NORDVIK

Balders gate 7D

1 soverom | 62 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Balders gate 7D

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
33	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
50	Egenerklæringsskjema
57	Andre vedlegg
123	Kontaktinfo
126	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
129	Forbrukerinformasjon om budgivning
130	Budskjema

Salgsoppgave produsert 03.04.2026

Nøkkelinformasjon



Tiltalende og klassisk 2-roms med peis og god takhøyde - Stukkatur & Rosetter - Kjøkken fra 2021 - Bad/vaskerom fra 2024

Prisantydning	**6 990 000,-**
Omkostninger	**9 635,-**
Totalpris	**7 360 678,-**
Fellesgjeld	**361 043,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 720,-**
BRA-i	**62 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1896**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

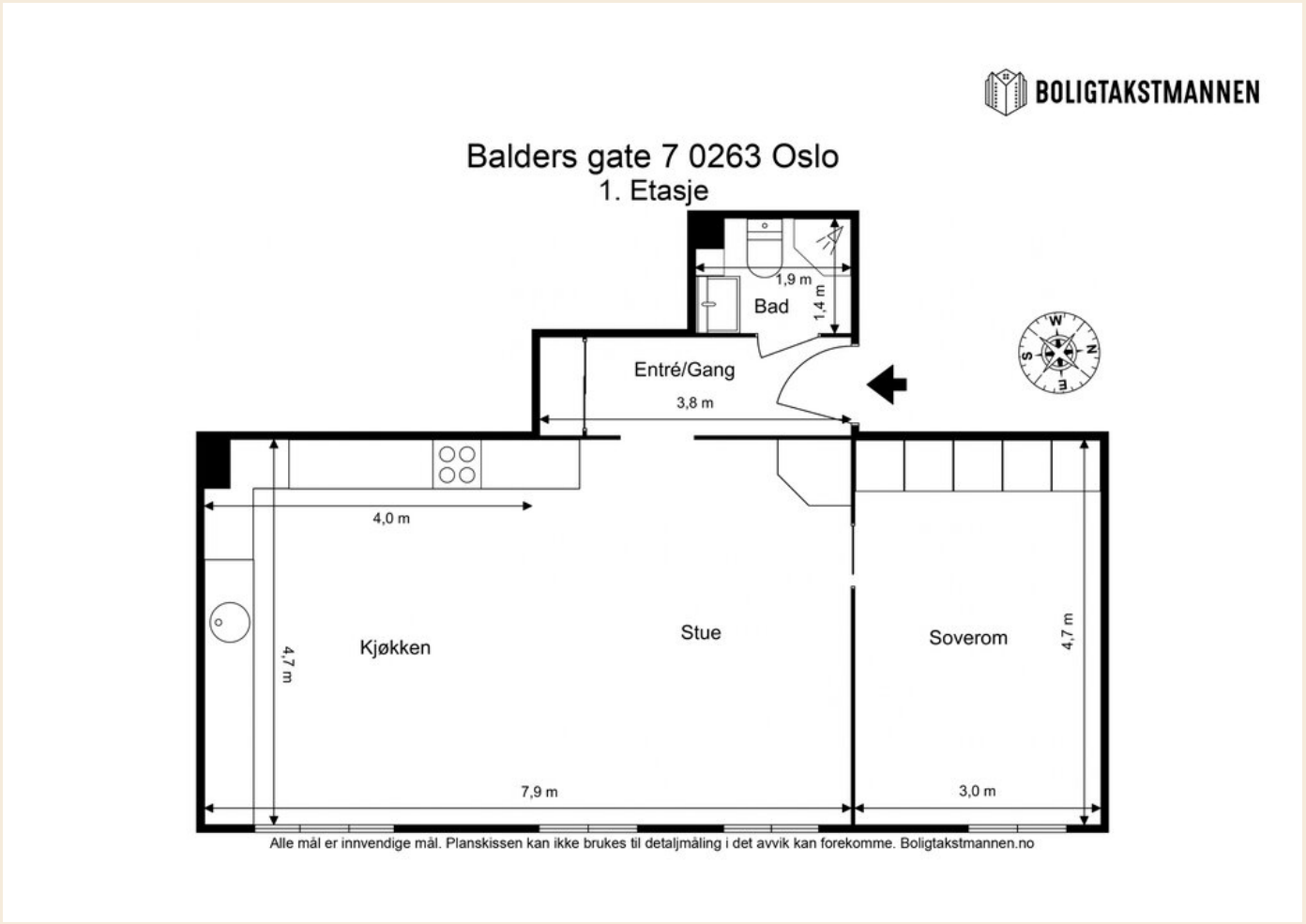
Velkommen til Balders gate 7D

Dette er en tiltalende og klassisk 2-roms leilighet beliggende i høy 1. etg. Her er det gangavstand til Frognerparken, Solli plass, populære handlegater, hyggelige kafeer og et rikt utvalg av restauranter og barer. Her bor du stille og rolig til, samtidig som du bor midt i smørøyet.

Kvaliteter:
Smakfull 2-roms m/god planløsning
Klassiske detaljer som stukkatur og rosetter
Takhøyde på over 3 meter og store vindusflater
Stilrent kjøkken fra 2021
Baderom og vaskerom renovert i 2024
Klassisk bygård fra 1896
Peis
IN-ordning - mulighet for innfrielse av fellesgjeld, som kan redusere felleskostnadene til kr 5 095,- pr. mnd.*
Pent opparbeidet bakgård
Tog, t-bane og Flytoget tar deg til Nationaltheatret på 10 min
Gangavstand til Frognerparken

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 62 kvm
Total BRA: 66 kvm














































Blomberg







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
20-0261/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Balders gate 7D, 0263 OSLO
Gnr 212, bnr 345 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 31 i Frognerv 29 Borettslaget, org.nr. 948611899

Selger
Oskar Vegheim

Kjøpesum og omkostninger
6 990 000,- (Prisantydning)
361 043,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 351 043,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 255,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 635,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 135,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 360 678,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 370 178,- (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
1896

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 62 kvm
BRA-e: 13 kvm
Totalt BRA: 75 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Entré, baderom, kjøkken, stue og soverom.
BRA-e: 4 kvm. Vaskerom.
Total BRA: 66 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 9 kvm. To kjellerboder.
Total BRA: 9 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Boligen er i dag omgjort til en romslig 2-roms leilighet. Planløsningen gir imidlertid mulighet for tilbakeføring til tidligere løsning med 2-roms leilighet og hybel. Eventuelle endringer må utføres i henhold til gjeldende regelverk og etter nødvendige godkjenninger.

Leilighet beliggende i byggets 1. etasje. Det er adkomst via felles trappeoppgang. Oppgangen har porttelefon.

Leiligheten inneholder entré/gang, baderom, kjøkken, stue, soverom og vaskerom.

ENTRÉ:
Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré med downlights i himlingen, som gir et stilrent uttrykk og et svært godt førsteinntrykk. I 2025 ble gangen oppgradert med nye fliser og varmekabler, noe som gir både økt komfort og et moderne preg. Entréen har gode

oppbevaringsmuligheter i garderobeskap, og en generøs takhøyde på ca. 2,93 m bidrar til en luftig og romslig følelse.

LYS OG LUFTIG STUE:
Stuen fremstår som lys og luftig, med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lysinnslipp, samt en generøs takhøyde på ca. 3,28 m som forsterker romfølelsen. Leiligheten har klassiske detaljer som stukkatur og rosetter, som tilfører boligen et tidløst og elegant preg. Den gode planløsningen gir fleksible møbleringsmuligheter, med naturlig plass til både sofagruppe, TV-løsning og spisebord med tilhørende sitteplasser. Gulvet er belagt med lys 1-stavs parkett, og overflatene er malt i blåe fargetoner som gir et helhetlig uttrykk. Stuen har også en plassbygd peis, som tilfører både varme og en lun atmosfære. Dette gir et svært godt utgangspunkt for å skape et personlig og innbydende hjem.

KJØKKEN:
Stilrent kjøkken fra 2021 med god skap- og benkeplass, som gir funksjonelle og effektive arbeidsflater. Kjøkkenet har glatte, mørke fronter som gir et stilrent og moderne uttrykk, kombinert med en lys laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum. Ettgreps, svingbart blandebatteri med dusjfunksjon. Det er glassplate over kokesone og vaskesone. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser. Det er installert komfyrvakt og aquastop, samt integrert ventilator med omluftsfilter i induksjonsplatetoppen.

SOVEROM:
Soverommet er romslig, med plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møbler. Soverommet fremstår som rolig og innbydende, med vegger malt i dype blåtoner som gir en lun og harmonisk atmosfære. Rommet har også rikelig med oppbevaringsplass i et romslig garderobeskap. Takhøyde er på ca. 2,93 m.

BADEROM:
Delikat, flislagt baderom med gulvvarme og downlights i himlingen, renovert i 2024. Badet er innredet med servantskap med nedfelt servant, veggskap med speildører og vegghengt toalett med innebygd sisterne. Dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass, utstyrt med både hånddusj og regnfallsdusj.

VASKEROM (FELLES TRAPPEOPPGANG):
Praktisk vaskerom med flislagt gulv og malte overflater på vegger og i himlingen, renovert i 2024. Vaskerommet er plassert i trappeoppgangen og er funksjonelt innredet med laminat benkeplate, underskap med nedfelt vaskekum i stål og ettgreps blandebatteri, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Varmtvannsbereder på 134 liter fra 2024 og rørfordelerskap er plassert på rommet.

OPPBEVARING:
Leiligheten disponerer to kjellerboder på henholdsvis ca. 2,9 kvm og 6,1 kvm, begge merket «H0101». 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.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Lyd og brannisolert inngangsdør med kodelås. Ytterdøren er fra 2025.
Vinduer: Vinduer med koblede glass med rammer og karmer av tre.
Innerdører: Innvendige dører med profilerte, malte dørblader. Innerdørene og innvendige vinduskarmer ble malt i 2021.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med ventil på innvendig sjakt. Elektrisk vifte på baderom, omluftsfilter på kjøkkenet.
Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer.
Oppvarming: Leiligheten oppvarmes med elektrisk oppvarming og peis, samt gulvvarme på badet.

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

Parkering
Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
2021: Rominndeling ble gjort om slik at tidligere romløsning ble tilbakeført. Nytt kjøkken ble montert.
2024: Baderom og vaskerom ble renovert.
2025: Entré/gang ble flislagt og det ble lagt varmekabler.

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?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad og vaskerom våren 2024. Utført av Rørverket AS (Org.nr. 991845771) og VYVO BYGG AS (org.nr.

921373511).

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt sluk, membran etc.; utført av A-Membran AS (Org.nr. 998 823 951) og Rørverket AS (Org.nr. 991845771). Se nærmere FDV-dokumentasjon og garantibevis.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørverket AS (Org.nr. 991845771) og VYVO BYGG AS (org.nr. 921373511). Se nærmere FDV-dokumentasjon.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vaskebod pusset opp/renovert våren 2024; utført av VYVO BYGG AS (org.nr. 921373511), A-Membran AS (Org.nr. 998 823 951) og Rørverket AS (Org.nr. 991845771). Se ev. dokumentasjon fra borettslaget for så vidt gjelder kjellerboder, fasade, tak o.l.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
Eventuell kommentar: Ikke kjent med ev. dreneringsarbeid utført av borettslaget.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ELITE Elektroentreprenør AS (org.nr. 829 730 782). Arbeid i 2024 og 2025. Samme elektriker i 2021.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
Når ble kontrollen utført? Kontrollert senest 13.03.2025 av Rejlers Elsikkerhet AS ved Atle Gjerding, elsikkerhetsingeniør. Ingen avvik.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
Eventuell kommentar: Gjort arbeider på rør inn til bad og vaskebod ifm. renovering i 2024, men ikke kjent med arbeider utført av borettslaget.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja
Beskriv: I regi av borettslaget utføres det lovpålagte kontroller av pipeløp, etc.

