NORDVIK

# Dunkers gate 4C

1 soverom | 46 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

# Dunkers gate 4C

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 29 | Om boligen |
| 41 | Nabolagsprofil |
| 42 | Tilstandsrapport |
| 55 | Egenerklæringsskjema |
| 62 | Andre vedlegg |
| 127 | Kontaktinfo |
| 130 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 133 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 134 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 14.08.2026

# Nøkkelinformasjon



Gjennomgående toppleilighet - 2 store uteplasser med sol hele dagen - Vinduer fra 2025 - Heis - Varmtvann & fyring inkl

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **6 290 000,-** |
| Omkostninger | **14 650,-** |
| Totalpris | **6 386 614,-** |
| Fellesgjeld | **81 964,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **4 606,-** |
| BRA-i | **46 kvm** |
| Soverom | **1** |
| Boligtype | **Aksjeleilighet** |
| Byggeår | **1938** |
| Eierform | **Aksje** |

## Kort fortalt

Velkommen til Dunkers gate 4C! Lys og gjennomgående 2-roms toppleilighet i 7. etasje med heis, flott utsikt og to store, solrike uteplasser. Her bor du høyt og fritt midt på Majorstuen, med store vindusflater og en luftig atmosfære. Bogstadveien ligger i umiddelbar nærhet, med et rikt utvalg av butikker, kaféer, restauranter og servicetilbud.

Kort fortalt:
Lys og gjennomgående 2-roms toppleilighet
Heis
To solrike uteplasser på totalt 13 m²
Vinduer og balkongdører fra 2025
Store vinduer og generøs takhøyde
Fyring, varmtvann og internett inkl. i felleskostnader
God bodplass
Ingen forkjøp eller dok.avg
Veldrevet aksjelag med god økonomi
Parkmessige fellesarealer med gressplen, sitteplasser og lekeplass
Gode kollektivforbindelser
Bogstadveien med "alt" av servicetilbud

