste denne praksisen. Dersom radiator skiftes i perioden det er fjernvarme må varmtvann tappes. Dette medfører at energi går tapt og Styret fastsetter skjønnsmessig en kostnad som beboer må betale.

Forslag til vedtak:
Det tilføyes følgende setning i vedtektene § 4-1: «Aksjeeier som ønsker utskiftning av radiator må søke styret om dette og alle kostnader dekkes av aksjeeier. Radiatorer skal skiftes når fjernvarmen er avskrudd, med mindre det foreligger særlige grunner. Merkostnader vil påløpe i slike tilfeller.»

Vedtatt. Antall stemmer for: 36
✓ **Antall stemmer mot: 0**
Antall blanke stemmer: 2

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Mathias Emil Hager

Følgende stilte til valg:
Mathias Emil Hager

Styremedlem 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:
Angelica Gjestrum

Følgende stilte til valg:
Angelica Gjestrum

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Wenche Findal
Ane Simonsen

Selskapet fraviker vedtektene § 7-1 og besluttet dette med over kvalifisert flertall. Dette for å sikre kontinuitet. Én stemte mot å fravike vedtektene.

Følgende stilte til valg:
Wenche Findal
Ane Simonsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Stevan Pravica

Følgende stilte til valg:
Stevan Pravica

10. Valgkomité

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Tea Kristine Hegg
Anniken Harlem Thorsen
Bjørn Westanmo
Geir Øvensen

Følgende stilte til valg:
Tea Kristine Hegg
Anniken Harlem Thorsen
Bjørn Westanmo
Geir Øvensen

Vedtekter

for BALKEBY BOLIGAKSJESELSKAP, org nr 920157009

vedtatt på generalforsamling den 29.05.2006
sist endret 09.07.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Balkeby er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeierer

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

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

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

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

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

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

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

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier
(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

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

(2) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

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

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

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

3-2 Bruksoverlating

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

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

(3) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- aksjeeieren er en juridisk person
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, inntil fire styremedlemmer og inntil to varamedlem.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen

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

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal godkjennes av de frammøtte styremedlemmene, senest på etterfølgende styremøte.

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

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

8. Generalforsamlingen

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

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

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

8-3 Innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

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

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

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

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

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

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

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

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

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

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

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

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

HUSORDENSREGLER
FOR
AS BALKEBY

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

1. ANSVARSFORHOLD

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

2. FRAMLEIE

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

3. VEIER OG GRØNTANLEGG

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

4. TRAPPER

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

5. VASKERIER

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

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

6. VINDUER OG DØRER

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

7. KJELLER

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

8. SØPPEL

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

9. VANN- OG SENTRALOPPVARMING

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

10. HUSDYRHOLD

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

11. UTVENDIGE INSTALLASJONER

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

12. BALKONGER OG TERRASSER

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

13. LUFTING

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

14. BAD, VANNKLOSETT, KRANER, VANNLEDNINGER

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

15. HÅNDVERKSARBEIDER OG INN / UTFLYTTING

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

16. VEGGEDYR, KAKERLAKKER, SKJEGGKRE O L

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

17. REGLER OM RO I LEILIGHETEN

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

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

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

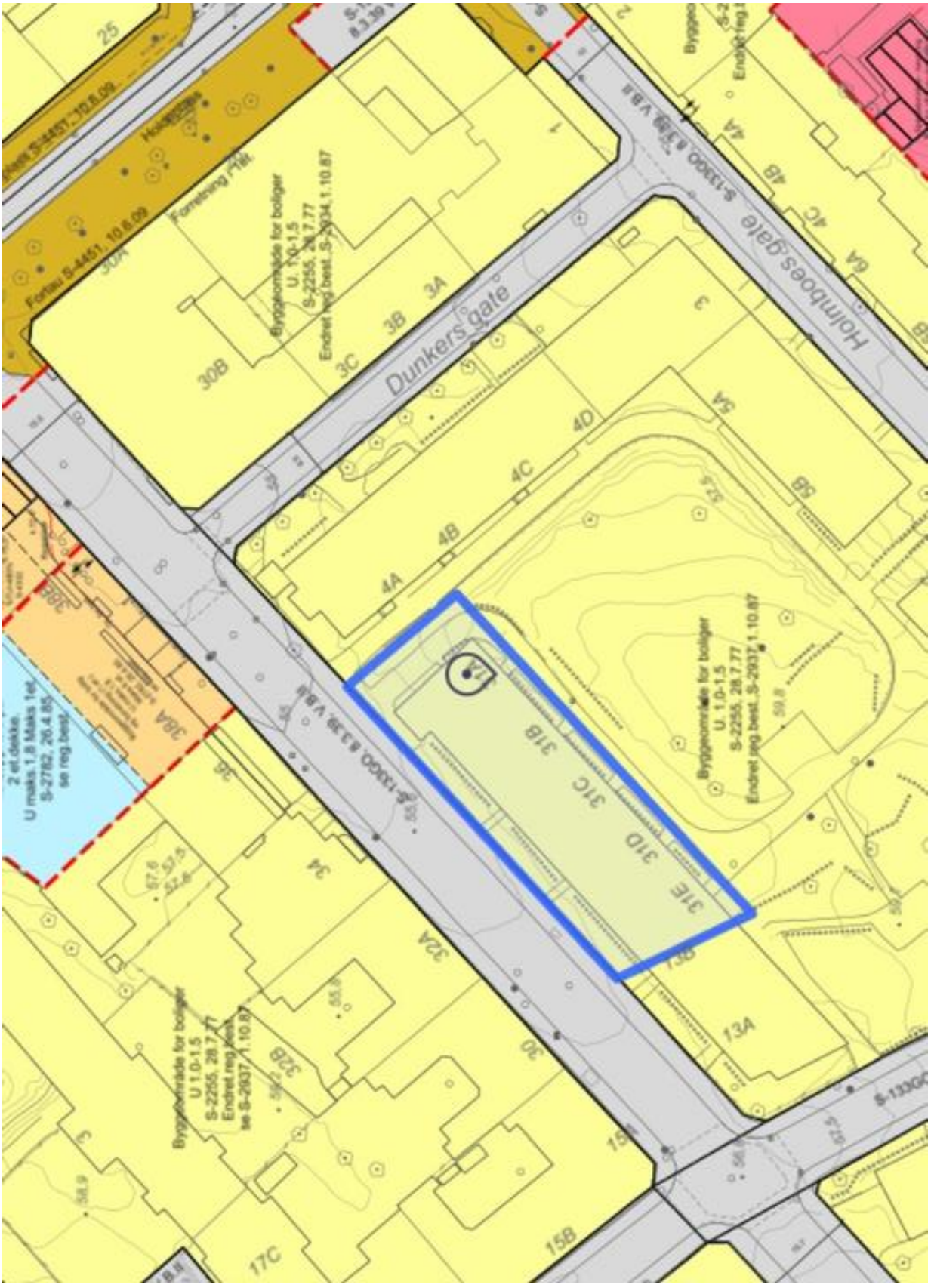
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