Bygningssakkyndig
Johannes Barbantonis

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:

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i betong/murstein, og er utvendig kledd med malt murpuss. Taket har saltaksform tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med koblede glass med rammer og karmer av tre.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer og dører: Vinduer med koblede glass har begrenset isoleringsverdi.
Kjøkken - Avtrekk: Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter.
Våtrom: Vaskerom. - Overflater: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Våtrom: Vaskerom. - Ventilasjon: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger, herunder platetopp, integrert kjøleskap og oppvaskmaskin.
Hvitevarer i vaskebod kan medfølge etter nærmere avtale med selger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier 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
G - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Leiligheten oppvarmes med elektrisk oppvarming og peis, samt gulvvarme på badet.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 11 384,68 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 720,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader per måned: kr. 6 720,-

Herav:
Avdrag felleslån kr. 384,-
Renter IN kr. 1 052,-
Avdrag IN kr. 573,-
Renter felleslån 2 kr. 82,-
Felleskostnader kr. 3 274,-
Renter felleslån kr. 378,-
Renter felleslån kr. 16,-
Avdrag felleslån 2 kr. 239,-
Avdrag felleslån kr. 722,-

Ved innfrielse av fellesgjeld knyttet til lånenummer 16364671060 vil felleskostnadene reduseres til kr 5 095,- per måned.

Felleskostnadene inkluderer blant annet forretningsførsel, drift og vedlikehold, bygningsforsikring, kommunale avgifter, renter og avdrag på felles lån, kabel-tv/internett m.m.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 717 896,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 871 584,- 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.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget Frognerv 29, Orgnr: 948 611 899
Forretningsfører: USBL
Borettslaget består av 20 leiligheter.
Dyrehold er tiltatt.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:
Branntiltak gjennomført i 2024
Gjennomført tiltak fra El-tilsyn
Årlig vedlikehold av brannvarslingsanlegget
Gjennomgang av fellesarealene fra Sikkert Borettslag

Styrets arbeid
Utført branntiltak i henhold til krav fra Oslo Brann og Redningsetat. Jobben er godkjent av OBRE på etterkontroll våren 2025.
Anskaffet HMS systemet HMS Bevar. Dette hjelper styret å oppfylle forpliktelsene de har etter internkontrollforskriften. Dette er akseptert av både OBRE og Elvia som utfører EL tilsyn.
Sikkert Borettslag som styret inngikk avtale med i 2023 vil årlig gå gjennom fellesarealene og vurdere brannsikkerheten. Hver 5 år vil de også ha befaring i leilighetene. Dette gjennomførte de i 2024.
Styret har inngått avtale med nytt vaskefirma. De vasker en gang i uken hele året.
Styret har inngått avtale med vaktmester som utfører arbeid i gården og er på befaring en gang i uken. De kan også brukes til andre oppgaver enn det som ligger i avtalen mot betaling.

Fremover er planen å ikke gjøre noen store prosjekter i 2025, men det må påregnes at andre halvdel av taket mot bakgården må utbedres i løpet av de neste årene. Styret vil holde borettslaget oppdatert om dette.

Det ble vedtatt på ordinær generalforsamling 07.05.25 at styret skal undersøke et utvalg elektroniske låssystemer og sammenligner tilbud. Generalforsamlingen gir fullmakt til styret for å bestille en løsning til en kostnadsramme

oppad til kr 15 000,- per inngang. Nytt låssystem finansieres av driftsmidler.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
BorettslagetAksjeselskapetSameiet [og boligbyggelagets medlemmer] har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

Ansiennitetsregler:
1 - Andelseier i borettslaget
2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, TOBB, Nobl og Bonord iht. ansiennitet.)
2 - Medlem i Usbl

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel.

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 361 043,-pr. 01.03.2026

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 114586613, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 26.03.2026: 4.07% pa.
Antall terminer til innfrielse: 2
Saldo per 26.03.2026: 158 926
Andel av saldo: 4 653
Første termin/første avdrag: 01.09.2007 (siste termin 01.03.2027)
Ingen avtale om individuellnedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

Lånenummer: 16364671060, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.03.2026: 5.14% pa.
Antall terminer til innfrielse: 83
Saldo per 26.03.2026: 3 227 068
Andel av saldo: 246 832
Første termin/første avdrag: 30.12.2021 (siste termin 30.09.2046)
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet (IN1) den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes
senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 16365253246, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.03.2026: 5.14% pa.
Antall terminer til innfrielse: 24
Saldo per 26.03.2026: 279 961
Andel av saldo: 19 632
Første termin/første avdrag: 30.06.2022 (siste termin 31.12.2031)
Ingen avtale om individuellnedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

Lånenummer: 16369120623, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.03.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 34
Saldo per 26.03.2026: 1 463 018
Andel av saldo: 89 926
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.06.2034)
Ingen avtale om individuellnedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 24 969,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viste et negativt årsresultat på kr. -1 261 089. I 2025 var det budsjettert med et positivt årsresultat på kr. 599 184,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Husdyrhold krever styrets godkjenning.

Borettslagets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 89144668

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 704 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Balders Gate 7D har en meget etterspurt og populær beliggenhet i hjertet av Frogner, tilbaketrukket fra biltrafikk og støy. Leiligheten ligger svært sentralt i Oslo og med umiddelbar nærhet til både sjø- og byliv. Det er flere populære spisesteder og hyggelige kafeer i nærområdet. Vi kan blant annet nevne prisvinnende Hos Thea restaurant, Åpent bakeri, Kverneriet på Solli, Villa paradiso og Sumo samt spesialforretninger som Skafferiet og Fjellberg fisk og vilt.

Nærmeste dagligvarebutikk er Joker (søndagsåpent) og Kiwi, i tillegg er det flere ulike matvareforetninger i nærområdet. En kort spasertur tar deg til Solli Plass med en rekke fasiliteter. Fra leiligheten er det også kort vei til Aker Brygge og Tjuvholmen som tilbyr et bredt spekter av servicetilbud, næringsliv og kjente og populære restauranter. Området byr på et rikt utvalg av service- og kulturtilbud med gangavstand til blant annet Frogner og Bygdøy Allé. Her ligger noen av byens flotteste spesialbutikker innen alt fra delikatesse-, kles-, og interiørforretninger.

Området tilbyr flotte tur og rekreasjonsområder som Slottsparken, Skarpsnoparken, Hydroparken, gå avstand til flotte Frognerkilen med mulighet for båtplass og vakre Frognerparken. Sistnevnte inneholder skulpturanlegget Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion. Fra Frognerstranda går det tursti langs sjøen, videre ut til Bygdøy og Oscarshall. Bygdøy er et populært utfluktssted med fine badestrender og flotte turstier, samt oppkjørte skiløyper vinterstid. I nærområdet finner du også lekeapparater på Framneshaven, skøytebane på Frognerbadet vinterstid og byens kanskje hyggeligste kino; Gimle. Flere treningssentre i nærheten hvor nærmeste senter er Sats/Elixia på Solli Plass.

Meget god offentlig kommunikasjon i nærområdet sørger for at det er lett å komme seg rundt i byen. Nærmeste trikkestopp er i Frognerveien, mens nærmeste busstopp er Frogner kirke. Det er ca. 10 minutters gange ned til tog og t-banestasjonen på Nationalteateret hvor eksempelvis t-banen tar deg i alle retninger av byen og flytoget til Oslo lufthavn Gardermoen. Det er også god tilgang på bysykler i nærområdet. Det finnes et godt utvalg av private og kommunale barnehager i nærområdet. Av utdanningsmuligheter er det gode transportmuligheter til blant annet OsloMet, Universitetet i Oslo, Handelshøyskolen BI og Bjørknes, samt Veterinærhøyskolen og Tannlegehøyskolen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for våningshus datert 21.02.1895. 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.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, i henhold til reguleringsplan S-2255, vedtatt 28.07.77. 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/

Pågående byggesaker:
Frognerveien 29A - riving av deler av bygget
Saksnummer: 202603142

Frognerveien 31 - innglassing av takterrasse
Saksnummer: 202602775

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:

301/212/345:
22.08.1896 - Dokumentnr: 900606 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse

18.05.1897 - Dokumentnr: 900627 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse

17.09.1999 - Dokumentnr: 51734 - Erklæring/avtale
Verne- og vedlikeholdsavtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra Byantikvaren i Oslo

22.08.1896 - Dokumentnr: 900238 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

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
Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik

bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,65% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 781,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte (uten Hjem.no) kr. 21 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 10 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 128 644,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 5. april 2026

Megler
Isan Kvamme Alim, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99488712

Meglerforetaket
Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

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).

Balders gate 7D

Nabolaget Frogner - vurdert av 409 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	789 elever, 43 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	593 elever, 37 klasser	15 min 🚶 1.2 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	658 elever, 43 klasser	19 min 🚶 1.5 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	18 min 🚶 1.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	6 min 🚗 2.8 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	8 min 🚶 0.6 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	12 min 🚶 1 km

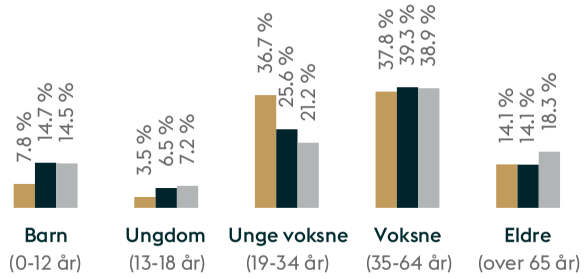
Offentlig transport

Lille Frogner allé	Linje 12N	2 min 🚶 0.1 km
Lille Frogner allé	Linje 12	2 min 🚶 0.2 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min 🚶 1.5 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	19 min 🚶 1.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 🚗 4.5 km

Barnehager

Frogner International Pre-Scho...	48 barn	7 min 🚶 0.5 km
Skillebekk barnehage (1-5 år)	70 barn	7 min 🚶 0.6 km
Nordraaksgate barnehage AI (1-...	29 barn	8 min 🚶 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Frogner	5 527	3 336
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Gående

Sport

Inkognito terrasse balløkke	9 min
Uranienborg skole	10 min
SATS Solli plass	9 min
Artesia Trening	15 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet 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

Balders gate 7 D
0263 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1896
BRA:	75 m^2
BRA-i:	62 m^2
Rapportdato:	2.4.2026 (Gyldig til 2.4.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
12	1	4	0	0

Supertakst

GNR: 212 BNR: 345 ANR: 31

Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Balders gate 7 D
0263 Oslo

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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/41519

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.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Vinduer med koblede glass har begrenset isoleringsverdi.
Kjøkken - Avtrekk	Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter.
Våtrom: Vaskerom. - Overflater	Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Våtrom: Vaskerom. - Ventilasjon	Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
27.3.2026	**2.4.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Oskar Vegheim**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Johannes Barbantonis**	Telefon:	**+4794246240**
Firma:	**Boligtakstmannen.no v/Linima AS**	Epost:	**post@boligtakstmannen.no**
Tittel:	**Takstingeniør.**	Adresse:	**Fjordveien 73A, 1363 HØVIK**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg.**		

Om bygningssakkyndig:

Johannes er en sertifisert takstmann hos NITO. Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert faglig leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og har bl.a. ledet NDVK (Norsk Dør og Vinduskontroll) og Norsk Standard komite SN/K 27 "Dører, vinduer, skodder, beslag og påhengsvegger". Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag innen byggenæringen) og godkjent takstbedrift.

