NORDVIK

Holmboes gate 7A

1 soverom | 62 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Holmboes gate 7A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
15	Om boligen
26	Nabolagsprofil
27	Vedlegg
45	Egenerklæringsskjema
51	Andre vedlegg
119	Kontaktinfo
122	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
125	Forbrukerinformasjon om budgivning
126	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.02.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og innbydende 2-roms - Balkong - Peis - VV/fyring inkludert i felleskostnadene - Ingen dokumentavgift - Sentralt

Prisantydning	**6 750 000,-**
Omkostninger	**14 650,-**
Totalpris	**6 776 843,-**
Fellesgjeld	**12 193,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 572,-**
BRA-i	**62 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1938**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

Velkommen til Holmboes gate 7A - en delikat 2 roms med attraktiv beliggenhet i populære Balkeby på Majorstuen. Her bor du stille og tilbaketrukket, samtidig som du har kort vei til Bogstadveien med utvalg av servicetilbud, hyggelige serveringssteder og gode kollektivforbindelser.

Leiligheten har en luftig romfølelse og rikelig med naturlig lys. Fra stuen er det utgang til balkong med gode solforhold og en hyggelig utsikt. Peisen sikrer en lun og hyggelig stemning året rundt. Her kan du flytte rett inn!

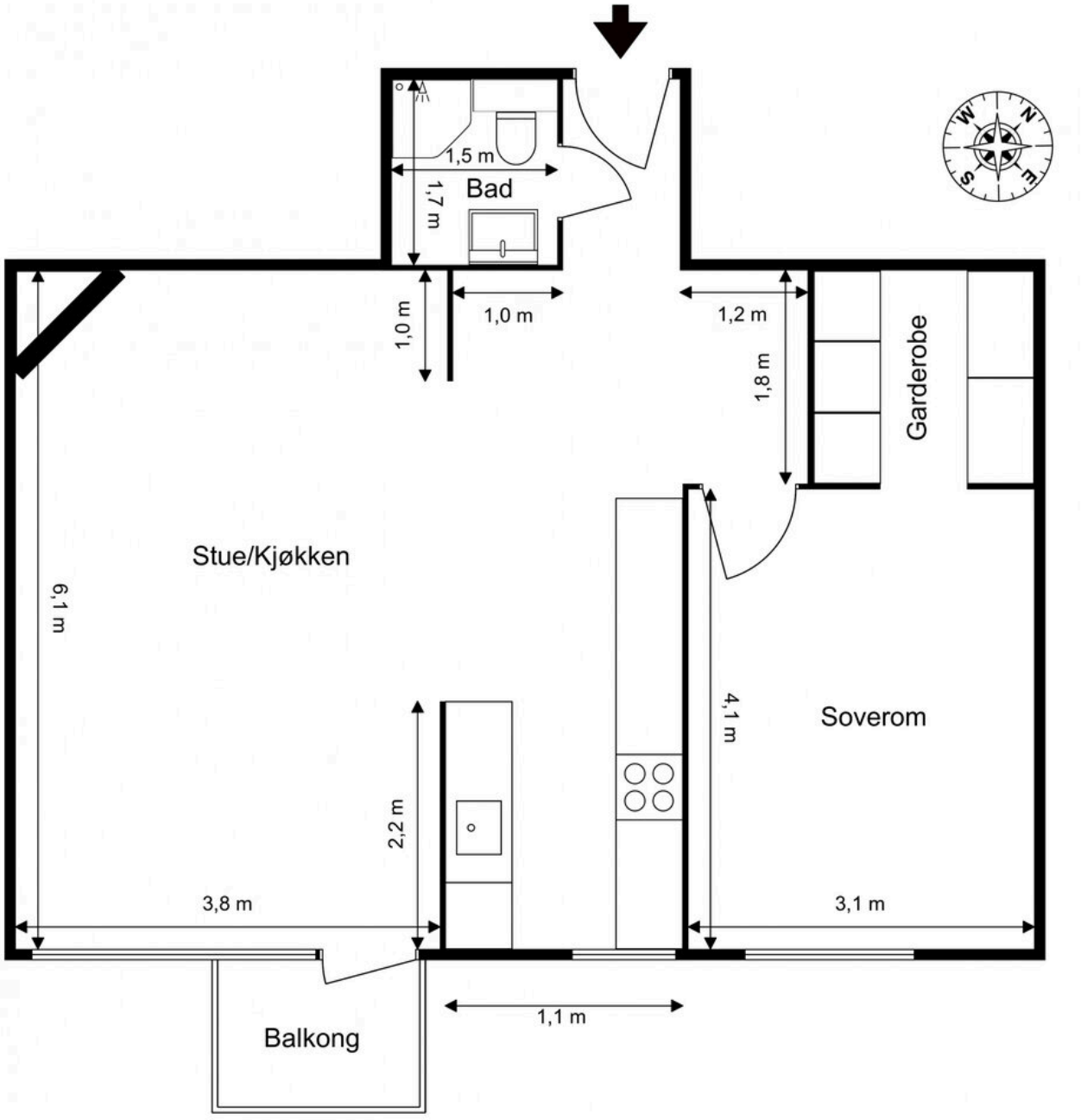
Kvaliteter:
Solrik balkong
Varmtvann og fyring inkludert i felleskostnadene
2 kjellerboder
Velholdt og veldrevent aksjelag
Frodig og pent opparbeidet fellesområde
Ingen forkjøpsrett eller dokumentavgift
Nærhet til alt av servicetilbud og fasiliteter

Velkommen til visning!

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 62 kvm
Total BRA: 67 kvm

Holboesgt 7
5. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.
























Electrolux



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0034/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Sofie Huseby

Kjøpesum og omkostninger
6 750 000,- (Prisantydning)
12 193,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 762 193,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
10 500,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 650,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
24 150,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 776 843,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 786 343,- (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
5

Antall soverom
1

Arealer

BRA-i: 62 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 67 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 62 kvm.
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 2 kvm. Sydøst vendt.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. 2 kjellerboder på tilsammen 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

Innhold
Leiligheten inneholder: Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.

I tillegg disponerer leiligheten en to kjellerboder på tilsammen 5 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Entré:
Lys og innbydende entré med plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko.

Stue:
Pen stue med god plass til sofamøblement og spisebord for hyggelige måltider med venner og familie. Store vindusflater slipper inn rikelig med lys og skaper en lys og behagelig atmosfære. Rommet er en pen parkett lagt i 2025. Peisen sikrer god varme på kaldere dager og gir rommet en lun og innbydende følelse. Fra stuen er det utgang til en sørøstvendt balkong på 2 kvm.

Kjøkken:
Pent kjøkken fra 2010 med kjøkkeninnredning fra Kvik og slette fronter. Benkeplate i behandlet tre med nedfelt vask i stål. Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Fliser over vask og platetopp fungerer som sprutbeskyttelse. Kjøkkenventilator med kullfilter. Rommet har ny parkett fra 2025.

Bad:

Badet ble oppgradert i 2013 i regi av aksjelaget og fremstår som pent og funksjonelt. Veggene er flislagt og taket er malt med downlights. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler for god komfort. Det er plastsluk med synlig underliggende foliemembran under klemring, samt synlig oppkant av membran ved terskel. Badet er innredet med servant med underskap, vegghengt toalett og dusjvegger i glass. Det er opplegg for vaskemaskin og naturlig ventilasjon via avtrekksventil i taket.