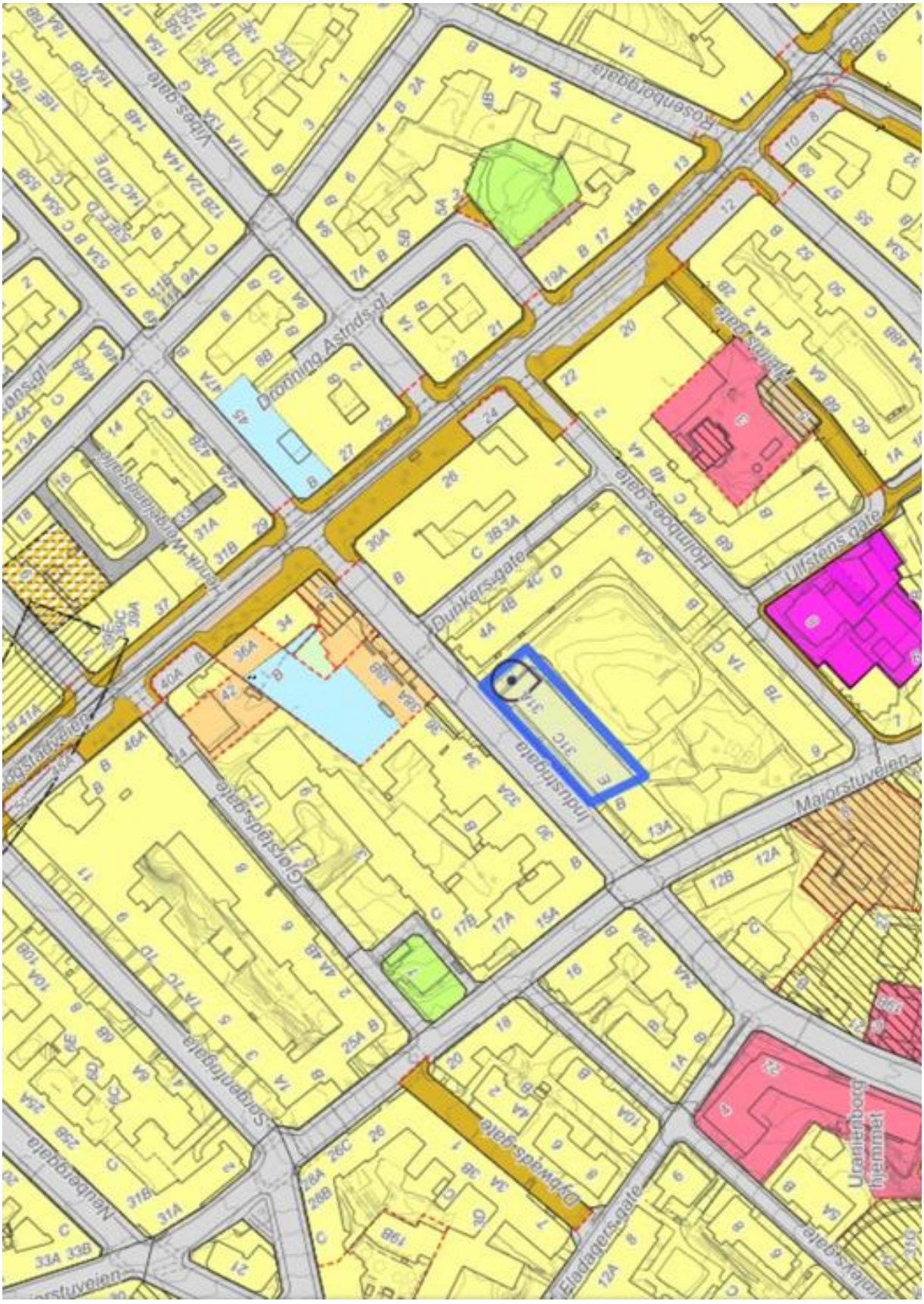
Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer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