Egne premisser:

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Balders gate 7 D, 0263 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**212**	Bruksnr:	**345**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**31**	Leilighetsnr:	**H0101**		
Byggeår:	**1896**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ble renovert i 2021 med bl.a. rekonstruerte originale gips ornamenter/stukkatur, nye gulv, kjøkken, bad, vaskerom mm. Renovering av bad, vaskerom og entrè i 2024/2025. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i betong/murstein, og er utvendig kledd med malt murpuss. Taket har saltaksform tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med koblede glass med rammer og karmer av tre.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2021	Rominndeling ble gjort om slik at tidligere romløsning ble tilbakeført. Nytt kjøkken ble montert.	Ja
2024	Baderom ble totalrenovert. Vaskerom i oppgangen ble renovert.	Ja

2025	Entre/gang ble flislagt og det ble lagt varmekabler.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**66**	**62** Romfordeling: Entre, baderom, kjøkken, stue og soverom.	**4** Romfordeling: Vaskerom.	**0**	**0**
Kjeller	**9**	**0**	**9** Romfordeling: 2 boder.	**0**	**0**
Totalt m²	**75**	**62**	**13**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Det følger med to kjellerboder begge merket med "H0101", på henholdsvis ca. 2,9 m2 og 6,1 m2. Separat vaskerom i felles trappoppgang. Det opplyses at eieren har disponert kjellerbodene etter avtale med styret i borettslaget, men det er ikke framlagt noen dokumentasjon på eierskap eller bruksrett. Felles tomteareal på 704 m2.
Gateparkering etter gjeldende bestemmelser, det er beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen. Eier må være registrert i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for parkering. Bensin/diesel/hybrid-biler må årlig betale kr 3.850, el-biler (helelektriske) kr 1.300, el-motorsykkel/el-moped kr 650 og motorsykkel/moped kr 1.925. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.
https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med koblede glass med rammer og karmer av tre. Lyd og brannisolert inngangsdør med kodelås. Innvendige dører med profilerte, malte dørblader.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ytterdøren er fra 2025. innerdørene og innvendige vinduskarmer ble malt i 2021.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
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-2**
Det blir påvist en liten sprekk i vindusglass på et av vinduene i stuen. Vinduskarmer mellom glassene med behov for overflatebehandling. Vinduer med koblede glass har begrenset isolerings verdi.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Overflatebehandling i ramme mellom vinduene bør påregnes.

6.2 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-0**
Kjøkkeninnredning fra 2025 med glatte fronter. Innredningen består av både underskap samt to helskap, lys over kjøkkenbenk. Glassplate over kokesone og vaskesone. Benkeplate er i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri med dusj. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap, mikrobølgeovn og frys. Det er montert komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje). Panelovn. Intet avvik registrert.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Det er integrert ventilator med omluftsfilter i induksjonsplatetoppen.

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter. Kullfilter fjerner kun lukt og fett men fjerner ikke luften kun resirkulerer denne noe som gjør at fuktigheten fortsatt blir i rommet.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å montere mekanisk avtrekk som fører luften ut av rommet.

6.3 Lovlighet / HMS

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

Nåværende eier informerer at rominndeling ble tilbakeført til tidligere romløsning: Flere lettvegger som delte stuen til bl.a. to soverom ble fjernet, samt bad og hybelkjøkken på nåværende soverom ble fjernet. Endringene er ikke søknadspliktige tiltak. Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Bygget er fra slutten på 1800 tallet og eventuelle endringer i byggemase er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil derfor ikke være mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
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?	Ikke relevant/finnes ikke
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

6.4 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ved kjøkken og baderomsrenovering.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-0**

6.5 Vannledninger



Rørfordelerskap med stoppekran plassert i vegg på vaskerom.

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør skiftet i forbindelse med renovering av baderom og kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra 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-0**



Kursoversikt vannfordeling.

6.6 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Ja

Oppsummering av elektrisk

Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn Elvia datert 13.03.2025, uten avvik.



Kursfortegnelse sikringsskap.

6.7 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder plassert i vaskerom.

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Skap med understættelse.	
Årstall	
2024	
Størrelse	
135 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-0**

6.8 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med ventil på innvendig sjakt. Elektrisk vifte på baderom, omluftsfilter på kjøkkenet.	

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det er naturlig ventilasjon i leiligheten. Ventilasjonen oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet.	

6.9 Våtrom: Baderom



Baderomssluk plassert i dusjsone.



Fuktmålinger fra tilliggende rom mot våtsone (entre/gang) viser normale fuktverdier.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Baderommet ble totalrenovert i 2024.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	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?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-0**

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?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-0**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap med nedfelt servant, veggskap med speildører, vegghengt klosett med innebygd sisterne og dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Varmekabler i gulv og nedsenket himling med downlights.

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-0**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-0**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

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-0**

Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi våtrommet er av nyere årgang, med dokumentert utførelse. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er også foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Våtrommet er bygd etter TEK 17 og det foreligger utfyllende dokumentasjon på at rommet er bygd iht forskrifter.

6.10 Våtrom: Vaskerom.



Sluk plassert under vaskekum.



Fuktmålinger på våtroms overflater viser normale fuktverdier.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vaskerommet ble renovert i 2024.	
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)?	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?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-2**
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er likevel så pass med fall på gulv mot sluk at ved utett sluk vil vannet renne i sluk fremfor over terskel.	

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?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-0**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert benkeplate i laminat, underskap med nedsenket vaskekum i stål med ett grepps blandingsbatteri og opplegg vaskemaskin og tørk. Varmtvannsbereder og rørfordelerskap er plassert på rommet. Naturlig avtrekk på rommet.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-0**

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

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-0**

Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi våtrommet er av nyere årgang, med dokumentert utførelse. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er også foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Våtrommet er bygd etter TEK 17 og det foreligger utfyllende dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

6.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Oskar Vegheim	9578-5998-4-2886509	2026-03-27 14:53:07

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
27. mars 2026

Oppdragsnummer
20-0261/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Balders gate 7D, 0263 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Oskar Vegheim

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2021

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: 89144668
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad og vaskerom våren 2024. Utført av Rørverket AS (Org.nr. 991845771) og VYVO BYGG AS (org.nr. 921373511).

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt sluk, membran etc.; utført av A-Membran AS (Org.nr. 998 823 951) og Rørverket AS (Org.nr. 991845771). Se nærmere FDV-dokumentasjon og garantibevis.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørverket AS (Org.nr. 991845771) og VYVO BYGG AS (org.nr. 921373511). Se nærmere FDV-dokumentasjon.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vaskebod pusset opp/renovert våren 2024; utført av VYVO BYGG AS (org.nr. 921373511), A-Membran AS (Org.nr. 998 823 951) og Rørverket AS (Org.nr. 991845771). Se ev. dokumentasjon fra borettslaget for så vidt gjelder kjellerboder, fasade, tak o.l.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent med ev. dreneringsarbeid utført av borettslaget.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ELITE Elektroentreprenør AS (org.nr. 829 730 782). Arbeid i 2024 og 2025. Samme elektriker i 2021.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Kontrollert senest 13.03.2025 av Rejlers Elsikkerhet AS ved Atle Gjerding, elsikkerhetsingeniør. Ingen avvik.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke aktuelt.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Gjort arbeider på rør inn til bad og vaskebod ifm. renovering i 2024, men ikke kjent med arbeider utført av borettslaget.

---

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: Ikke kjent med.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Leiligheten har ikke dette.

---

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

Ja

Beskriv: I regi av borettslaget utføres det lovpålagte kontroller av pipeløp, etc.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent med øvrig arbeid.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent med hvorvidt det er gjort radonmålinger.

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Enkelte av kjellerbodene har visstnok noe fukt.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Borettslaget er ansvarlig for ovennevnte og inntrykket er at slike feil blir utbedret løpende.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent med.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent med dette i leiligheten. Ev. problemer i fellesareal har jeg ikke oversikt over, men antar dette vil fremgå av dokumentasjon fra borettslaget.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 20-0261/26

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Frognerveien 29B
Postnr	0263
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	31 /
Gnr.	212
Bnr.	345
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1214029
Dato	11.01.2021



Innmeldt av	Oftedal Jan

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1896
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	61
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Frognerveien 29B
Postnr/Sted: 0263 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 11.01.2021 17:55:00
Energimerkenummer: A2021-1214029
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Oftedal Jan

Gnr: 212
Bnr: 345
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligopplysninger:

Borettslaget Frognerveien 29		**Vår ref.:**	718/31	**Fødselsdato eier:**	23.12.1994
Balders gate 7 D		**Type:**	Borettslag tilknyttet		
0263 OSLO		**Eiere:**	Oskar Vegheim		
Organisasjonsnr:	948 611 899	**Andelsnr:**	31		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 720**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	384
	Renter IN	1 052
	Avdrag IN	573
	Renter felleslån 2	82
	Felleskostnader	3 274
	Renter felleslån	378
	Renter felleslån	16
	Avdrag felleslån 2	239
	Avdrag felleslån	722

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	361 043	Gjeld siste årsoppg.:	363 300
Klient ajourf. lån:	5 935 790,57	Klient gj. s. årsoppg.:	5 206 064

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 114586613, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 26.03.2026: 4.07% pa.

Antall terminer til innfrielse: 2

Saldo per 26.03.2026: 158 926

Andel av saldo: 4 653

Første termin/første avdrag: 01.09.2007 (siste termin 01.03.2027)

Ingen avtale om individuellnedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

Lånenummer: 16364671060, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 26.03.2026: 5.14% pa.

Antall terminer til innfrielse: 83

Saldo per 26.03.2026: 3 227 068

Andel av saldo: 246 832

Første termin/første avdrag: 30.12.2021 (siste termin 30.09.2046)

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet (IN1) den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 16365253246, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 26.03.2026: 5.14% pa.

Antall terminer til innfrielse: 24

Saldo per 26.03.2026: 279 961

Boligopplysninger:

Borettslaget Frognerveien 29
Balders gate 7 D
0263 OSLO

Vår ref.: 718/31
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Oskar Vegheim

Fødselsdato eier: 23.12.1994

Organisasjonsnr: 948 611 899

3: Fellesgjeld

Andel av saldo: 19 632
Første termin/første avdrag: 30.06.2022 (siste termin 31.12.2031)
Ingen avtale om individuellnedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

Lånenummer: 16369120623, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.03.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 34
Saldo per 26.03.2026: 1 463 018
Andel av saldo: 89 926
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.06.2034)
Ingen avtale om individuellnedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Christian Falkenberg Kjøde
Adresse: Frognerveien 29 A
Postnr/-sted: 0263 OSLO
Telefon: Mob.: 90947914
E-post: christian.kjode@gmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	363 300	Andre inntekter:	1 423
Annen formue:	24 969	Utgifter:	20 588		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	22 700
Andelsnr:	31	Partialobligasjonsnr:	31

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1899
Gårds/bruksnr: 212/345
Bygningstype: LB

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	910

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	89144668

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0101

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Gateparkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10

Ansiennitetsregler: 1 - Andelseier i borettslaget
2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,
2 - Medlem i Usbl

Fasiliteter:
Oppvarming: Elektrisk, felleskostnadene er ekskl. fyring og v.v.
Innkrevde renter og avdrag på boligselskapets felleslån reguleres iht. bankens betalingsplan minimum en gang i året

Borettslaget Frognerveien 29	**Vår ref.:**	718/31	**Fødselsdato eier:**	23.12.1994
Balders gate 7 D	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
0263 OSLO	**Eiere:**	Oskar Vegheim		

Organisasjonsnr: 948 611 899

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget/boligaksjeselskapet. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier i mai måned og oktober måned..
Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnaden

Leiligheten er skilt ut fra leil.nr. 0001 i 2005. I tillegg til BOA disponerer leil. et areal på 4 kvm i trappeoppgangen Arealet er i dag innredet som et dusjbad. Line/Arshad

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

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

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



INNKALLING 2025

Borettslaget Frognerveien 29

Onsdag 07.05.2025 kl. 18:00
USBL

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Frognerveien 29

Tid og sted: Onsdag 07.05.2025 kl. 18:00 - USBL

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Elektrisk, nøkkelfri lås i hovedinngangene

6 Valg

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

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 50 000 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Elektrisk, nøkkelfri lås i hovedinngangene

Forslag fra Negin Kafili og Daniel Marius Berlin

Ettersom alle dørene i borettslaget nå har fått elektrisk, nøkkelfri lås, ønsker vi å fremme et forslag om å undersøke mulighetene for også ha elektrisk, nøkkelfri låssytem i de to hovedinngangene. Dette hadde vært både naturlig og praktisk. Eksempler på systemer som andre borettslag bruker er Defigo, Keyfree, Salto Assa Abloy (som ser ut til at de har en løsning som heter "Yale i kombinasjon med SMARTair" - kunne vært praktisk når vi har Yale-låssesystem i dørene).