Soverom:
Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og skrivepult. Rommet har tilgang til eget lite walk in closet med god plass til garderobeskap og oppbevaring av klær, sko og annet.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei.
- Eventuell kommentar: Badet ble pusset opp i 2012. Det ble gjort for hele sameiet.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei.
- Eventuell kommentar: Vinduer kunne byttes i 2025, men siden min vinduer er relativt nye og leiligheten min er varm valgte jeg og ikke bytte vinduer. Mange i sameiet byttet vinduer.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei.
- Eventuell kommentar: Implementerte fibernett i leiligheten i 2025. Var satt i gang via styret og gjort av Telenor.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det var lekkasje i leiligheten over med sommeren 2025. Der fikset de rørene over taket på leiligheten min for leiligheten over meg. Så ble ikke gjort i min leilighet, men fikset over meg. Det var Recover som var prosjektleder og håndterte hele arbeidet. Det ble gjort fra starten av juli 2025 og ferdig september 2025.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Nei.
- Eventuell kommentar: Vi har fjernvarme.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Som nevnt over var det lekkasje i leiligheten min våren 2025. Så stuen og kjøkkenet, med tak, gulv og vegger ble pusset opp fra juli 2025 til september 2025. Dette var betalt via forsikringsselskapet som en forsikringssak. Prosjektleder var Recover.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Nei.
- Eventuell kommentar: Var en feier å sjekket pipen 2025 og alt var fint. Var satt i gang via sameiet.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Nei.
- Eventuell kommentar: Ikke noen feil jeg vet om. Var lekkasje i leiligheten min i 2025, men der ble alt forbedret og fikset i 2025.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja.
- Beskriv: Jeg har aldri sett noe mus, men har vært en melding på Vibbo (vårt sameie informasjon) om at noen har sett en mus.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Nei.
- Eventuell kommentar: Tenker det viktigste er å vite at leiligheten fikk en oppussing på grunn av lekkasje fra leiligheten over våren 2025.

Bygningssakkyndig
Fidens as v/ Christian Omre

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

Grunn og fundamenter:
- Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
- Yttervegger av teglstein.

Takkonstruksjoner:
- Flatt tak tekket med pappfolie (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
- Etasjeskille av betong.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Kjøkken:
- TG2: Kjøkkenventilator med omluft-/kullfilterløsning, kombinert med naturlig ventilasjon, tilfredsstiller ikke gjeldende krav til effektiv luftutskiftning i henhold til gjeldende standarder. Det er derfor gitt TG2 med bakgrunn i manglende avtrekk til friluft.

Vannbåren varme:
- TG2: Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Ventilasjon:
- TG2: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. Gjelder stue.

Våtrom:
- TG2: Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er ikke oppfylt. Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våt sone. Materialet er egnet.
- TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.
- TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.
- TG2: Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger. Kjøleskap medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Skapet i stuen.
- En lampe på soverommet.
- En lampe i stuen.

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

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

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiator (Oppvarming inkludert i felleskostnader).

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1 900 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 572,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 572,00,-
Vindu 2: 206,00
TV/Internett 460,00
Felleskostnader 3 906,00

Punktet felleskostnader inkluderer: Fyring/varmtvann,

kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, vaktmestertjenester, forretningsførsel, revisjon, andre driftskostnader, drift og vedlikehold.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 944 916,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 779 662,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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 vaktmestertjeneste
- Det er fellesvaskeri i aksjelaget
- Fibernett fra Telia
- Etablert ny sykkelparkering på fellesområdet ute i 2019, samme år er lekeplassen rehabilitert
- Det er årlig to dugnader i sameiet med godt oppmøte
- Balkeby AS har avtale med Aker P-drift om parkeringskontroll, og Securitas om miljøvakthold

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

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

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

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

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

Oppussing:
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.

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

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

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

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 12 193,-pr. 28.01.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208453556
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,54%
Restsaldo: 204 046,00
Innfrielsesdato: 30.07.2051
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207362018
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,54%
Restsaldo: 59 905,00
Innfrielsesdato: 30.06.2026
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207366412
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,54%
Restsaldo: 17 764 499,60
Innfrielsesdato: 30.04.2042
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207372943
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,54%
Restsaldo: 762 635,40
Innfrielsesdato: 30.12.2029
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207771546
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,54%
Restsaldo: 938 327,85
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: 351 039,00
Innfrielsesdato: 28.02.2030
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Nei

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.

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

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207362018
Restsaldo: 1 208,03
Kapitalkostnader: 205,63
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207366412
Restsaldo: 0,00
Kapitalkostnader: 0,00

IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207372943
Restsaldo: 4 091,67
Kapitalkostnader: 95,50
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207771546
Restsaldo: 5 015,71
Kapitalkostnader: 64,01
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207834955
Restsaldo: 1 877,79
Kapitalkostnader: 42,41
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 12 193,20,-, pr. dags dato (28.01.2026).

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 16 112,- pr. 31.12.2025

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

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: 918 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.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Balkeby på Uranienborg/Majorstuen en frodig, skjermet oase med sittegrupper og grønne soner. Rolig bakgårdsliv, ett minutt fra bypulsen.

Servicetilbud:
For den handleglade er det kort avstand til Oslos desidert mest populære og eksklusive handlegate, Bogstadveien og Hegdehaugsveien. Her har du alt du måtte ønske og trenge av fasiliteter og servicetilbud. Det ligger også flere populære serveringssteder i sidegatene, som Delicatessen, Ludo Pizzeria og La Såda. Lenger ned i gaten finner du Michaels, et populært lunsj- og middagssted. På Bogstadveien.no får du oversikt over alle butikker, og du vil bli holdt oppdatert på hva som skjer i Bogstadveien og området rundt. Det er kun en kort tur til Frognerparken eller Slottsparken og videre Karl Johans gate med sine utallige butikker, restauranter og kafeer.

Dagligvarehandelen:
Kan gjøres ved Kiwi, Meny ellers Rema 1000 i Industrigata. Søndagshandelen kan du gjøre på Bunnpris i Holmboes gate, ett minutt fra leiligheten.

Fasiliteter og parker:
Spaséravstand til fine rekreasjonsarealer i Uranienborgparken eller gjennom Slottsparken til Nationaltheatret/Karl Johan. Vigelandsparken, Frognerparken med Frogner Tennis, Frognerbadet og Frogner Stadion med skøytebane om vinteren er kort gange unna eiendommen. Colosseum Kino, SATS Colosseum, Evo Fitness og Barrys Bootcamp er alle nærliggende til eiendommen.