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

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

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


Dunkers gate
Holmboes gate
Byggeområde for boliger
U. 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg best. S-2937, 1.10.87
2 et.dekke.
U maks.1.8 Maks 1et.
S-2782, 26.4.85
se reg best.
Fortau S-4451, 10.8.09
Fortau Pl.
3A
3B
3C
4A
4B
4C
4D
5A
5B
6A
6B
3D
3E
3F
3G
3H
3J
3K
3L
3M
3N
3P
3Q
3R
3S
3T
3U
3V
3W
3X
3Y
3Z
3AA
3AB
3AC
3AD
3AE
3AF
3AG
3AH
3AJ
3AK
3AL
3AM
3AN
3AP
3AQ
3AR
3AS
3AT
3AU
3AV
3AW
3AX
3AY
3AZ
3BA
3BB
3BC
3BD
3BE
3BF
3BG
3BH
3BJ
3BK
3BL
3BM
3BN
3BP
3BQ
3BR
3BS
3BT
3BU
3BV
3BW
3BX
3BY
3BZ
3CA
3CB
3CC
3CD
3CE
3CF
3CG
3CH
3CJ
3CK
3CL
3CM
3CN
3CP
3CQ
3CR
3CS
3CT
3CU
3CV
3CW
3CX
3CY
3CZ
3DA
3DB
3DC
3DD
3DE
3DF
3DG
3DH
3DJ
3DK
3DL
3DM
3DN
3DP
3DQ
3DR
3DS
3DT
3DU
3DV
3DW
3DX
3DY
3DZ
3EA
3EB
3EC
3ED
3EE
3EF
3EG
3EH
3EJ
3EK
3EL
3EM
3EN
3EP
3EQ
3ER
3ES
3ET
3EU
3EV
3EW
3EX
3EY
3EZ
3FA
3FB
3FC
3FD
3FE
3FF
3FG
3FH
3FJ
3FK
3FL
3FM
3FN
3FP
3FQ
3FR
3FS
3FT
3FU
3FV
3FW
3FX
3FY
3FZ
3GA
3GB
3GC
3GD
3GE
3GF
3GG
3GH
3GJ
3GK
3GL
3GM
3GN
3GP
3GQ
3GR
3GS
3GT
3GU
3GV
3GW
3GX
3GY
3GZ
3HA
3HB
3HC
3HD
3HE
3HF
3HG
3HH
3HJ
3HK
3HL
3HM
3HN
3HP
3HQ
3HR
3HS
3HT
3HU
3HV
3HW
3HX
3HY
3HZ
3JA
3JB
3JC
3JD
3JE
3JF
3JG
3JH
3JJ
3JK
3JL
3JM
3JN
3JP
3JQ
3JR
3JS
3JT
3JU
3JV
3JW
3JX
3JY
3JZ
3KA
3KB
3KC
3KD
3KE
3KF
3KG
3KH
3KJ
3KK
3KL
3KM
3KN
3KP
3KQ
3KR
3KS
3KT
3KU
3KV
3KW
3KX
3KY
3KZ
3LA
3LB
3LC
3LD
3LE
3LF
3LG
3LH
3LJ
3LK
3LL
3LM
3LN
3LP
3LQ
3LR
3LS
3LT
3LU
3LV
3LW
3LX
3LY
3LZ
3MA
3MB
3MC
3MD
3ME
3MF
3MG
3MH
3MJ
3MK
3ML
3MM
3MN
3MP
3MQ
3MR
3MS
3MT
3MU
3MV
3MW
3MX
3MY
3MZ
3NA
3NB
3NC
3ND
3NE
3NF
3NG
3NH
3NJ
3NK
3NL
3NM
3NN
3NP
3NQ
3NR
3NS
3NT
3NU
3NV
3NW
3NX
3NY
3NZ
3PA
3PB
3PC
3PD
3PE
3PF
3PG
3PH
3PJ
3PK
3PL
3PM
3PN
3PP
3PQ
3PR
3PS
3PT
3PU
3PV
3PW
3PX
3PY
3PZ
3QA
3QB
3QC
3QD
3QE
3QF
3QG
3QH
3QJ
3QK
3QL
3QM
3QN
3QP
3QQ
3QR
3QS
3QT
3QU
3QV
3QW
3QX
3QY
3QZ
3RA
3RB
3RC
3RD
3RE
3RF
3RG
3RH
3RJ
3RK
3RL
3RM
3RN
3RP
3RQ
3RR
3RS
3RT
3RU
3RV
3RW
3RX
3RY
3RZ
3SA
3SB
3SC
3SD
3SE
3SF
3SG
3SH
3SJ
3SK
3SL
3SM
3SN
3SP
3SQ
3SR
3SS
3ST
3SU
3SV
3SW
3SX
3SY
3SZ
3TA
3TB
3TC
3TD
3TE
3TF
3TG
3TH
3TJ
3TK
3TL
3TM
3TN
3TP
3TQ
3TR
3TS
3TT
3TU
3TV
3TW
3TX
3TY
3TZ
3UA
3UB
3UC
3UD
3UE
3UF
3UG
3UH
3UJ
3UK
3UL
3UM
3UN
3UP
3UQ
3UR
3US
3UT
3UU
3UV
3UW
3UX
3UY
3UZ
3VA
3VB
3VC
3VD
3VE
3VF
3VG
3VH
3VJ