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak:
Styret undersøker et utvalg elektroniske låssystemer og sammenligner tilbud. Generalforsamlingen gir fullmakt til styret for å bestille en løsning til en kostnadsramme oppad til kr 15 000,- per inngang. Nytt låssystem finansieres av driftsmidler.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Christian Falkenberg Kjøde
Styremedlem, Knut Anders Moi
Styremedlem, Jannicke Færden Berle
Styremedlem, Gunnhild Berdal
Styremedlem, Alf-Gunnar Nygjerde
Varamedlem, Tore Hopstad
Varamedlem, Ida Stople
Varamedlem, Andrea Hoftun

6.1 Valg av leder

Styreleder Christian Falkenberg Kjøde er på valg.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Jannicke Færden Berle og Gunnhild Berdal er på valg.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Tore Hopstad, Ida Stople og Andrea Hoftun er på valg.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**537 478**	**386 504**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-1 261 089	428 923
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	1 336 543	-267 072
Endringer i andre langsiktige poster	-10 196	-10 877
B. Årets endring disponible midler	**65 258**	**150 974**
C. Disponible midler	**602 735**	**537 478**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 847 035	616 471
Kortsiktig gjeld	-1 244 300	-78 993
C. Disponible midler	**602 735**	**537 478**

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

Resultatregnskap 2024 Borettslaget Frognerveien 29

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 563 786	1 601 556	1 684 384	2 281 527
Leie forretningslokaler	1	3 744	3 744	3 744	3 744
Sum leieinntekt		**3 567 530**	**1 605 300**	**1 688 128**	**2 285 271**
Sum inntekt		**3 567 530**	**1 605 300**	**1 688 128**	**2 285 271**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	25 605	34 317	32 140	7 050
Styrehonorar	2	50 000	40 000	40 000	50 000
Driftskostnad					
Energikostnad		16 064	14 773	20 000	15 300
Kostnad eiendom/lokale	4	102 931	72 116	62 500	149 425
Kommunale avgifter/renovasjon		369 561	314 069	368 000	419 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	8 125	0	0	6 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	17 688	20 151	2 000	10 464
Reparasjon og vedlikehold	7	3 543 261	120 192	110 000	161 215
Revisjonshonorar		5 310	5 071	5 500	5 700
Forretningsførerhonorar		82 832	78 588	83 000	86 100
Andre honorar	8	87 314	14 145	15 000	12 900
Kontorkostnad		460	0	0	1 000
TV/bredbånd		95 760	102 477	100 000	98 300
Kontingent og gaver		6 000	6 000	6 000	6 000
Forsikring		196 782	181 686	200 500	226 740
Andre kostnader	9	4 116	2 208	2 600	2 600
Sum kostnad		**4 611 809**	**1 005 794**	**1 047 240**	**1 258 294**
Driftsresultat før IN		**-1 044 279**	**599 506**	**640 888**	**1 026 977**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		10 196	10 877	0	0
Driftsresultat etter IN		**-1 034 083**	**610 384**	**640 888**	**1 026 977**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		50 654	31 551	0	0
Rentekostnad		277 661	213 011	238 649	427 793
Netto finansposter		**227 006**	**181 461**	**238 649**	**427 793**
Årsresultat		**-1 261 089**	**428 923**	**402 239**	**599 184**
Overført til/fra annen egenkapital		-1 261 089	428 923	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-1 261 089**	**428 923**	**0**	**0**

Balanse 2024 Borettslaget Frognerveien 29

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	4 326 631	4 326 631
Sum anleggsmidler		**4 326 631**	**4 326 631**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		31 156	0
Kundefordringer		24 975	0
Forskuddsbetalte kostnader		72 404	56 755
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 718 500	559 716
Sum omløpsmidler		**1 847 035**	**616 471**
SUM EIENDELER		**6 173 666**	**4 943 102**

Balanse 2024 Borettslaget Frognerveien 29

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		**2 000**	**2 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-2 206 086	-944 996
Sum opptjent egenkapital		**-2 206 086**	**-944 996**
Sum egenkapital	**10**	**-2 204 086**	**-942 996**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	5 991 912	4 655 369
Borettsinnskudd		695 700	695 700
IN nedbetalt fellesgjeld	11	445 841	456 036
Sum langsiktig gjeld		**7 133 452**	**5 807 105**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 202 062	64 226
Skyldig off. myndigheter		414	2 226
Påløpne renter		7 766	8 225
Annen kortsiktig gjeld		34 058	4 317
Sum kortsiktig gjeld		**1 244 300**	**78 993**
Sum gjeld		**8 377 752**	**5 886 098**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 173 666**	**4 943 102**
Pantstillelser	12	7 133 452	5 807 105

Sted:_____ Dato:_____

Christian Falkenberg Kjøde Styreleder	Jannicke Færden Berle Styremedlem	Alf-Gunnar Nygjerde Styremedlem
Knut Anders Moi Styremedlem	Gunnhild Berdal Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 178 556	1 122 504
3610 Kapitalinnkalling	1 832 712	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	263 679	211 277
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	288 839	267 775
3605 Leie forretningslokaler	3 744	3 744
Sum	**3 567 530**	**1 605 300**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5120 Timelønn fra lønnssystemet	14 520	22 440
5150 Påløpne feriepenger	1 742	2 693
5400 Arbeidsgiveravgift	9 097	8 804
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	246	380
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	50 000	40 000
Sum	**75 605**	**74 317**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,03

Note 3 - Varige driftsmidler

	Boligeiendommer (inkl.tomt)
Anskaffelseskost pr.01.01 :	4 326 631
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	4 326 631
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	4 326 631
Anskaffelsesår :	1980
Antatt levetid i år :	

Borettslaget består av 20 andeler.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 910 kvm. G.nr 212, b.nr. 345 i Oslo kommune, og utgjør kroner 778 794 av byggets verdi.
Byggeår 1898, rehabiliterings år 1982 og 2001.

Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige, polise nr. 89144668.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	29 710	0
6341 Brannalarm	31 501	49 503
6360 Annet renhold	7 761	0
6361 Fast renhold	10 938	0
6362 Skadedyrutryddelse	0	2 749
6391 Snømåking/strøing/feiing	8 125	12 188
6392 Containerleie/tømming	10 885	5 135
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	4 011	2 542
Sum	**102 931**	**72 116**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisenskostnader	8 125	0
Sum	**8 125**	**0**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	6 194	0
6540 Inventar	0	17 423
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	11 494	2 400
6552 Driftsmateriell	0	328
Sum	**17 688**	**20 151**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	36 832	67 125
6602 Vedlikehold VVS	193 720	0
6603 Vedlikehold elektro	2 479	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	3 236 116	48 541
6641 Malerarbeider	72 208	0
6642 Snekkerarbeid	1 905	0
6648 Vedlikehold dører og porter	0	4 526
Sum	**3 543 261**	**120 192**

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

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	33 367	14 145
6720 Juridisk honorar	14 688	0
6730 Teknisk honorar	39 260	0
Sum	**87 314**	**14 145**

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	1 600
7770 Betalingskostnader	969	998
7773 Omkostninger innkreving	2 342	287
7790 Andre kostnader	500	-1
7792 Øredifferanse	1	-1
7795 Husleietap	304	-675
Sum	**4 116**	**2 208**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	2 000	0	2 000
Sum innskutt egenkapital	**2 000**	**0**	**2 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-944 996	-1 261 090	-2 206 086
Sum opptjent egenkapital	**-944 996**	**-1 261 090**	**-2 206 086**
Sum egenkapital	**-942 996**	**-1 261 090**	**-2 204 086**

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

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**Den Norske Stats Husbank**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Vedlikehold og rehabilitering			
Lånenummer:	**16365253246**	**16364671060**	**114586613**	**16369120623**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2021	2002	2024
Rentesats:	5.64 %	5.64 %	4.705 %	5.65 %
Betingelser:	Flytende renter		Flytende rente halvårs terminer	Flytende renter
Beregnet innfridd:	30.12.2031	30.09.2046	01.03.2027	30.06.2034
Opprinnelig lånebeløp:	418 000	5 320 000	2 450 000	1 860 100
Lånesaldo 01.01:	354 335	3 774 092	526 942	0
Avdrag i perioden:	36 108	84 378	142 327	260 744
Opptak i perioden:	0	0	0	1 860 100
Lånesaldo 31.12:	**318 227**	**3 689 714**	**384 615**	**1 599 356**
Saldo 5 år frem i tid:	103 953	3 188 263	0	862 879
Andelssaldo 01.01:	0	456 036	0	0
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	10 196	0	0
Andelssaldo 31.12:	**0**	**445 841**	**0**	**0**
Sum pantegjeld for lån:	**318 227**	**4 135 554**	**384 615**	**1 599 356**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114586613	1	28 314	28 314
	6	20 366	122 196
	8	19 230	153 840
	1	18 099	18 099
	3	16 969	50 907
	1	11 262	11 262
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364671060	1	462 326	462 326
	1	457 631	457 631
	1	432 104	432 104
	3	381 312	1 143 936
	1	253 053	253 053
	1	164 008	164 008
	1	154 861	154 861
	3	72 220	216 660
	5	68 190	340 950
	1	64 183	64 183
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365253246	2	40 360	80 720
	3	38 101	114 303

Langsiktig gjeld

	3	33 629	100 887
	1	22 316	22 316
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16369120623	3	177 780	533 340
	4	167 858	671 432
	2	148 139	296 278
	1	98 306	98 306

Lån nr.114586613 i Husbanken ble tatt opp i 2002 i forbindelse med diverse utbedringer. Lånet løper som annuitetslån over 25 års løpetid hvorav de fem første årene var avdragsfrie, to terminer pr. år, fastrenteavtale har utløpt og flytende rente fra 01.10.2022. Forventes nedbetalt i 2027.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	6 437 752
Innskuddskapital	695 700
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**7 133 452**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**4 326 631**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Bokført borettsinnskudd er kroner 695 700. Pantobligasjonen lyder på kroner 698 000.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Frognerveien 29.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Frognerveien 29

Styreleder	Christian Falkenberg Kjøde (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Knut Anders Moi (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Alf-Gunnar Nygjerde (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Jannicke Færden Berle (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Gunnhild Berdal (sign.)	06.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Frognervn 29

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Frognervn 29 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget 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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: SO6E2-LUTE4-7DG9J-P0VHK-9FICZ-WU7RP

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SO6E2-LUTE4-7DG9J-P0VHK-9FICZ-WU7RP

Årsmelding 2024 - Borettslaget Frognerveien 29

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Christian Falkenberg Kjøde
Styremedlem, Knut Anders Moi
Styremedlem, Jannicke Færden Berle
Styremedlem, Gunnhild Berdal
Styremedlem, Alf-Gunnar Nygjerde
Varamedlem, Tore Hopstad
Varamedlem, Ida Stople
Varamedlem, Andrea Hoftun

Styret i Borettslaget Frognerveien 29 består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Borettslaget Frognerveien 29 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Frognerveien 29 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 948611899

Borettslaget Frognerveien 29 består av 20 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Frognerveien 29 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 89144668. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

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

Borettslaget Frognerveien 29 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Branntiltak gjennomført i 2024
- Gjennomført tiltak fra El-tilsyn
- Årlig vedlikehold av brannvarslingsanlegget
- Gjennomgang av fellesarealene fra Sikkert Borettslag

Styrets arbeid

Styret har gjennomført 5 styremøter i 2024. I tillegg til mindre oppgaver og vedlikehold har vi gjennomført følgende prosjekter i 2024:

- Utført branntiltak i henhold til krav fra Oslo Brann og Redningsetat (OBRE). Jobben er godkjent av OBRE på etterkontroll våren 2025.
- Anskaffet HMS systemet HMS Bevar. Dette hjelper styret i å oppfylle forpliktelsene vi har etter internkontrollforskriften. Dette er akseptert av både OBRE og Elvia som utfører El tilsyn
- Sikkert Borettslag som vi inngikk avtale med i 2023 vil årlig gå gjennom fellesarealene og vurdere brannsikkerheten. Hvert 5 år vil de også ha befaring i leilighetene. Dette gjennomførte de i 2024.
- Vi har inngått avtale med nytt vaskefirma. De vansker en gang i uken hele året.
- Vi har inngått avtale med vaktmester som utfører arbeid i gården og er på befaring 1 gang i uken. De kan også brukes til andre oppgaver enn det som ligger i avtalen mot betaling.