Kollektivtilbud:
1 minutts gange til Bogstadveien trikkestopp, med trikk 19.
Majorstuen er et knutepunkt - du kommer deg lett til og fra på kort tid via både buss, trikk og tbane.
Fra Majorstukrysset, ca. 7 minutters gange fra boligen;
Buss: 20, 25, 28, 45, 46, N1, N11, N12, og Flybusekspressen.
T-bane: 1, 2, 3, 4 og 5.
Trikk: 11, 12 og 19.
Tog og flytog: Gå av på Nationaltheatret stasjon

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert til 1937.
Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest.
Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At

ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

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

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

For 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/

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/214/115:
31.12.1937 - Dokumentnr: 305817 - Erklæring/avtale
Best. om felles gårdsplass
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

31.12.1937 - Dokumentnr: 305821 - Erklæring/avtale
ang pipefeiing

22.01.1938 - Dokumentnr: 300383 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

22.01.1938 - Dokumentnr: 300384 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.1938 - Dokumentnr: 301174 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

25.04.1938 - Dokumentnr: 301989 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

19.08.1937 - Dokumentnr: 303671 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

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
Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan

en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 7 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 360,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-
Utlegg boligstyling / veiledning kr. 2 250,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 143 285,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 12. februar 2026

Megler
Thomas Kiligitto, Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder / MBA
Tlf. 47646439

Megler 2

Didrik Rotbakken Gundersen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90259487

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

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

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

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

Holmboes gate 7A

Nabolaget Uranienborg nordre/Hegdehaugen vestre - vurdert av 181 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	9 min 0.8 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	10 min 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	13 min 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	9 min 0.8 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	15 min 1.3 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	9 min 0.8 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	11 min 0.9 km

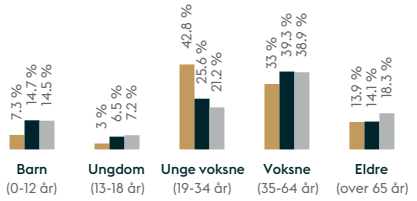
Offentlig transport

Bogstadveien Linje 11, 19	3 min 0.2 km
Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	3 min 0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min 0.8 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	19 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 5.1 km

Barnehager

Godbiten barnehage (1-5 år) 34 barn	3 min 0.2 km
Hjelmsgate barnehage (1-5 år) 84 barn	4 min 0.3 km
Fridheim barnehage (1-5 år) 74 barn	4 min 0.3 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

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

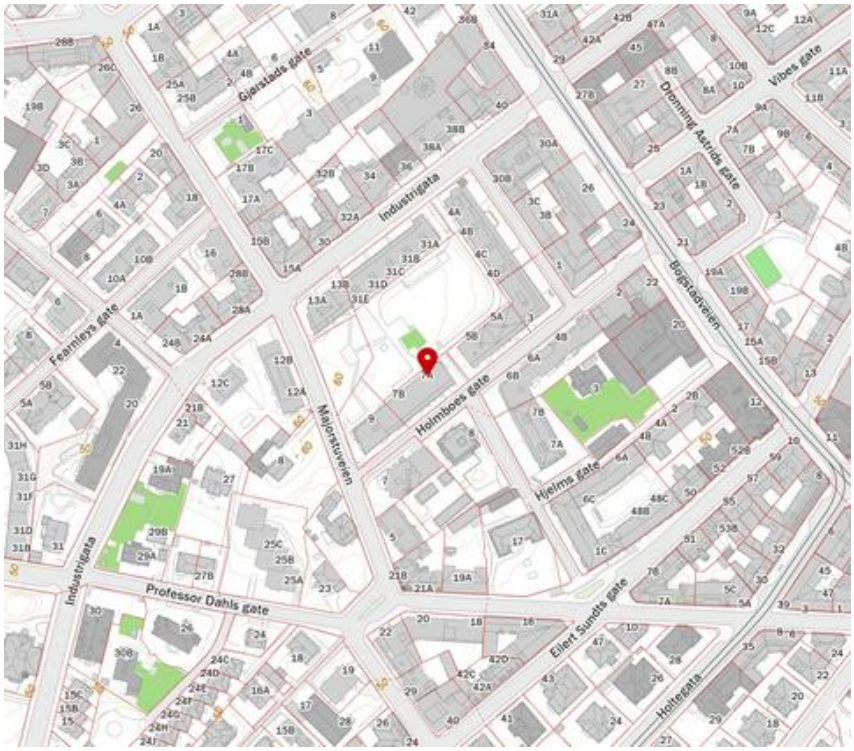
«Nabolaget er svært sentralt. Det er gangavstand til både butikker, restauranter og kollektivt.»

— 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

Holmboes gate 7
0357 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1938
BRA:	67 m^2
BRA-i:	62 m^2
Rapportdato:	3.2.2026 (Gyldig til 3.2.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	6	6	0	3

Supertakst
GNR: 214 BNR: 115 ANR: 115

Christian Omre
Fidens as

rodelokkatakst@gmail.com
93060672

Holmboes gate 7
0357 Oslo

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/39495

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken	TG2 grunnet kullfiltervifte.
Vannbåren varme	TG2 grunnet alder på jernrør.
Ventilasjon	TG2 grunnet manglende ventilering fra stue.
Våtrom - Overflater	TG2 grunnet svakt fall i dusjen.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	TG2 grunnet alder på tettesjikt.
Våtrom - Ventilasjon	TG2 grunnet kun naturlig ventilasjon samt manglende tilluft

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	TGIU: Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.
Varmtvannsbereder	TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.
Våtrom	TGIU: Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Lovlighet / HMS

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverkets høyde på balkong tilfredsstiller verken kravene som gjaldt ved oppføring eller dagens forskriftskrav. Forholdet vurderes å gi utilstrekkelig fallsikring og innebærer økt risiko for personskade. Rekkverk måles til 89 cm og åpninger i rekkverk er større enn 10 cm.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
2.2.2026	**3.2.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Sofie Kjus Huseby**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Christian Omre**	Telefon:	**93060672**
Firma:	**Fidens as**	Epost:	**rodelokkatakst@gmail.com**
Tittel:		Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Egne premisser:

Det er satt anslag for utbedringskostnader på alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG 3. Kostnadene er et forsiktig overslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og anbefalte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra håndverker. Endelig kostnad vil avhenge av valgt standard, materialpriser og tjenesteytere. Det kan også foreligge forhold som ikke kommer frem i rapporten.

Taksten er gjennomført etter beste faglige skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) er målt med håndholdt laser, der avvik på inntil 2 % kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Protimeter MMS 3, supplert med visuelle og sansbare observasjoner.

Den bygningssakkyndige er ikke gjort kjent med andre forhold enn de som fremgår av rapporten. Kun klart synlige avvik registrert ved visuell kontroll er anmerket, uten inngrep i konstruksjoner. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler. Alder er i seg selv et symptom på slitasje, og referansenivået er byggeforskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Tilstandsgrad 2 benyttes også på bygningsdeler som ikke er tilgjengelige for kontroll når disse har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, vann- og avløpsinstallasjoner, med mindre dette er særskilt beskrevet i rapporten.

Eldre bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. Årlige driftskostnader for eiendommen er ikke vurdert.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskriftens krav til tilstandsrapport for leiligheter, slik dette er bestilt av selger/megler. Den bygningssakkyndige har ikke selvstendig vurdert om objektet skulle vært klassifisert som leilighet eller bolig. Bygningsdeler som normalt ville vært vurdert i en boligtakst, som yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur/fundamenter, kjeller og loft, er derfor ikke undersøkt.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Holmboes gate 7, 0357 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**214**	Bruksnr:	**115**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**115**	Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1938**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Boligbygg over 6 etasjer samt kjeller.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av teglstein

Takkonstruksjoner:
Flatt tak tekket med pappfolie (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	**62**	**62** Romfordeling: Entre, bad, kjøkken, stue, soverom	**0**	**0**	**2**
Kjeller	**5**	**0**	**5** Romfordeling: 2 stk boder	**0**	**0**
Totalt m²	**67**	**62**	**5**	**0**	**2**

Kommentar til arealberegning

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong på ca. 2,4 m² med adkomst fra stue. Sydøst vendt	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2005. Entredør i malt utførelse. Brannklasse B30 og lydklasse dB35. Formpressede innerdører.
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass? Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? Nei
Oppsummering av vinduer og dører **TG-1**
Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Det er integrert kjøl/fryseskap, platetopp og stekeovn. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Kjøkkeninnredning fra 2010 med glatte laminerte fronter, heltre benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Det anbefales å montere komfyrvakt på alle kjøkken som brannsikringstiltak, selv om dette ikke var krav på etableringstidspunktet.