3VK
3VL
3VM
3VN
3VP
3VQ
3VR
3VS
3VT
3VU
3VV
3VW
3VX
3VY
3VZ
3WA
3WB
3WC
3WD
3WE
3WF
3WG
3WH
3WJ
3WK
3WL
3WM
3WN
3WP
3WQ
3WR
3WS
3WT
3WU
3WV
3WW
3WX
3WY
3WZ
3XA
3XB
3XC
3XD
3XE
3XF
3XG
3XH
3XJ
3XK
3XL
3XM
3XN
3XP
3XQ
3XR
3XS
3XT
3XU
3XV
3XW
3XX
3XY
3XZ
3YA
3YB
3YC
3YD
3YE
3YF
3YG
3YH
3YJ
3YK
3YL
3YM
3YN
3YP
3YQ
3YR
3YS
3YT
3YU
3YV
3YW
3YX
3YY
3YZ
3ZA
3ZB
3ZC
3ZD
3ZE
3ZF
3ZG
3ZH
3ZJ
3ZK
3ZL
3ZM
3ZN
3ZP
3ZQ
3ZR
3ZS
3ZT
3ZU
3ZV
3ZW
3ZX
3ZY
3ZZ
4A
4B
4C
4D
5A
5B
6A
6B
6C
6D
6E
6F
6G
6H
6J
6K
6L
6M
6N
6P
6Q
6R
6S
6T
6U
6V
6W
6X
6Y
6Z
7A
7B
7C
7D
7E
7F
7G
7H
7J
7K
7L
7M
7N
7P
7Q
7R
7S
7T
7U
7V
7W
7X
7Y
7Z
8A
8B
8C
8D
8E
8F
8G
8H
8J
8K
8L
8M
8N
8P
8Q
8R
8S
8T
8U
8V
8W
8X
8Y
8Z
9A
9B
9C
9D
9E
9F
9G
9H
9J
9K
9L
9M
9N
9P
9Q
9R
9S
9T
9U
9V
9W
9X
9Y
9Z
10A
10B
10C
10D
10E
10F
10G
10H
10J
10K
10L
10M
10N
10P
10Q
10R
10S
10T
10U
10V
10W
10X
10Y
10Z
11A
11B
11C
11D
11E
11F
11G
11H
11J
11K
11L
11M
11N
11P
11Q
11R
11S
11T
11U
11V
11W
11X
11Y
11Z
12A
12B
12C
12D
12E
12F
12G
12H
12J
12K
12L
12M
12N
12P
12Q
12R
12S
12T
12U
12V
12W
12X
12Y
12Z
13A
13B
13C
13D
13E
13F
13G
13H
13J
13K
13L
13M
13N
13P
13Q
13R
13S
13T
13U
13V
13W
13X
13Y
13Z
14A
14B
14C
14D
14E
14F
14G
14H
14J
14K
14L
14M
14N
14P
14Q
14R
14S
14T
14U
14V
14W
14X
14Y
14Z
15A
15B
15C
15D
15E
15F
15G
15H
15J
15K
15L
15M
15N
15P
15Q
15R
15S
15T
15U
15V
15W
15X
15Y
15Z
16A
16B
16C
16D
16E
16F
16G
16H
16J
16K
16L
16M
16N
16P
16Q
16R
16S
16T
16U
16V
16W
16X
16Y
16Z
17A
17B
17C
17D
17E
17F
17G
17H
17J
17K
17L
17M
17N
17P
17Q
17R
17S
17T
17U
17V
17W
17X
17Y
17Z
18A
18B
18C
18D
18E
18F
18G
18H
18J
18K
18L
18M
18N
18P
18Q
18R
18S
18T
18U
18V
18W
18X
18Y
18Z
19A
19B
19C
19D
19E
19F
19G
19H
19J
19K
19L
19M
19N
19P
19Q
19R
19S
19T
19U
19V
19W
19X
19Y
19Z
20A
20B
20C
20D
20E
20F
20G
20H
20J
20K
20L
20M
20N
20P
20Q
20R
20S
20T
20U
20V
20W
20X
20Y
20Z
21A
21B
21C
21D
21E
21F
21G
21H
21J
21K
21L
21M
21N
21P
21Q
21R
21S
21T
21U
21V
21W
21X
21Y
21Z
22A
22B
22C
22D
22E
22F
22G
22H
22J
22K
22L
22M
22N
22P
22Q
22R
22S
22T
22U
22V
22W
22X
22Y
22Z
23A
23B
23C
23D
23E
23F
23G
23H
23J
23K
23L
23M
23N
23P
23Q
23R
23S
23T
23U
23V
23W
23X
23Y
23Z
24A
24B
24C
24D
24E
24F
24G
24H
24J
24K
24L
24M
24N
24P
24Q
24R
24S
24T
24U
24V
24W
24X
24Y
24Z
25A
25B
25C
25D
25E
25F
25G
25H
25J
25K
25L
25M
25N
25P
25Q
25R
25S
25T
25U
25V
25W
25X
25Y
25Z
26A
26B
26C
26D
26E
26F
26G
26H
26J
26K
26L
26M
26N
26P
26Q