Fremover er planen å ikke gjøre noen store prosjekter i 2025, men det må påregnes at andre halvdel av taket mot bakgården må utbedres iløpet av de neste årene. Styret vil holde borettslaget oppdatert om dette.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Frognerveien 29 onsdag 07.05.2025 kl. 18:00 - USBL.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kong Truong

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kong Truong

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Christian Falkenberg Kjøde

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 5

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 6

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 50.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Elektrisk, nøkkelfri lås i hovedinngangene

Forslag fra Negin Kafili og Daniel Marius Berlin:

Ettersom alle dørene i borettslaget nå har fått elektrisk, nøkkelfri lås, ønsker vi å fremme et forslag om å undersøke mulighetene for også ha elektrisk, nøkkelfri låssytem i de to hovedinngangene. Dette hadde vært både naturlig og praktisk. Eksempler på systemer som andre borettslag bruker er Defigo, Keyfree, Salto Assa Abloy (som ser ut til at de har en løsning som heter "Yale i kombinasjon med SMARTair" - kunne vært praktisk når vi har Yale-låssesystem i dørene).

Vedtak:
Styret undersøker et utvalg elektroniske låssystemer og sammenligner tilbud. Generalforsamlingen gir fullmakt til styret for å bestille en løsning til en kostnadsramme oppad til kr 15 000,- per inngang. Nytt låssystem finansieres av driftsmidler.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styreleder Christian Falkenberg Kjøde er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Christian Falkenberg Kjøde for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Jannicke Færden Berle og Gunnhild Berdal er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Jannicke Færden Berle for 2 år.

Valgt ble: Gunnhild Berdal for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Tore Hopstad, Ida Stople og Andrea Hoftun er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Tore Hopstad for 1 år.

Valgt ble: Ida Stople for 1 år.

Valgt ble: Andrea Hoftun for 1 år.

Nytt styre består av:

Styreleder, Christian Falkenberg Kjøde (2025 - 2027)
Styremedlem, Jannicke Færden Berle (2025 - 2027)
Styremedlem, Gunnhild Berdal (2025 - 2027)
Styremedlem, Knut Anders Moi (2024-2026)
Styremedlem, Alf-Gunnar Nygjerde (2024-2026)
Varamedlem, Tore Hopstad (2025-2026)
Varamedlem, Ida Stople (2025-2026)
Varamedlem, Andrea Hoftun (2025-2026)

Protokoll for Borettslaget Frognerveien 29

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kong Van Troung (sign.)	08.05.2025
Protokollvitne	Christian Falkenberg Kjøde (sign.)	08.05.2025

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET FROGNERVEIEN 29

1. Alminnelige ordensregler

1.1. Fellesarealer:
Parkering er ikke tillatt i gårdrommet. Sykkelparkering skjer på anviste plasser.
Fellesarealene kan ikke benyttes til lagerplass.

1.2. Forøvrig:
Markiser, flaggstenger og andre inngrep på fasade/balkong krever godkjennelse fra styret. Den enkelte beboer er ansvarlig for at eventuelle blomsterkasser og andre installeringer ikke utgjør fare for andre.

2. Brannsikring
Oppgangsdører og kjellerdører skal holdes låst.
Av brannsikringshensyn skal trapperom, oppganger, kjellerganger og portrom ha fri fremkommelighet, og ikke benyttes til lagringsplass.

Brannfarlige og/eller lettantennelige væsker eller materiale skal ikke oppbevares i fellesarealene, herunder i boder på loft/oppganger/kjeller.

Andelseier har ansvar for å sjekke røykvarslere, brannslokkingsapparat ol., samt å melde fra til styret ved feil på brannvarslingsanlegg eller brannvernutstyr forøvrig.

3. Ro i leilighetene
Det skal være alminnelig ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 06.00.
Sett opp nabovarsel ved eventuelle festligheter.
Oppussing som medfører støy bør ikke skje før kl. 08.00 eller etter kl. 22.00 mandag til fredag, og ikke før kl. 10.00 i helger.

4. Husdyr
Husdyrhold krever styrets godkjenning.

5. Avfallsbehandling
Avfall kastes i tilviste beholdere for henholdsvis husholdningsavfall og papiravfall. Annet avfall, f.eks. større gjenstander, juletre og avfall ved oppussing mv. må den enkelte selv sørge for bortkjøring av. Kostnader ved bortkjøring av gjensatt avfall vil bli belastet overtrederen.

6. Dugnad m/container
Det er dugnad med container én gang per år. Da vaskes fellesarealer og vinduer som ikke er dekket av rengjøringsbyrå eller gjøres på annen måte. Det er oppmøteplikt til dugnaden.

7. Boder
Boder merkes med navn og leilighetsnummer. Bodene skal være låst.

8. Meldinger fra styret
Meldinger fra styret gjennom skriv/oppslag gjelder på samme måte som husordensregler.

9. Endringer i/nye husordensregler
Vedtas av generalforsamlingen.

Vedtekter

for

Borettslaget Frognerveien 29 org nr 948 611 899

tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 13. mai 1980 med senere endringer og sist 4. mai 2023

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål
Borettslaget Frognerveien 29 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget 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) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

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

(2) Dersom flere eier en andel 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 andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget 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.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. 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 andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

(6) Kostnadene ved falske brannalarmer som medfører utrykning belastes ansvarlig andelseier.

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget 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) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren 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 andelseiere.

(4) En andelseier 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) Forslag til ordensregler, og forslag til endringer i ordensregler, utarbeides av styret og vedtas av generalforsamlingen med simpelt flertall.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren 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 andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(3) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier 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.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sluk og membran, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør – herunder strømmåler mv. tilhørende andelen uavhengig av om denne er lokalisert i fellesarealer, 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) Andelseieren har også ansvaret for utskiftning og vedlikehold av innvendig vann-, grov vann- og kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren 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 andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

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

(8) All tilkobling av fyringssteder til pipeløp skal gjøres av kyndig fagfolk og godkjennes av styret. Av brannsikkerhetshensyn er det kun lov å ha fyringssteder på de 7 fyringspipene og

ikke luftepipene. Andelseierne er også pålagt å sette seg inn i hvordan man fyrer best mulig slik at det unngås unødvendig slitasje på pipeløpene.

(9) Salgs og utbyggingsavtaler som ble inngått i forbindelse med salg av loft følger leilighetene i 5. etasje også ved salg til nye eiere.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier. Vedkommende andelseier vil kunne holdes økonomisk ansvarlig for alle kostnader i denne forbindelse.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av ytre vinduer, samt ytre vedlikehold av disse, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt felles rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Alle kostnader til vedlikehold i medhold av § 5-2 må som hovedregel behandles og godkjennes av styret i forkant, med mindre det dreier seg om å rette akutte mangler for å sikre borettslagets fellesarealer for øvrig.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget 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 andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage

eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

8-2 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) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. 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.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter

forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning (for eksempel vesentlige utbedringer eller vedlikehold som går utover den årlige budsjettrammen eller evt. binder opp budsjettmidler over flere år), når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene. Generalforsamlingen skal forelegges alternative modeller og kostnadsoverslag, sammen med styrets forslag til vedtak.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 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.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 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 borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

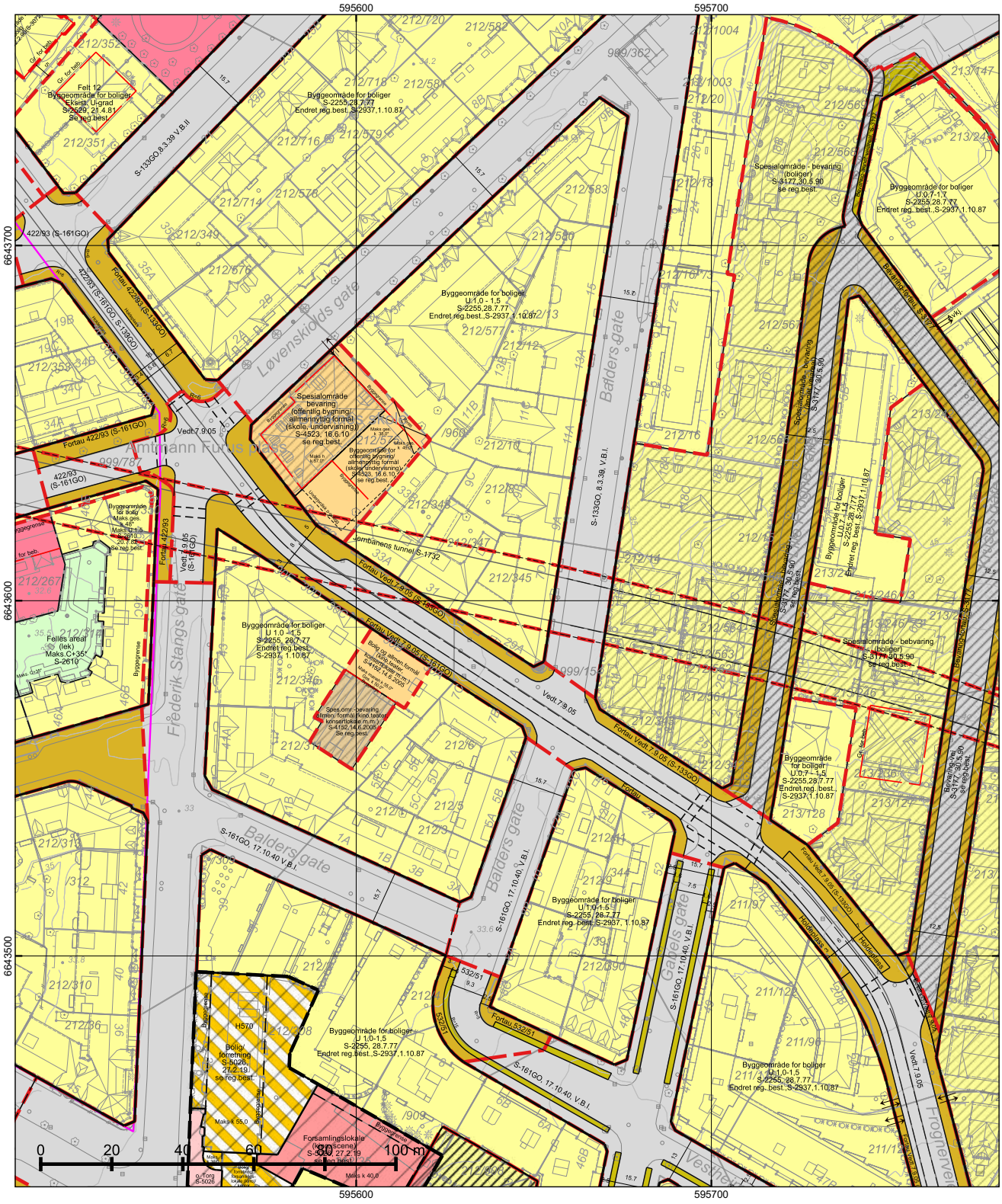
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