Det anbefales å montere lekkasjesikring på alle kjøkken som et forebyggende sikkerhetstiltak, selv om dette ikke var et krav ved kjøkkenets etablering.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Kullfiltervifte over stekesonen.

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

TG2: Kjøkkenventilator med omluft-/kullfilterløsning, kombinert med naturlig ventilasjon, tilfredsstiller ikke gjeldende krav til effektiv luftutskiftning i henhold til gjeldende standarder. Det er derfor gitt TG2 med bakgrunn i manglende avtrekk til friluft.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder er målt til:
Stue: 2,65 m.

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverkets høyde på balkong tilfredsstiller verken kravene som gjaldt ved oppføring eller dagens forskriftskrav. Forholdet vurderes å gi utilstrekkelig fallsikring og innebærer økt risiko for personskade. Rekkverk måles til 89 cm og åpninger i rekkverk er større enn 10 cm.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2010/12.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).	

6.6 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2010/12.	
Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**
Stoppekran plassert i kasse på bad.	

6.7 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap plassert i felles oppgang.	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget er oppgradert, ukjent år.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert

Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer

Radiatorer i alle oppholdsrom.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

TG2: Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er for øyeblikket ikke behov for utbedringer da anlegget fungerer som det skal. Imidlertid kan skader oppstå med tanke på anleggets alder. Jevnlig tilsyn anbefales.

6.9 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av varmesentral	**TG-IU**
TGIU: Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.	

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-IU**
TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering via spalteventil i vinduer og avtrekk på våtrom.

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
TG2: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. Gjelder stue	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør om mulig etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Vær oppmerksom på at det ikke alltid vil være mulig å etablere ekstra ventiler og at avviket i så fall ikke kan utbedres.

6.12 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2012, opplyst av dagens eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	**TG-2**

Høydeforskjell (42 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt.

TG2: Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er ikke oppfylt.

Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våt sone. Materialet er egnet.

Anbefalte tiltak overflater

Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av avviket før eventuell totalrehabilitering.

Pga av svakt fall i dusjen kan det bli liggende noe vann igjen på gulvet etter bruk.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**

Banemembran ført til klemring i sluk, utførelse ok.

Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det synes ikke nødvendig med tiltak (ikke kostnadsmessig forsvarlig), men det kan forekomme nedsatt brukstid. På noe sikt anbefales dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, og innfellbare dusjvegger.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Det er naturlig avtrekk fra rommet.

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**

TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

TG2: Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting. Dette kan gjøres ved å montere en flat terskel.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-IU

TGIU: Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

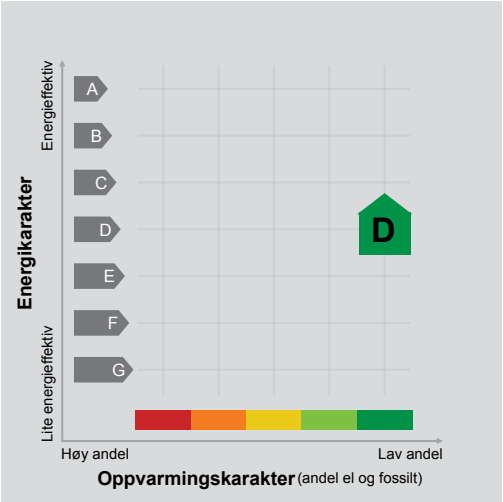
6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester AS BALKEBY
Antall registrerte enheter	5
Postnummer	0357
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	214
Bruksnummer	115
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80515200
Merkenummer	Energiattest-2025-240546
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1938
Bygningsmateriale:	
BRA:	78
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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
4. feb. 2026

Oppdragsnummer
5-0034/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Holmboes gate 7A, 0357 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Sofie Huseby

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 82672696
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Badet ble pusset opp i 2012. Det ble gjort for hele sameiet.

---

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

Eventuell kommentar: Vinduer kunne byttes i 2025, men siden min vinduer er relativt nye og leiligheten min er varm valgte jeg og ikke bytte vinduer. Mange i sameiet byttet vinduer

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke om det er gjort noe

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Implementerte fibernett i leiligheten i 2025. Var satt i gang via styret og gjort av Telenor

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det var lekkasje i leiligheten over med sommeren 2025. Der fikset de rørene over taket på leiligheten min for leiligheten over meg. Så ble ikke gjort i min leilighet, men fikset over meg. Det var Recover som var prosjektleder og håndterte hele arbeidet. Det ble gjort fra starten av juli 2025 og ferdig september 2025.

---

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

Eventuell kommentar: Vet ikke. Jeg har ikke gjort noe endring av leiligheten siden jeg tok over.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Er ikke privat

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi har fjernvarme

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Som nevnt over var det lekkasje i leiligheten min våren 2025. Så stuen og kjøkkenet, med tak, gulv og vegger ble pusset opp fra juli 2025 til september 2025. Dette var betalt via forsikringsselskapet som en forsikringssak. Prosjektleder var Recover

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ike noe jeg vet om

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

Eventuell kommentar: Ikke noe sprekker eller lekkasje

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Var en feier å sjekket pipen 2025 og alt var fint. Var satt i gang via sameiet

---

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

Eventuell kommentar: Ikke noen feil jeg vet om

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke noen feil jeg vet om

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke noen feil jeg vet om

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke noen feil jeg vet om

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke noen feil jeg vet om. Var lekkasje i leiligheten min i 2025, men der ble alt forbedret og fikset i 2025

---

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

Ja

Beskriv: Jeg har aldri sett noe mus, men har vært en melding på Vibbo (vårt sameie informasjon) om at noen har sett en mus.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke noe jeg vet

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke noe jeg vet

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det eneste jeg har er en taksmann som har lagd et dokument for salg

---

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? Det er gjort i takstrapporten som ble gjort mandag 2 februar

---

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

Eventuell kommentar: Ikke noen påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen

---

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

Eventuell kommentar: Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke noe jeg vet om

---

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

Eventuell kommentar: Tenker det viktigste er å vite at leiligheten fikk en oppussing på grunn av lekkasje fra leiligheten over våren 2025

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0034/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Huseby, Sofie Kjus	**2026-02-04**

Identifikasjon

bankID Huseby, Sofie Kjus

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

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

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Didrik Gundersen
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: d.gundersen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0034/26 . Vår ref.: 0011-1-528 Dato: 28.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	AS Balkeby
Organisasjonsnr:	920157009
Aksjonær:	Huseby, Sofie Kjus
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	528
Aksjeboenhetsnumer:	00178
Adresse:	Holmboes Gate 7 A, 0357 OSLO
Aksjenummer:	169, 515-516
Gnr.	214
Bnr.	115

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208453556
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,54%
Restsaldo:	204 046,00
Innfrielsesdato:	30.07.2051
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207362018
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,54%
Restsaldo:	59 905,00
Innfrielsesdato:	30.06.2026
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207366412
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,54%
Restsaldo:	17 764 499,60
Innfrielsesdato:	30.04.2042
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207372943
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,54%
Restsaldo:	762 635,40
Innfrielsesdato:	30.12.2029
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207771546
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,54%
Restsaldo:	938 327,85
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:	351 039,00
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: 4 572,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Vindu 2	206,00	
Lån nr: 9820736641; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820736641; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
TV/Internett	460,00	
Felleskostnader	3 906,00	

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.