26R
26S
26T
26U
26V
26W
26X
26Y
26Z
27A
27B
27C
27D
27E
27F
27G
27H
27J
27K
27L
27M
27N
27P
27Q
27R
27S
27T
27U
27V
27W
27X
27Y
27Z
28A
28B
28C
28D
28E
28F
28G
28H
28J
28K
28L
28M
28N
28P
28Q
28R
28S
28T
28U
28V
28W
28X
28Y
28Z
29A
29B
29C
29D
29E
29F
29G
29H
29J
29K
29L
29M
29N
29P
29Q
29R
29S
29T
29U
29V
29W
29X
29Y
29Z
30A
30B
30C
30D
30E
30F
30G
30H
30J
30K
30L
30M
30N
30P
30Q
30R
30S
30T
30U
30V
30W
30X
30Y
30Z
31A
31B
31C
31D
31E
31F
31G
31H
31J
31K
31L
31M
31N
31P
31Q
31R
31S
31T
31U
31V
31W
31X
31Y
31Z
32A
32B
32C
32D
32E
32F
32G
32H
32J
32K
32L
32M
32N
32P
32Q
32R
32S
32T
32U
32V
32W
32X
32Y
32Z
33A
33B
33C
33D
33E
33F
33G
33H
33J
33K
33L
33M
33N
33P
33Q
33R
33S
33T
33U
33V
33W
33X
33Y
33Z
34A
34B
34C
34D
34E
34F
34G
34H
34J
34K
34L
34M
34N
34P
34Q
34R
34S
34T
34U
34V
34W
34X
34Y
34Z
35A
35B
35C
35D
35E
35F
35G
35H
35J
35K
35L
35M
35N
35P
35Q
35R
35S
35T
35U
35V
35W
35X
35Y
35Z
36A
36B
36C
36D
36E
36F
36G
36H
36J
36K
36L
36M
36N
36P
36Q
36R
36S
36T
36U
36V
36W
36X
36Y
36Z
37A
37B
37C
37D
37E
37F
37G
37H
37J
37K
37L
37M
37N
37P
37Q
37R
37S
37T
37U
37V
37W
37X
37Y
37Z
38A
38B
38C
38D
38E
38F
38G
38H
38J
38K
38L
38M
38N
38P
38Q
38R
38S
38T
38U
38V
38W
38X
38Y
38Z
39A
39B
39C
39D
39E
39F
39G
39H
39J
39K
39L
39M
39N
39P
39Q
39R
39S
39T
39U
39V
39W
39X
39Y
39Z
40A
40B
40C
40D
40E
40F
40G
40H
40J
40K
40L
40M
40N
40P
40Q
40R
40S
40T
40U
40V
40W
40X
40Y
40Z
41A
41B
41C
41D
41E
41F
41G
41H
41J
41K
41L
41M
41N
41P
41Q
41R
41S
41T
41U
41V
41W
41X
41Y
41Z
42A
42B
42C
42D
42E
42F
42G
42H
42J
42K
42L
42M
42N
42P
42Q
42R
42S
42T
42U
42V
42W
42X
42Y
42Z
43A
43B
43C
43D
43E
43F
43G
43H
43J
43K
43L
43M
43N
43P
43Q
43R
43S
43T
43U
43V
43W
43X
43Y
43Z
44A
44B
44C
44D
44E
44F
44G
44H
44J
44K
44L
44M
44N
44P
44Q
44R
44S
44T
44U
44V
44W
44X
44Y
44Z
45A
45B
45C
45D
45E
45F
45G
45H
45J
45K
45L
45M
45N
45P
45Q
45R
45S
45T
45U
45V
45W
45X
45Y
45Z
46A
46B
46C
46D
46E
46F
46G
46H
46J
46K
46L
46M
46N
46P
46Q
46R
46S
46T
46U
46V
46W
46X
46Y
46Z
47A
47B
47C
47D
47E
47F
47G
47H
47J
47K
47L
47M
47N
47P
47Q
47R
47S
47T
47U
47V
47W
47X
47Y
47Z
48A
48B
48C
48D
48E
48F
48G
48H
48J
48K
48L
48M
48N
48P
48Q
48R
48S
48T
48U
48V
48W
48X
48Y
48Z
49A
49B
49C
49D
49E
49F
49G
49H
49J
49K
49L
49M
49N
49P
49Q
49R
49S
49T
49U
49V
49W
49X
49Y
49Z
50A
50B
50C
50D
50E
50F
50G
50H
50J
50K
50L
50M
50N
50P
50Q
50R
50S
50T
50U
50V
50W
50X
50Y
50Z
51A
51B