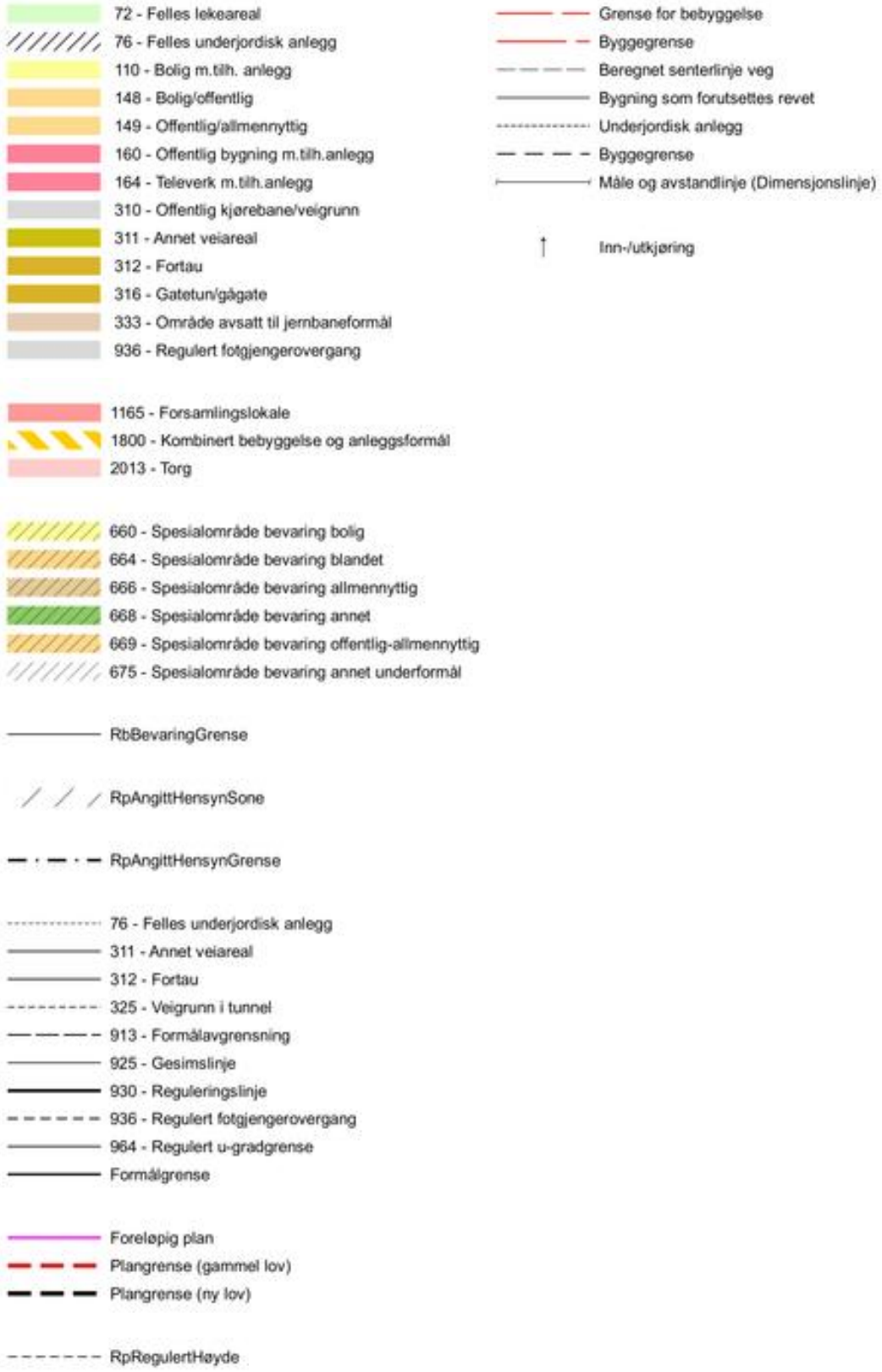
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

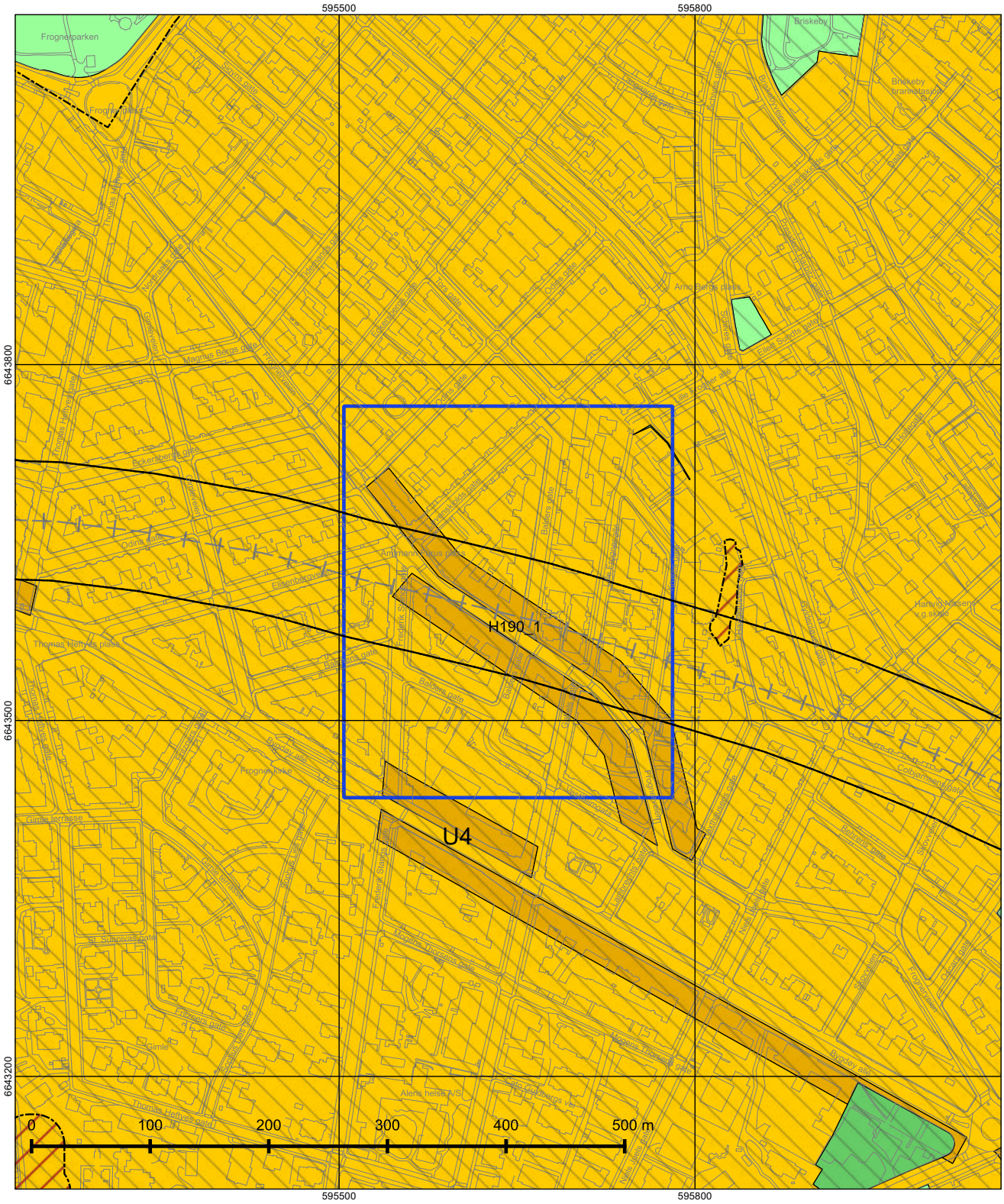
PlottID/Best.nr: 155095/ 86529311
Deres ref.:
Adresse: Balders gate 7
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/345

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155095/86529311
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

D.J. No. 225/94
5 Bilag.

1

STADSINGENIØRKONTORET 1985/94 KRISTIANIA

2009/94 2103/24 2208/94

Anmeldelse
i Tryggingen (Kassende i Omr.)
mde Tryghinger
i Hadsing-Bestem.
angaaende Vaaningshus

Expeditions-Dokument

paa Matr.-No. ~~14~~ Frogneren 28 b

Indleveret 13 September 94 Attesteret

52/94

Ferdig attestert 21/12-95

Overendes Hr Opmaalingsdirektøren til
Erklæring
Christiania 13 September 94
Chr. Linstow

Ejendommens Skyld-Nr. er 28 B Frogneren
Frogneren's Bredde er 12,5 Meter og Gjennemsnitsdybden ca. 5,0 Meter

Christiania 14 September 1894.
For Opmaalingsvæsenet
Nyeman Foss

Sendes den anden Sundhedskommission. Naar Pigestuernes Sale anordnes saaledes som paa Planen anbragt med rødt, saa der fra øverste Sal kan føres en bred Ventilationskanal over Taget, vides Intet at bemærke ved dette. Vinduerne for Hjørneleiligheden maa fornemlig forlanges forbi Rigtkanten, saa at denne Leilighed faar Lukkanet til 2 Stuerne, i modsat Fald vil Arealet 160 m² for 1 Stuerne overskrides. Forandringen i 2-3 og 4de Etages Plan angivet med rød Blyant. Østre Rumm Bygningen med den nuværende Gjennemgang fra Brandgad. Forøvrigt Intet at bemærke.

Christiania 14 September 1894.
Chr. Linstow

CHRISTIANIA J.Nr. A 438 94 SUNDHEDSKOMMISSION

Overendes Hr. Stadskonduktøren.
Intet at bemærke naar det af Opmaalingsvæsenet med hensyn til pigestuerne bemærkede iagttages.
Kristiania 21/9 94 Dahlen

3

apnet. Spjeldene med Fløjgummi
i 3die Dør og 1ste Etag. Ovn for nar
Ind. I 1ste og 2den Etg. Komfur for
nar Ind i norden Trappeopgang til den
For Bord i 1ste Etg Ovn Dør for nar
Ind. Lyalden ikke farbig. Kan omven-
des Brodkort.

4. 10. 95. Etage Manglen rettede, men ogsaa
Ovn i 1ste og 2den Etage Spjeldene
med Fløjgummi tilhører for østre
Opgang for nar Brystpanel. Fløj-
vandlisenen i 2den Etag vestre Sta
ikke apnet. Spjeldvandlerne Ovn i 3die
Etag nar ikke helt i Orden med Hen
syn til Afstand fra Ind. Lyalden i Trin-
dog for nar Ind og Udsiden ikke i Orden
Gentl Paalag om snart at orden dette

19/10. 3die Etg Ovn i Kjøkkenvarelle for nar Ind
2den Etage Stue Fløjgummiet ikke apnet

5. 12. Kan ikke farbig ombyttes

20. 2 95 3die Bykbelag begyndt i Oden.

5. 3. " " ———

29. 3. " Betydigt 3die Bykbelag kom vesten alle Kammere ove Midtvoggen manglede Sagt ikke helt Renskket men er i Oden ved 10 Dele Klager —

4. 4. " Mangler ved øverste Bykbelag nu rettede og dette paabegynt. Kan betalingsattesteres. Ø. naar den resterende Del af Sagen ved Haandværkerfolkets Lukket.

~~Varmen~~ Belægning 3die Bykbelag i Oden. Skiden rasad —

21. 5. " Skifer-Trapper af Cement opsatte og Indretning udført —

12. 8. " Opretning af Skuden paabegyndt, og Spørsmaal at Cem. Pigmentet med Gadds ved Hjørnet kommer for i Trappen hvorfor Brandmuren maa udvides. Opskiftet hvor Principet er Lagt for i Forbindelse med Ventilationsrøret fra øverste Sal, hvorimod endelig Forbind. kan anvendes Brødkort

14. 9. " 10 Ovn og 1 Kamin hvidtet i Porten samt Trp. i de 3 øverste Etager. 2 Fiendore paa Loft mangler og Hylden ikke i Oden

19. 9 " Loft i Oden. Hjørnemærker i 3die Etage. Omrøre for mer Trp. Vorde Lejligheder 2den Etg Pigmentmassen ikke

Vedl. No. 225 94

Uddrag af Fiskeriprotokollen
vedrørende
28te Fangstmænd

Ingen særskilt Approbationsbetingelser.