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

Innberetningspliktige inntekter:	725,-
Fradragsberettigede kostnader:	993,-
Annen formue:	16 112,-
Gjeld:	12 193,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

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

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207362018
Restsaldo:	1 208,03
Kapitalkostnader:	205,63
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207366412
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207372943
Restsaldo:	4 091,67
Kapitalkostnader:	95,50
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207771546
Restsaldo:	5 015,71
Kapitalkostnader:	64,01
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207834955
Restsaldo:	1 877,79
Kapitalkostnader:	42,41
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 12 193,20,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

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

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 11
AS BALKEBY

Velkommen til generalforsamling i AS BALKEBY

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

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

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i AS BALKEBY

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styreleder Mathias Emil Hager foreslås

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 220 000

Sak 7

Et pilotprosjekt. 5 pallekarmer etableres på egnet sted i parken

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Betongrehabilitering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sak 9
Forslag om vaskeri

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Sak 10
Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Se vedlegg

Roller og kandidater

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

- Stine-Marie R. Vik

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

- Stevan Pravica

Sak 11

Valgkomite

Roller og kandidater

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

- Bjørn Westanmo
- Geir Øvensen
- Thea Kristine Hegg

Vedlegg

1. Balkeby_Valgkomiteens innstilling 2025_Endelig.pdf

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

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

Økonomi

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

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

Vedlikehold av bygningene

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

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

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

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

Heiser

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

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

Betongrehabilitering

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

Innbrudd

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

Oppussing hos den enkelte

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

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

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

Fellesvaskeriene

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

Bredbånd og TV

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

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

Balkebyparken

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

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

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

HMS

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

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

Dugnad

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

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

Parkering og vakthold

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

Vaktmester og renholdstjeneste

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

Forretningsførsel

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

Informasjonsarbeid

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

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

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

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

Til generalforsamlingen i AS Balkeby

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Balkeby som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

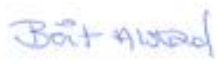
Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 29. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

GJELD

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

Oslo, 22.04.2025
Styret i AS Balkeby

Mathias Emil Hager/s/ Angelica Gjestrum/s/

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

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 200 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 556, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 500.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8

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

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

NOTE: 9

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

NOTE: 10

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

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
BYGNINGER

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

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

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

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

NOTE: 17

LANGSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 18

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 19

AKSJEKAPITAL

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

NOTE: 20

ANNEN EGENKAPITAL

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

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

NOTE: 21

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

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

NOTE: 22

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

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

NOTE: 23
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 24
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

NOTE: 25
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

Innstilling fra valgkomiteen i Balkeby AS til Generalforsamlingen i 2025

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Valgkomité

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

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

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

Balkeby, 03. april 2025

På vegne av valgkomitéen

Geir Øvensen Tea Kristine Hegg Bjørn Westanmo

Deltagelse på årsmøte 2025

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I BALKEBY AS

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

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

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

Møtet ble åpnet av Mathias Emil Hager.

Konstituering

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

   Vedtak: Valgt.

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

   Vedtak: Godkjent.

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

   Vedtak: Valgt.

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

   Vedtak: Godkjent.

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024

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

Vedtak: Godkjent.

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

Vedtak: Godkjent.

---

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

   Vedtak: Godkjent.

---

7. Et pilotprosjekt. 5 pallekarmer etableres på egnet sted i parken – forslagsstiller: Hagegruppen

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

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

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

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

Vedtak: Forslaget falt.

---

8. Betongrehabilitering – forslagsstiller: Hagegruppen

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

Vedtak: Forslaget ble vedtatt.

---

10. Valg av tillitsvalgte

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

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

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

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

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

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

Møtet ble hevet kl. 19.45 Protokollen signeres av

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

Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

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 heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 15. desember kl. 09:00 og lukker 18. desember kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/11

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

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

Annen informasjon
Vi avholder møtet digitalt

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av ny revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i AS BALKEBY

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Mathias Emil Hager velges

Forslag til vedtak

Mathias Emil Hager er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Ane Simonsen og Stevan Pravica velges

Forslag til vedtak

Ane Simonsen og Stevan Pravica er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av ny revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret mottok i sensommer varsel fra borettslagets revisor (PwC) om at PwC i Norge besluttet å selge deler av revisjon- og rådgivningsvirksomheten. Det blir etablert et nytt selskap med 260 medarbeidere og 20 partnere.

PwC planlegger å skille ut deler av revisjons- og rådgivingsvirksomheten til et nytt selskap som skal satse på revisjon og rådgivning mot lokale og ikke-regulerte kunder. Dette vil berøre Balkeby AS, som innen 31.12.2025 er nødt til å velge ny revisor.

Vi har sett på forskjellige muligheter og kommt frem til at vi vil fortsette med PwC sitt «nye selskap» da disse ikke har etableringsgebyr pga. omstruktureringen. PwC Assurance AS innstilles som ny revisor.

Styrets innstilling

Styret anbefaler generalforsamlingen å velge PwC Assurance som revisor, ut i fra pris og erfarenhet, i og med at deres medarbeidere i en årrekke har revidert OBOS-borettslagene sine regnskaper.

Forslag til vedtak

PwC Assurance velges som revisor

Styrets årsrapport

Viser til forslag

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 15.12.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 18.12.25
Selskapsnummer: 11 **Selskapsnavn:** AS BALKEBY

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Mathias Emil Hager er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Ane Simonsen og Stevan Pravica er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Valg av ny revisor

PwC Assurance velges som revisor

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for AS BALKEBY

Organisasjonsnummer: 920157009
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 15. desember kl. 09:00 til 18. desember kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 70.

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.

Styrets innstilling
Mathias Emil Hager velges

> **Forslag til vedtak:**
> Mathias Emil Hager er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **57**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Ane Simonsen og Stevan Pravica velges

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

Antall stemmer for vedtaket: **55**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **55**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av ny revisor

Styret mottok i sensommer varsel fra borettslagets revisor (PwC) om at PwC i Norge besluttet å selge deler av revisjon- og rådgivningsvirksomheten. Det blir etablert et nytt selskap med 260 medarbeidere og 20 partnere.

PwC planlegger å skille ut deler av revisjons- og rådgivingsvirksomheten til et nytt selskap som skal satse på revisjon og rådgivning mot lokale og ikke-regulerte kunder. Dette vil berøre Balkeby AS, som innen 31.12.2025 er nødt til å velge ny revisor.

Vi har sett på forskjellige muligheter og kommt frem til at vi vil fortsette med PwC sitt «nye selskap» da disse ikke har etableringsgebyr pga. omstruktureringen. PwC Assurance AS innstilles som ny revisor.

Styrets innstilling
Styret anbefaler generalforsamlingen å velge PwC Assurance som revisor, ut i fra pris og erfarenhet, i og med at deres medarbeidere i en årrekke har revidert OBOS-borettslagene sine regnskaper.

> **Forslag til vedtak:**
> PwC Assurance velges som revisor
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **56**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Brødrene Bastiansen AS
Grenseveien 69
0605 OSLO

Dato: 20.05.2014

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201203133-14 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Mohammud Hussein Aden	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HOLMBOES GATE 7 A - B	Eiendom:	214/115/0/0
Tiltakshaver:	AS Balkeby v/OBOS Eiendomsforvaltning AS	Adresse:	Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Brødrene Bastiansen AS	Adresse:	Grenseveien 69, 0605 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - HOLMBOES GATE 7 A - B

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 30.09.2013.