51C
51D
51E
51F
51G
51H
51J
51K
51L
51M
51N
51P
51Q
51R
51S
51T
51U
51V
51W
51X
51Y
51Z
52A
52B
52C
52D
52E
52F
52G
52H
52J
52K
52L
52M
52N
52P
52Q
52R
52S
52T
52U
52V
52W
52X
52Y
52Z
53A
53B
53C
53D
53E
53F
53G
53H
53J
53K
53L
53M
53N
53P
53Q
53R
53S
53T
53U
53V
53W
53X
53Y
53Z
54A
54B
54C
54D
54E
54F
54G
54H
54J
54K
54L
54M
54N
54P
54Q
54R
54S
54T
54U
54V
54W
54X
54Y
54Z
55A
55B
55C
55D
55E
55F
55G
55H
55J
55K
55L
55M
55N
55P
55Q
55R
55S
55T
55U
55V
55W
55X
55Y
55Z
56A
56B
56C
56D
56E
56F
56G
56H
56J
56K
56L
56M
56N
56P
56Q
56R
56S
56T
56U
56V
56W
56X
56Y
56Z
57A
57B
57C
57D
57E
57F
57G
57H
57J
57K
57L
57M
57N
57P
57Q
57R
57S
57T
57U
57V
57W
57X
57Y
57Z
58A
58B
58C
58D
58E
58F
58G
58H
58J
58K
58L
58M
58N
58P
58Q
58R
58S
58T
58U
58V
58W
58X
58Y
58Z
59A
59B
59C
59D
59E
59F
59G
59H
59J
59K
59L
59M
59N
59P
59Q
59R
59S
59T
59U
59V
59W
59X
59Y
59Z
60A
60B
60C
60D
60E
60F
60G
60H
60J
60K
60L
60M
60N
60P
60Q
60R
60S
60T
60U
60V
60W
60X
60Y
60Z
61A
61B
61C
61D
61E
61F
61G
61H
61J
61K
61L
61M
61N
61P
61Q
61R
61S
61T
61U
61V
61W
61X
61Y
61Z
62A
62B
62C
62D
62E
62F
62G
62H
62J
62K
62L
62M
62N
62P
62Q
62R
62S
62T
62U
62V
62W
62X
62Y
62Z
63A
63B
63C
63D
63E
63F
63G
63H
63J
63K
63L
63M
63N
63P
63Q
63R
63S
63T
63U
63V
63W
63X
63Y
63Z
64A
64B
64C
64D
64E
64F
64G
64H
64J
64K
64L
64M
64N
64P
64Q
64R
64S
64T
64U
64V
64W
64X
64Y
64Z
65A
65B
65C
65D
65E
65F
65G
65H
65J
65K
65L
65M
65N
65P
65Q
65R
65S
65T
65U
65V
65W
65X
65Y
65Z
66A
66B
66C
66D
66E
66F
66G
66H
66J
66K
66L
66M
66N
66P
66Q
66R
66S
66T
66U
66V
66W
66X
66Y
66Z
67A
67B
67C
67D
67E
67F
67G
67H
67J
67K
67L
67M
67N
67P
67Q
67R
67S
67T
67U
67V
67W
67X
67Y
67Z
68A
68B
68C
68D
68E
68F
68G
68H
68J
68K
68L
68M
68N
68P
68Q
68R
68S
68T
68U
68V
68W
68X
68Y
68Z
69A
69B
69C
69D
69E
69F
69G
69H
69J
69K
69L
69M
69N
69P
69Q
69R
69S
69T
69U
69V
69W
69X
69Y
69Z
70A
70B
70C
70D
70E
70F
70G
70H
70J
70K
70L
70M
70N
70P
70Q
70R
70S
70T
70U
70V
70W
70X
70Y
70Z
71A
71B
71C
71D
71E
71F
71G
71H
71J
71K
71L
71M
71N
71P
71Q
71R
71S
71T
71U
71V
71W
71X
71Y
71Z
72A
72B
72C
72D
72E
72F
72G
72H
72J
72K
72L
72M
72N
72P
72Q
72R
72S
72T
72U
72V
72W
72X
72Y
72Z
73A
73B
73C
73D
73E
73F
73G
73H
73J
73K
73L
73M
73N
73P
73Q
73R
73S
73T
73U
73V
73W
73X
73Y
73Z
74A
74B
74C
74D
74E
74F
74G
74H
74J
74K
74L
74M
74N
74P
74Q
74R
74S
74T
74U
74V
74W
74X
74Y
74Z
75A
75B
75C
75D
75E
75F
75G
75H
75J
75K
75L
75M
75N