7	11	94	Grunden udmuneres
27	11	"	Grundmuren rund Toden paabegyndt, ingen Arbeidere tilstede
7.	12.	"	Grundmuren paabegyndt paa Fjeld
11.	12.	"	Grundmuren paabegyndes udføres, men Tømrerarbeidet ikke tilstede og ingen Todmarker synlige. Chefen for Toldvæsenet underretter om at bevilgede Approbationsbetingelser
19.	12.	"	Grundmuren ikke helt færdig -
7	1	95	Fokkel satter og Maskinrummet paabegyndt
23.	1.	"	1ste Nylkelag halvvejs lagt rund Tagsiden, hvor 1ste Lag helt opmuret. Rund Toden har Grundmuren ikke været færdig, saa Fokkelen ej sattes. Chefen for Toldvæsenet underretter om at foreskrevne opmuringen her. Den lagte Del af Nylkelaget var i Orden.
30.	1.	"	1ste Nylkelag lagt og i Orden.
11.	2.	"	2det Nylkelag lagt. Paabegyndt ikke gaaet da en Nylke i Midtenvæggen rund Tagsiden ikke i forskrevet Afstand fra Fra. Chefen for Toldvæsenet Ordre til at rette Mangelen og gjøre Melding naar saa er skeet.

3

Sidan, der, da den gaar i Bunke, vil blive vanskelig at faa
i Tilfælde af Tiltale.
Foranlediget Intet at bemærke.
Christiania den 29 September 1894.
Chr. Lindtved

2103/94. Tilbagesendes for at det omhandlede Forhold i Fløien kan blive foranlediget.

Christiania 1ste Oktober 1894

G. Bull

Tilbagesendes Hr. Stadsarchitekten med Henvisning til Ansøgerens Paalegning af 12te Dennes. Der er kun ønsket anbragt en særskilt Trappe for 1ste Etage og Entreen udvidet med det tidligere anbragte Rum. Paa Foranledning har Ansøgeren derhos meddelt at Kun Lys Oplysning af Korridoren anbringes Vinduer og Glasdøre som anmærket i 2den Etages Plan.

Christiania 13 Oktober 1894.
Chr. Lindtved

De forandrede Planer approberes. Stadsingeniørens Bestemmelser bliver at efterleve.

Christiania 15de Oktober 1894

G. Bull

1985/94 2

1225. 94. I.

Sendes Hr. Stadsingeniören til Efterretning af de i §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser

Christiania 18de Sept. 1894

G. Bull

1225.

Tilbagesendes Hr. Stadskonduktøren, idet de i Bygningsloven §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser overholdes.

Chr. Stadsingeniørkontor, 20 September 1894

A. L. Andersen

2009/94 Anmeld.

Tilbagesendes for at dem af Hr. Bygningsinspektøren anførte Forandringer i Planerne kan anføres og Snit med Fasader forandres saaledes at Højden kun bliver 15,7 Meter.

Christiania 21de Sept. 1894

G. Bull

Sendes fornøiet ~~Hr. Stadsarchitekt~~ Hr. Stadsarchitekt Lund med forandrede Planer saaledes at Forholdet saavel mod Husene til Prinsensgade som med Husene til Trappeadkomsten nu er rettet hvorom der foreligger ny Tegning med Snit. Man vil ikke undlade at gjøre opmærksom paa at dem af 3 Værelser og Kjøkken bestaaende Leilighed i Sidebygningen mod Gaarden til Trappeadkomsten gjennem sidebygningen Rum og Trappen og at samme Leilighed i de øvre Etager paa en mørk Kor

J.-No. 1

V. . . 2594

1985/94

1225. 94. I.

Bygningsanmeldelse

til Vesterbro Distrikt.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grund af Matr.-No. 26 Carsel af Frugtmarken No 26 skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 410.50 □ Meter i . . . Etager } tilsammen:
□ Meter i . . . do. }

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) 139

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Vaaningshus af Mur

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33)
16.25 m/m

Etagernes Antal 4.

Etagernes Høide (§ 44) 3.10

Fundamentering (§ 26) Grundmuren

Grundbeskaffenhed Fyld

Isolation (§ 25) asfaltpap

Drainering med 6 cm Drainrør rund Grundmuren med afløb

Copie 3 Byggningskommissionen i Christiania

I følge Vedlag af 24 Sept d. A. fremkommer herved Plans Snit og Fasader over 26 Ingenieur forandret i Henhold til gjorte Anmærkninger.

Christiania 29 Sept 94

Fr Hansen
(signé)

Copie Formidlen til Bekvemmeligheden i Stuen ønskes belyst med skal søge at skaffe den saa meget Lys som muligt gjennem Rotkel og anbringer Vinduer saa dennarket

Christiania 12-10-94

Fr Hansen
(signé)

Bygningsmateriale, § 26 Mursten 2 E

Bygningsmaade og særegne Konstruktioner (§§ 68 og 69)

Tagtækning, § 35 Bordlag og Tagsten

Vandfald og Aabninger mod Nabo (§§ 21, 22 og 38) Ingen

Loftsindredning, (Tagkviste), §§ 37 og 44 Bodn og Törreloft

Indredning i Kjælderne (Nedgange), §§ 19 og 43 Boder Bryggerhus og Rullekar

Trappeantal (ildfaste), § 41 2 af Jern og en Trætrappe

Antal Piber med Antal af tilhørende Ildsteder (§ 49 e. 8 St 31-31 og 6 St 24-24

Fritliggende Kakkelovnsrør (§ 60)

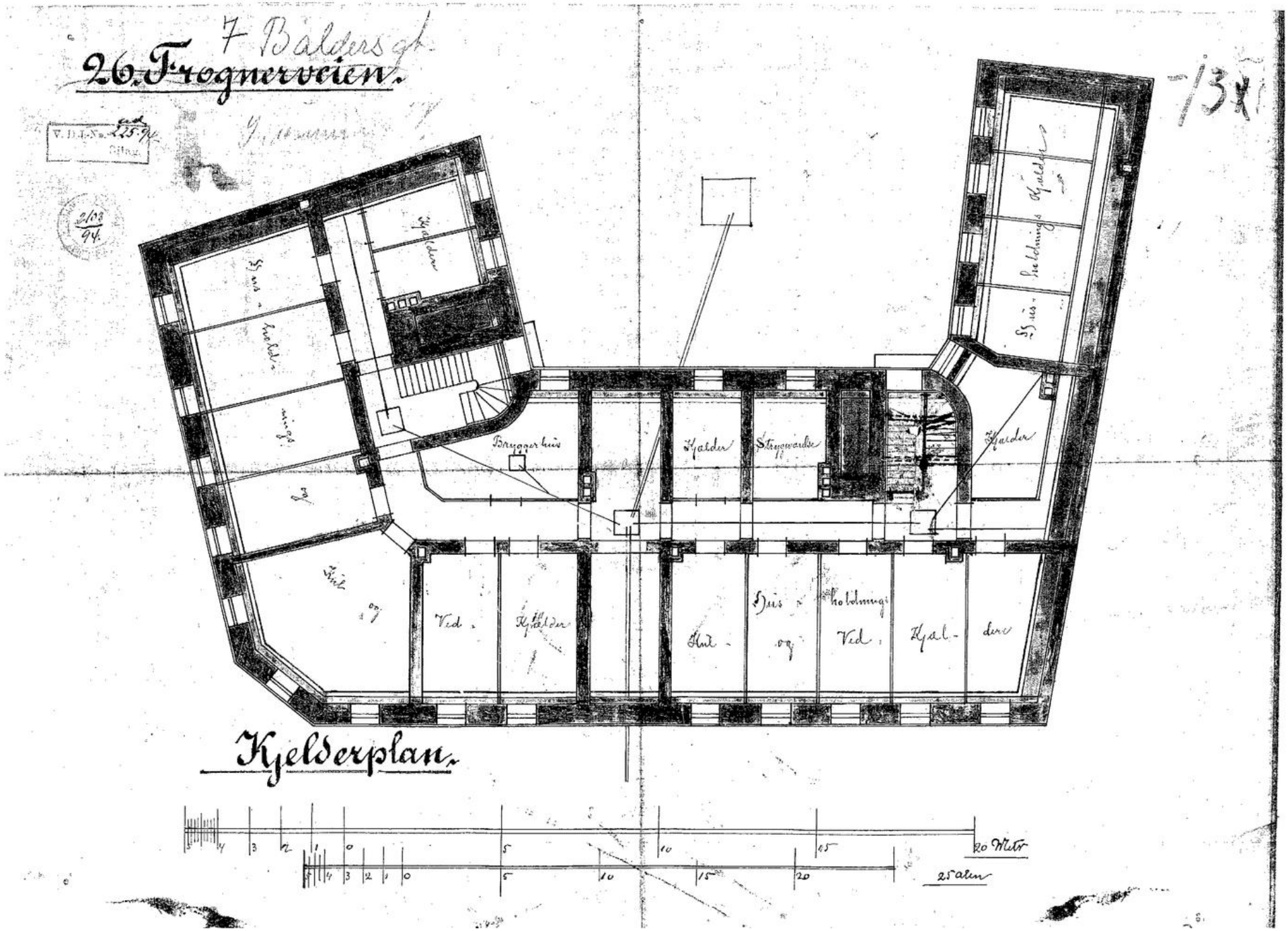
Lokum, (§§ 63 og 64) i Våningshuset efter Planen og Snit

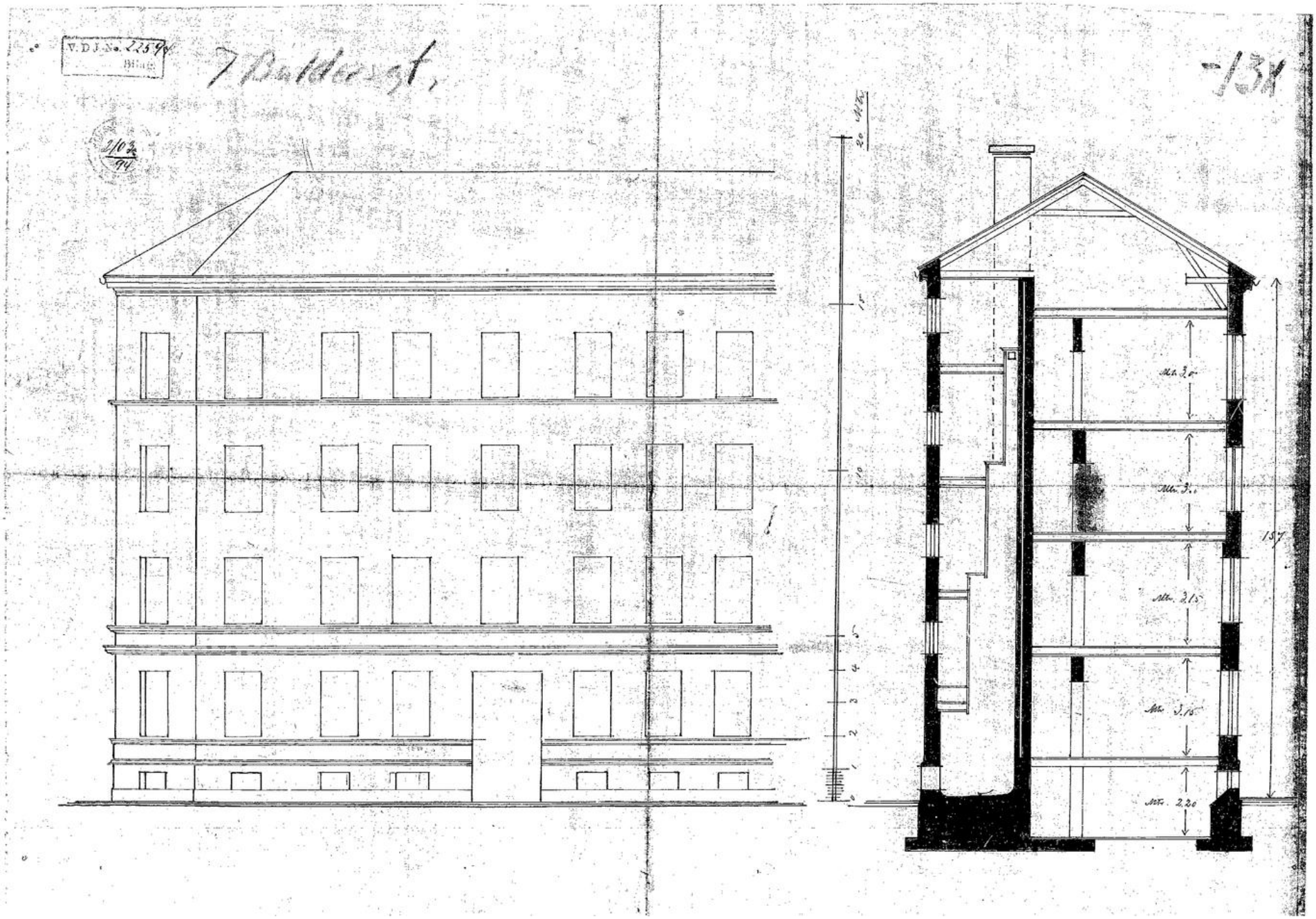
Dette Bygningsarbeide er, overensstemmende med § 4 i Bygningsloven, anmeldt for vedkommende Naboer.