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 20.05.2014 av:

Mohammud Hussein Aden - 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:

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

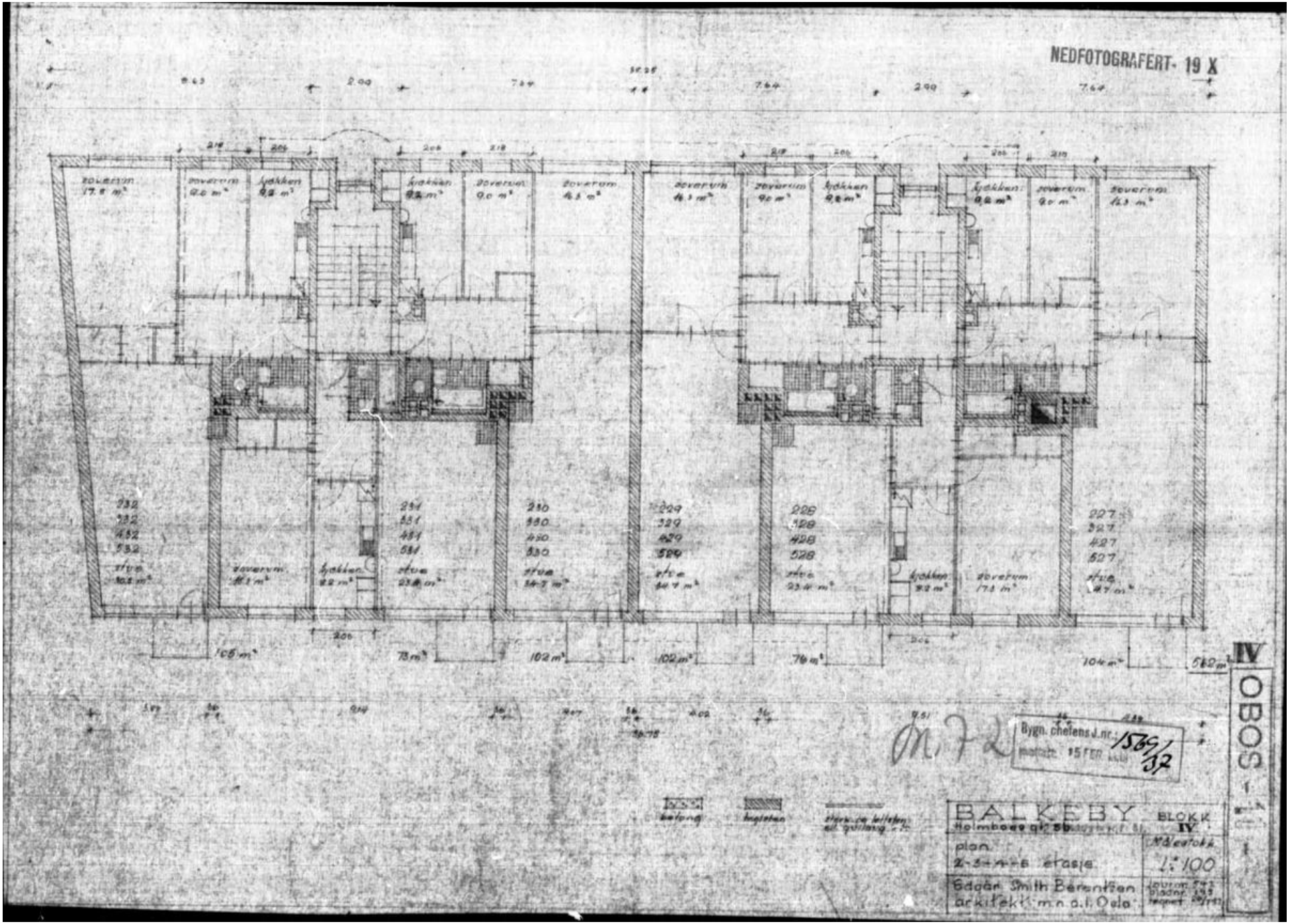
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

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


NEDFOTOGRAFERT 19 X
soverom
kjøkken
stue
Bygn. chefens J.nr.: 1587/32
BALKEBY
Holmboes gt. 56
BLOKK IV
plan
2-3-4-5-6 etasje
1:100
Edgar Smith Berentsen
arkitekt m.n.a.l. Oslo
OBOS
IV

ANMELDELSE. V.D. 1669/37

11 bl. tegninger.

Duplikat sendt Brandchefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående våningshus

på matr.nr. 7. Holmboes gate.

Innlevert 6. september 1937. Attestert 22/2-19

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 7-9-1937.

E. Strandum

Reg. [illegible] nr.
mott 10 SEP 1937

Opmålingschefen
Mott: 8 SEP. 1937

Sendes hr reguleringschefen.
Grunnens grenser er brist med grønt på situasjonsplanen Bl 1. Tomten omfatter dele av gl. nr 7 Holmboesgate og 31 Industrigaten. På nr. 31 Industrigaten hviler en refusjon på kr. 236,75 kgl. 6/2-23 for grunnerhvervelse. Beløpet forfaller ved nybygg til Industrigaten.

Oslo 9/9-37

Meisaasbru

Lund

ANMELDELSE
1 bl. bilag.

Bygningssjefen i Oslo.
V/B.D. J. nr. 4743/48.

Ekspedisjons-Dokument

angående innr. barneværelse

på matr.-nr. 7 Holmboesgate bl. IV.

Innlevert 9. okt. 1948. Attestert 29.12.49.

Sendes Oslo helseråd ~~og herr brannsjefen~~.

Oslo, den 11. okt. 1948.

Helge Heiberg

AHJ/TD

Holmboes gate 7 - Balkeby, blokk IV, leil. 131.

Sendes tilbake til Oslo bygningskontroll.
Anmeldelsen anbefales under forutsetning av at det ventilerte luftrom utføres som vist på bl. 3. Det må dog legges ett lag bord og papp på tilførerne.

Oslo helseråd den 28. oktober 1948.
Etter fullmakt.

Sendes
BYGNINGSKONTORET til uttalelse i anl. ~~bl.~~ innkjøp

Oslo, bygningssjefens kontor den, 1-11 1948

Vestre DISTRIKT

~~uttalelse i anl. bl.~~

Oslo, bygningssjefens kontor den, 1-11 1948

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

AS Balkeby v/H.Bergland
Industrigata 31C

0357 OSLO

Rommen, Svein Kåre
Margrethe Parms vei 35

0988 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	920327527	93/27857

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Leif Oskar Solheim	9. juli 1993

Arbeidssted : 214/0115 Holmboes gate 7
Byggherre : AS Balkeby v/H.Bergland, Industrigata 31C, 0357 OSLO
Arbeidets art: PÅBYGG BALDAKIN OVER INNGANGSDØR

FERDIGATTEST

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

Plan- og byggesak utskrift

Saksnr: 200413909 (B) Holmboes gate 7 B - Ombygging av to leilighe
Eiendom: 214/ 115/ 0/ 0 Tomt:
Byggnr: 80515200
Midlertidig ID: Nei Tomtedeling/endring: Nei

Saksansv: SLUTT_A / SLUTT_K / MEG
Sone: 803

Sakstype: 14, Søknad - enkle tiltak (gml lov)

Byggested: HOLMBOES GATE 7 B
Poststed: 357 OSLO

Tiltakstype: BOL3, Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: 23, Oppdeling av bruksenheter

Lovhjemmel: PBL95B, Søknad om tillatelse til enkle tiltak
Søkn.kateg.: 1
Søker: Neas AS
Postboks 183
1325 LYSAKER

Merknad:

Tiltakshaver: Tore Gjestrum
Holmboes gate 7B
0357 OSLO

Dokumenter

Nr	Type	Dato	Tittel	Fra/Til	Avd/Kont/Saksbeh	Status
6	E	18032013	Komplett elektronisk sak	/	D / DA2 / AMHE	J
5	V	18032013	Sluttnotat byggesaker - Henleggelse -		D / DA2 / AMHE	J
4	U	17012005	✓ Gebyrskjema 2004		SLUTT_A / SLUTT_K / MEG	
~~3~~	~~U~~	~~17012005~~	~~Utgår~~		PR / PTBE / NNN2	U
2	U	17012005	✓ Tillatelse til enkle tiltak	Neas AS	SLUTT_A / SLUTT_K / MEG	
1	I	23122004	✓ Søknad om enkle tiltak - Holmboes gat	Neas AS	PR / PTBE /	J

Saksgang

Oppgave	Saksbehandler	PL start	PL slutt	Startdato	Sluttdato
00a Mottatt sak (a)				27122004	27122004
VANN- Vurdert	Pål Granberg			30122004	30122004
AVFALL- Vurdert	Jannicke Eide-Fredriksen			05012005	05012005
VEI - Vurdert	Bjørn Ivar Hanssen			11012005	11012005
10 Tillatelse til enkle tiltak	Mohammad Gouravan			13012005	13012005
17a Beregne gebyr	Mohammad Gouravan			13012005	14012005
GAB - Vedtak	Monica Olgun			27012005	27012005
GAB - Igangsettingstillatelse	Monica Olgun			27012005	27012005

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 18-03-2013**
Fra:
Saksbehandler: Anne Mari Henriksen **Saksnr: 200413909 - 5**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Holmboes gate 7 B

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

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

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

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

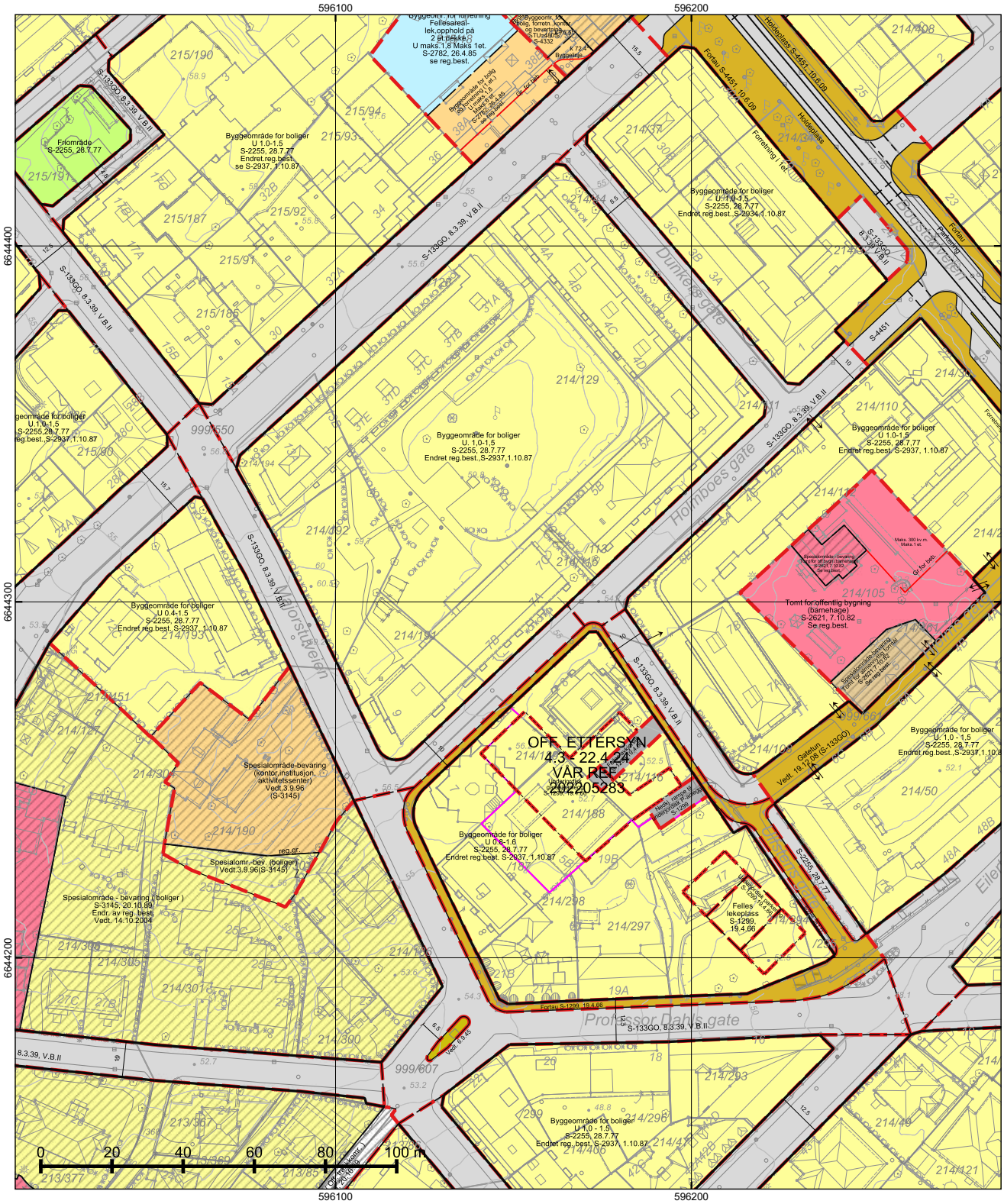
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