75P
75Q
75R
75S
75T
75U
75V
75W
75X
75Y
75Z
76A
76B
76C
76D
76E
76F
76G
76H
76J
76K
76L
76M
76N
76P
76Q
76R
76S
76T
76U
76V
76W
76X
76Y
76Z
77A
77B
77C
77D
77E
77F
77G
77H
77J
77K
77L
77M
77N
77P
77Q
77R
77S
77T
77U
77V
77W
77X
77Y
77Z
78A
78B
78C
78D
78E
78F
78G
78H
78J
78K
78L
78M
78N
78P
78Q
78R
78S
78T
78U
78V
78W
78X
78Y
78Z
79A
79B
79C
79D
79E
79F
79G
79H
79J
79K
79L
79M
79N
79P
79Q
79R
79S
79T
79U
79V
79W
79X
79Y
79Z
80A
80B
80C
80D
80E
80F
80G
80H
80J
80K
80L
80M
80N
80P
80Q
80R
80S
80T
80U
80V
80W
80X
80Y
80Z
81A
81B
81C
81D
81E
81F
81G
81H
81J
81K
81L
81M
81N
81P
81Q
81R
81S
81T
81U
81V
81W
81X
81Y
81Z
82A
82B
82C
82D
82E
82F
82G
82H
82J
82K
82L
82M
82N
82P
82Q
82R
82S
82T
82U
82V
82W
82X
82Y
82Z
83A
83B
83C
83D
83E
83F
83G
83H
83J
83K
83L
83M
83N
83P
83Q
83R
83S
83T
83U
83V
83W
83X
83Y
83Z
84A
84B
84C
84D
84E
84F
84G
84H
84J
84K
84L
84M
84N
84P
84Q
84R
84S
84T
84U
84V
84W
84X
84Y
84Z
85A
85B
85C
85D
85E
85F
85G
85H
85J
85K
85L
85M
85N
85P
85Q
85R
85S
85T
85U
85V
85W
85X
85Y
85Z
86A
86B
86C
86D
86E
86F
86G
86H
86J
86K
86L
86M
86N
86P
86Q
86R
86S
86T
86U
86V
86W
86X
86Y
86Z
87A
87B
87C
87D
87E
87F
87G
87H
87J
87K
87L
87M
87N
87P
87Q
87R
87S
87T
87U
87V
87W
87X
87Y
87Z
88A
88B
88C
88D
88E
88F
88G
88H
88J
88K
88L
88M
88N
88P
88Q
88R
88S
88T
88U
88V
88W
88X
88Y
88Z
89A
89B
89C
89D
89E
89F
89G
89H
89J
89K
89L
89M
89N
89P
89Q
89R
89S
89T
89U
89V
89W
89X
89Y
89Z
90A
90B
90C
90D
90E
90F
90G
90H
90J
90K
90L
90M
90N
90P
90Q
90R
90S
90T
90U
90V
90W
90X
90Y
90Z
91A
91B
91C
91D
91E
91F
91G
91H
91J
91K
91L
91M
91N
91P
91Q
91R
91S
91T
91U
91V
91W
91X
91Y
91Z
92A
92B
92C
92D
92E
92F
92G
92H
92J
92K
92L
92M
92N
92P
92Q
92R
92S
92T
92U
92V
92W
92X
92Y
92Z
93A
93B
93C
93D
93E
93F
93G
93H
93J
93K
93L
93M
93N
93P
93Q
93R
93S
93T
93U
93V
93W
93X
93Y
93Z
94A
94B
94C
94D
94E
94F
94G
94H
94J
94K
94L
94M
94N
94P
94Q
94R
94S
94T
94U
94V
94W
94X
94Y
94Z
95A
95B
95C
95D
95E
95F
95G
95H
95J
95K
95L
95M
95N
95P
95Q
95R
95S
95T
95U
95V
95W
95X
95Y
95Z
96A
96B
96C
96D
96E
96F
96G
96H
96J
96K
96L
96M
96N
96P
96Q
96R
96S
96T
96U
96V
96W
96X
96Y
96Z
97A
97B
97C
97D
97E
97F
97G
97H
97J
97K
97L
97M
97N
97P
97Q
97R
97S
97T
97U
97V
97W
97X
97Y
97Z
98A
98B
98C
98D
98E
98F
98G
98H
98J
98K
98L
98M
98N
98P
98Q
98R
98S
98T
98U
98V
98W
98X
98Y
98Z
99A
99B
99C
99D
99E
99F
99G
99H
99J
99K
99L
99M
99N
99P
99Q
99R
99S
99T
99U
99V
99W
99X
99Y
99Z