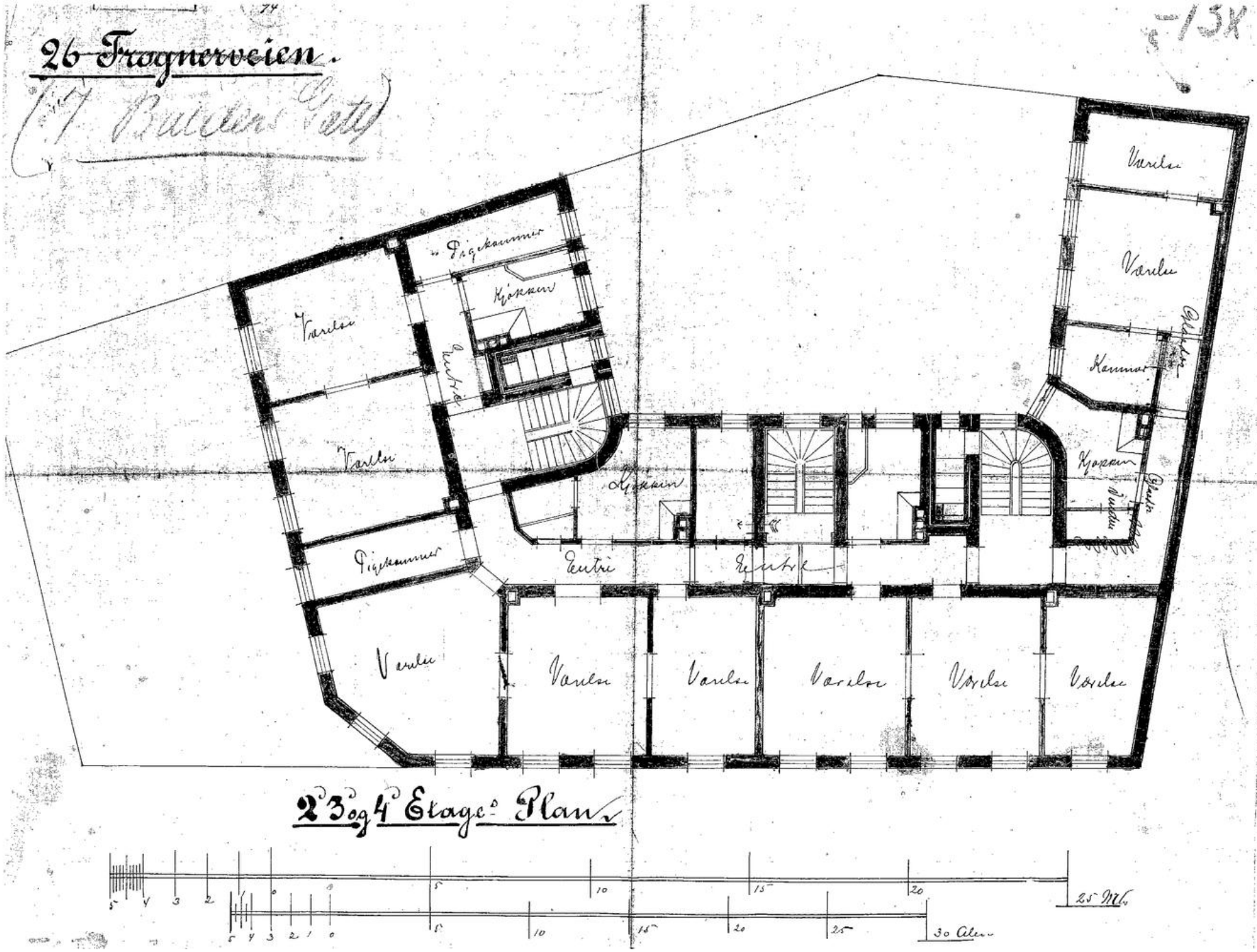
Kristiania den 9/9 1894

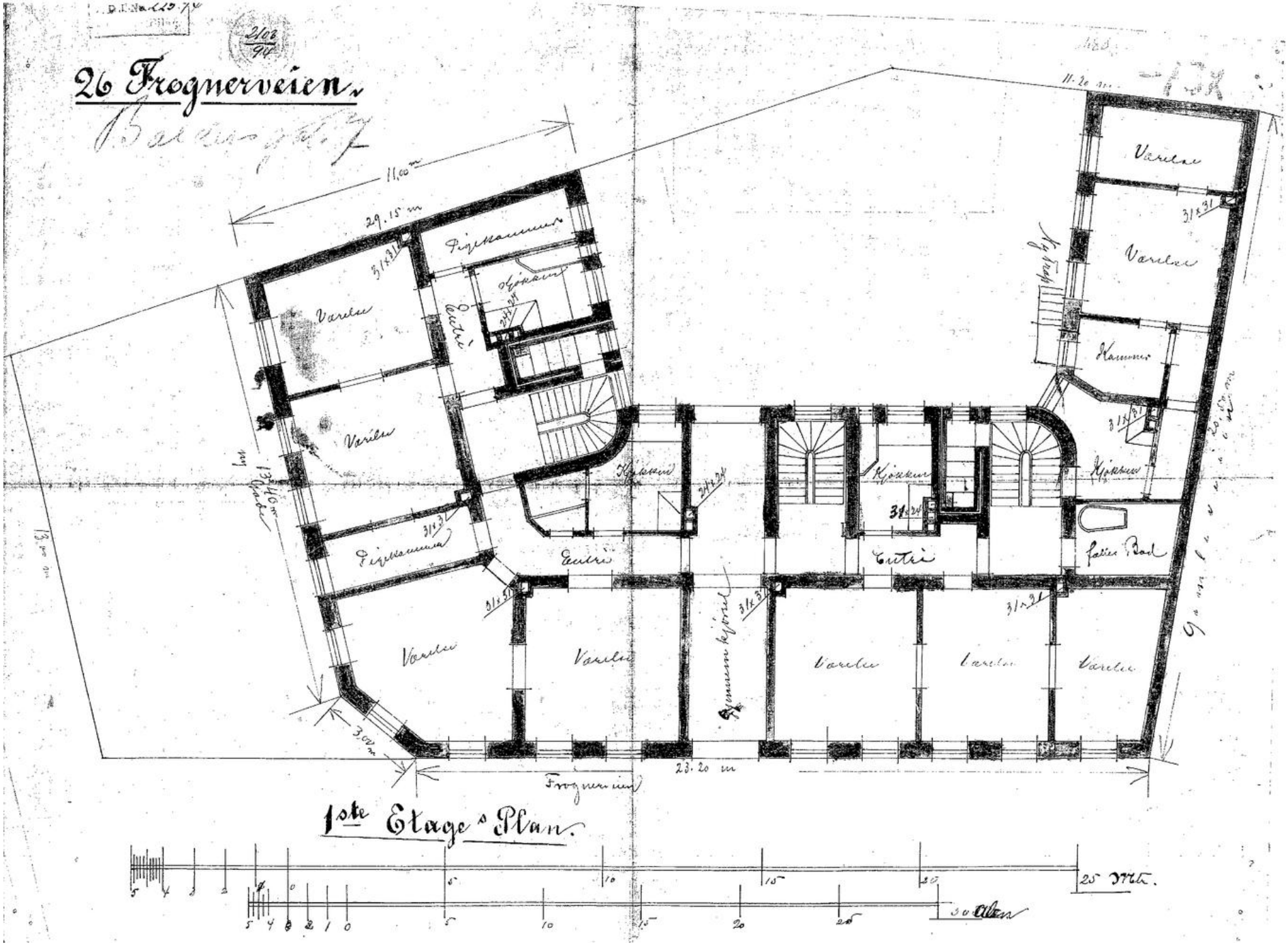
H Hansen Murermester Lakkegd. 4c 28

Bork. Andvorde Papirhandel, Carl Joh.s Gade.


7 Balders gt.
26. Frognervein.
Kjelderplan.
Vaskekjeller
Hus-holdnings Kjelder
Brygger hus
Kjelder
Strygerværelse
Kjelder
Ved
Kjelder
Hus-holdnings
Ved
Kjel-der
20 Meter
25 alen


V.D.J. N. 2259/94
Bilag
7 Buddestr.
-134
3/10 94
20
15
10
5
4
3
2
1
0
Alt. 3.0
Alt. 3.0
Alt. 3.15
Alt. 3.15
Alt. 2.20
15.7


26 Frognerveien.
(7 Buttes Gate)
Pigekammer
Kjøkken
Entre
Værelse
Pigekammer
Entre
Kjøkken
Entre
Værelse
Værelse
Værelse
Værelse
Værelse
Værelse
Kammer
Kjøkken
Pantry
Gjelder
Blinde
2den 3die og 4de Etages Plan
5 4 3 2 1 0 5 10 15 20 25 Mtr.
5 4 3 2 1 0 5 10 15 20 25 30 Alen

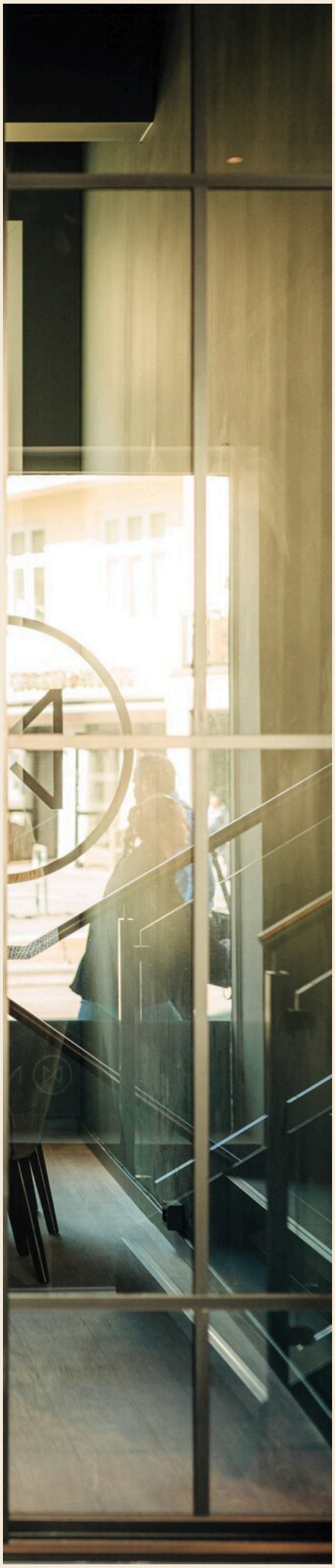

26 Frognerveien
Baderom
Varelev
Kjøkken
Entrè
Spisekammer
Hammer
fælles Bad
Frognerveien
1ste Etage s Plan.

Velkommen til

Nordvik Nydalen

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 Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka 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.



Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222

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: 20-0261/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Balders gate 7D 0263 OSLO
Matrikkel: Gnr 212, bnr 345 (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)

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



Denne boligen er presentert av:

Isan Kvamme Alim

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nydalen
i.kvamme@nordvikbolig.no
994 88 712