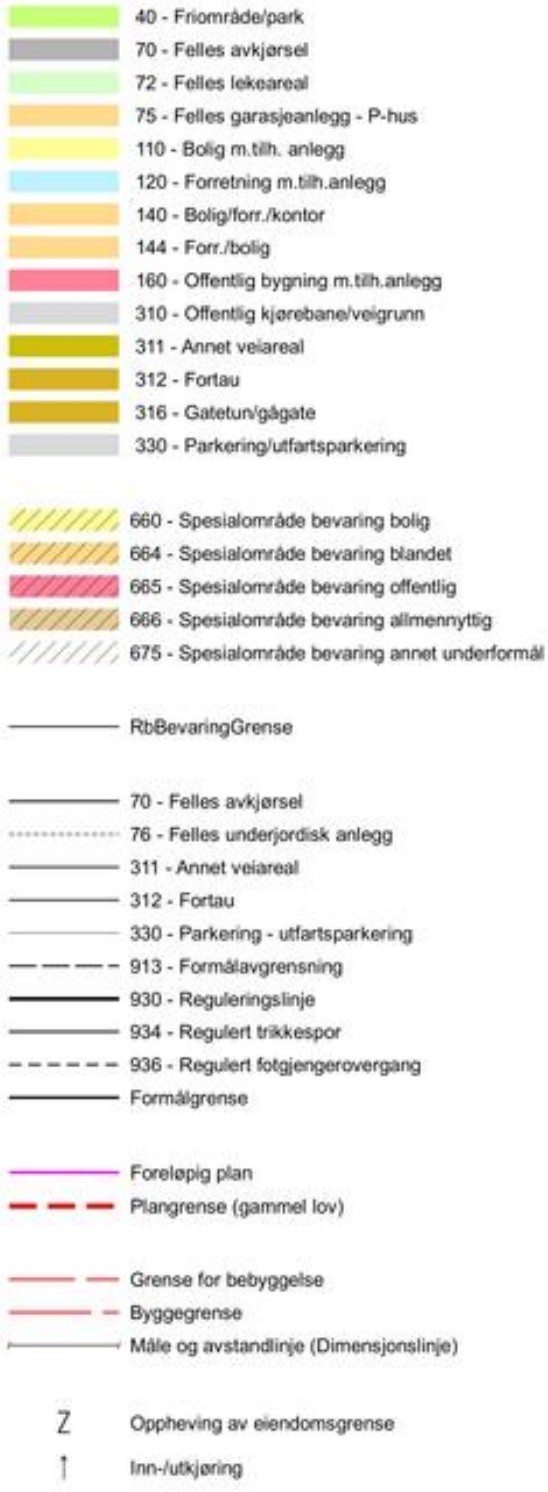
www.pbe.oslo.kommune.no

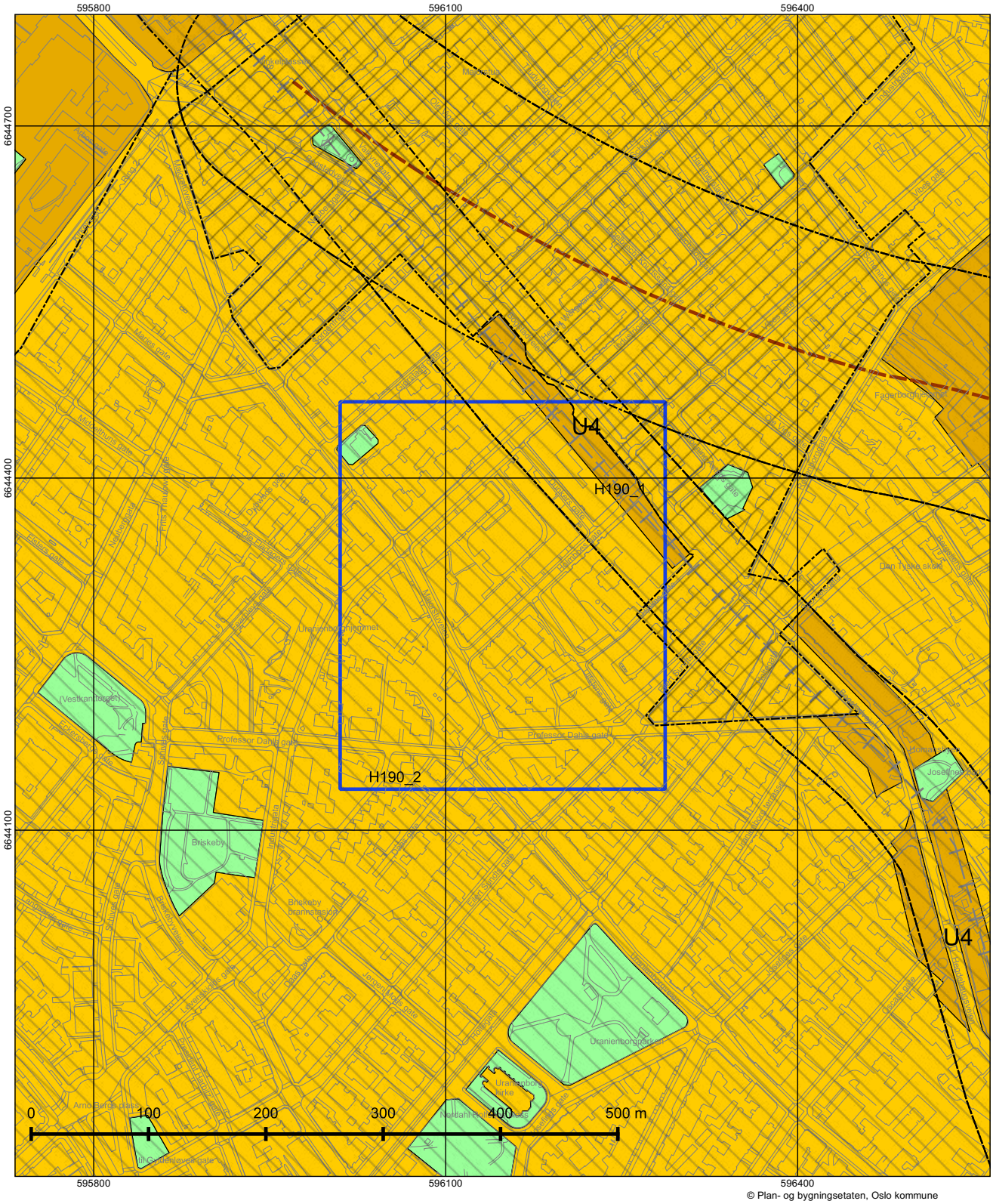
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA


596100
596200
6644400
6644300
6644200
Holmboes gate
Professor Dahls gate
Dunkers gate
Bronsveien
Holmboveien
Gatetun
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 0.4-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0-1.6 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Tomt for offentlig bygning (barnehage) S-2621, 7.10.82 Se reg.best.
Spesialområde - bevaring (kontor,institusjon, aktivitetssenter) Vedt.3.9.96 (S-3145)
Spesialområde - bevaring (boliger) S-3145, 20.10.99 Endr. av reg. best. Vedt. 14.10.2004
Spesialområde - bevaring (boliger) Vedt.3.9.96(S-3145)
Felles lekeplass S-1299, 19.4.66
Byggeområde for boliger U 1.0 - 1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2934, 1.10.87
Byggeområde for boliger U. 1.0-1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U 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.

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153096/86526727
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

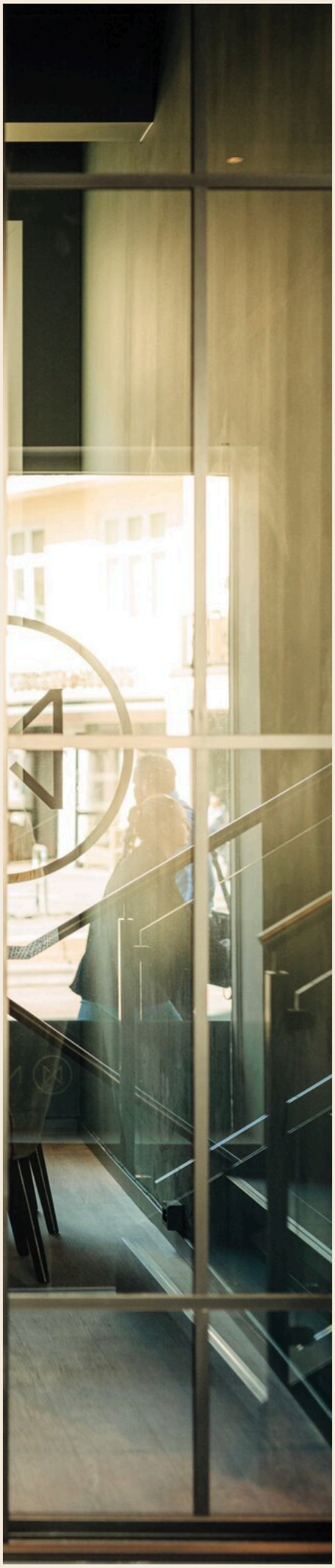


Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

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

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



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

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: 5-0034/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Holmboes gate 7A 0357 OSLO
Matrikkel: Gnr 214, bnr 115 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Thomas Kiligitto

Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder / MBA
Parken Eiendomsmegling AS
t.kiligitto@nordvikbolig.no
476 46 439



Didrik Rotbakken Gundersen

Eiendomsmeglerfullmektig
Parken Eiendomsmegling AS
d.gundersen@nordvikbolig.no
902 59 487

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