Dronning Astrids pl
Rosenborggata
Vibes gate
Holmboes gate
Ullsteins gate
Dunkers gate
Industrigata
Majorstuveien
Gjerstads gate
Solvangtinggata
Nesbergata
Oppsals gate
Eidsvolls gate
Uranienborg
hjemmet

Industrigt. 31

Jnr. 443/1937

Väningshus

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-Nr. 443/37
OSLO

1

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 31 Industri gaten

Innlevert Attestert

Ferdig attestert 17.11.1938

Oversendes Oslo helseråd til fornyet behandling under henvisning til bl 72.

Oslo 4/8-38.

GM/RE

Ad matr. nr. 31 Industrigaten.

Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren.

Ad: Melkeutsalg.

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

Ad: Chokolade-tobakkutsalg.

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

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

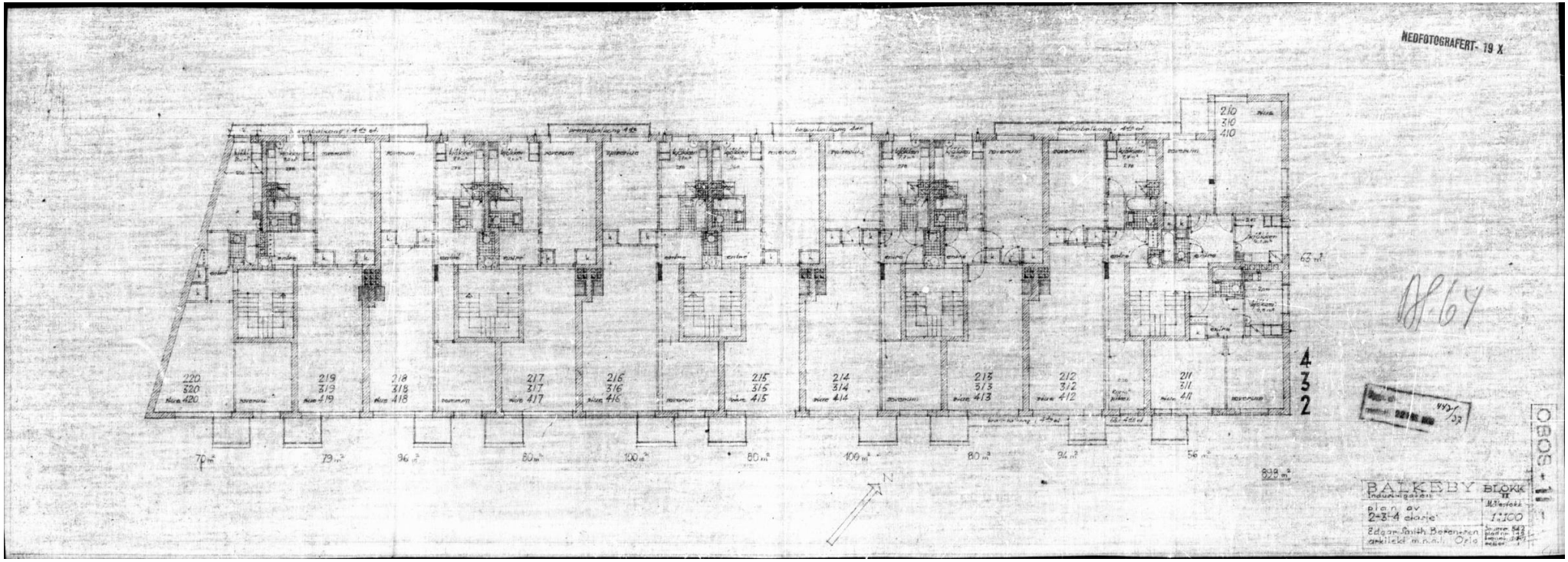
Oslo helseråd, 17.august 1938.

Efter bemyndigelse:

Meddelt. 19/8 38.

19 AUG 1938

Bgv. M. 24 VIII-37. 4000.


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
BALKEBY
BLOKK II
plan av 2+3+4 etasje
1:100
Edgar Smith Bekeruren arkitekt m.n.a.l. Oslo
OBOS

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Brødrene Bastiansen AS
Postboks 6462, Etterstad
0605 OSLO

Dato: 22.04.2014

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

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

FERDIGATTEST - INDUSTRIGATEN 31 A-E

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 26.09.2013.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.04.2014 av:

May Holm - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

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

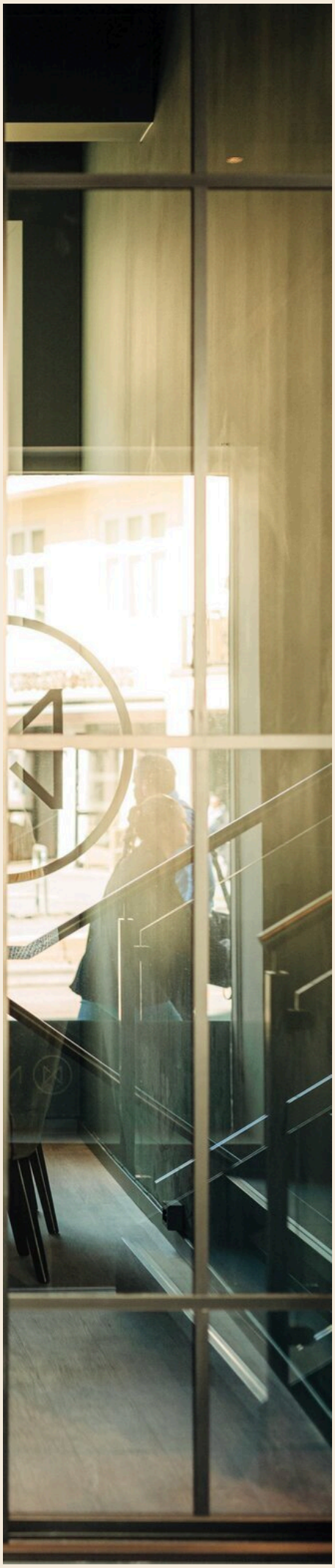
Kopi til:
AS Balkeby v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO, styret@balkeby.no

Velkommen til

Nordvik Frogner

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0523/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Industrigata 31A 0357 OSLO
Matrikkel: Gnr 214, bnr 128 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Malin Hveem

Salgsleder/ Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
m.hveem@nordvikbolig.no
958 44 243



Hannah Westlie Gromholt

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Nordvik Frogner
h.gromholt@nordvikbolig.no
455 06 664

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