# Planløsning

**7. Etasje**
BRA-i: 46 kvm
Total BRA: 47 kvm

## Tyder








EPLE





















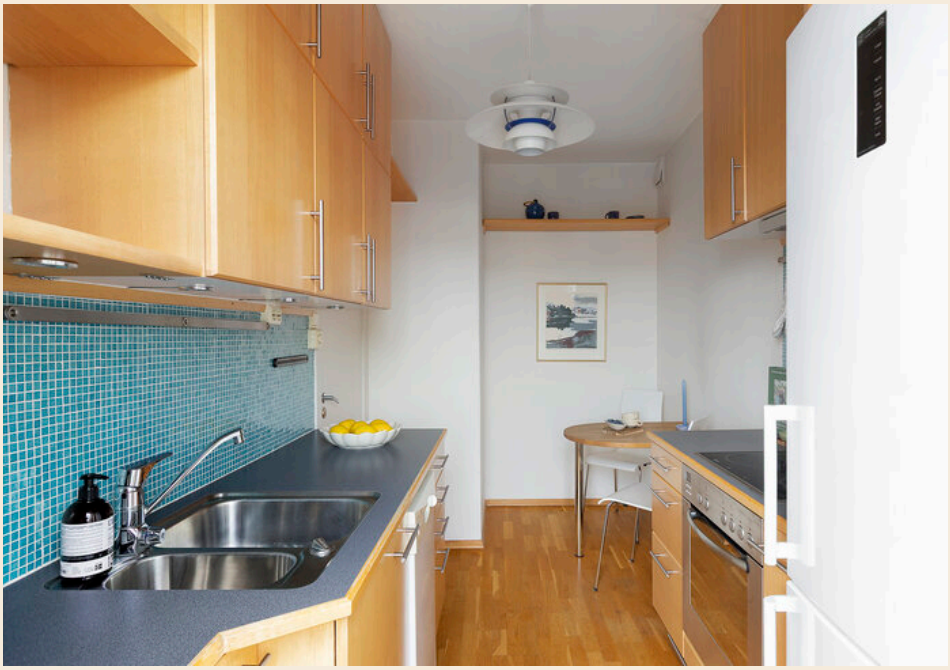


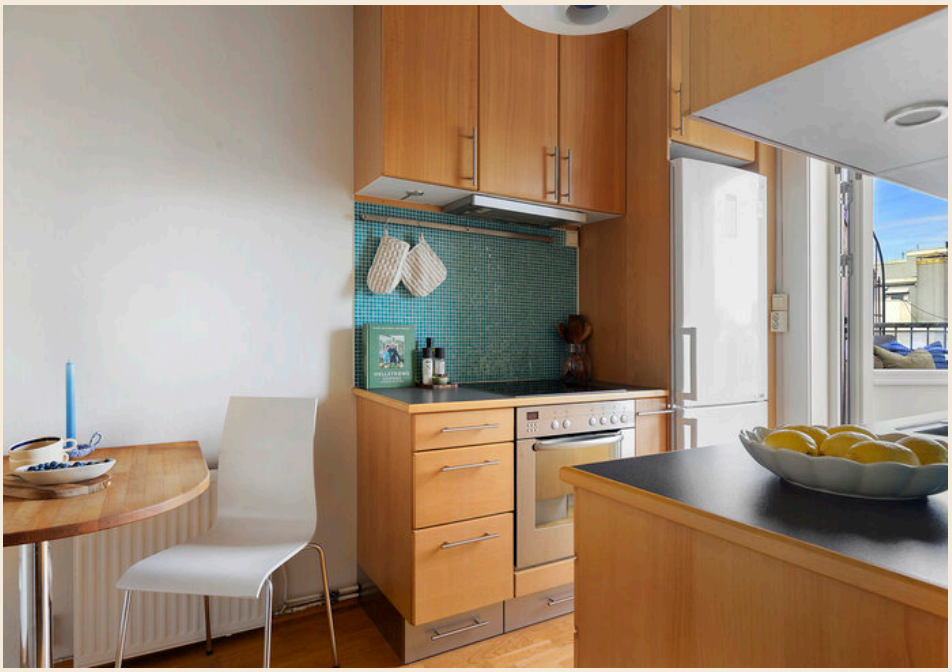












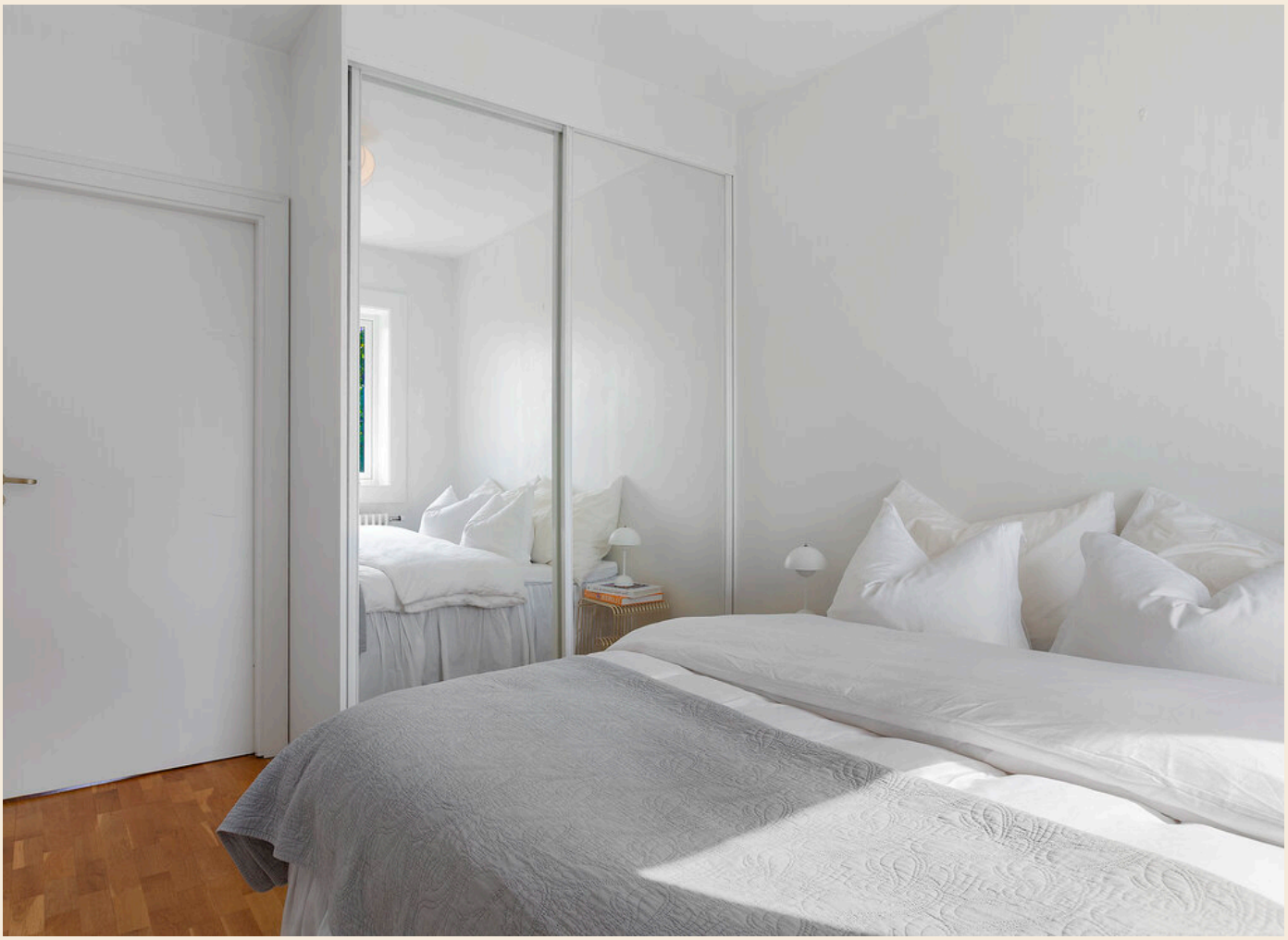




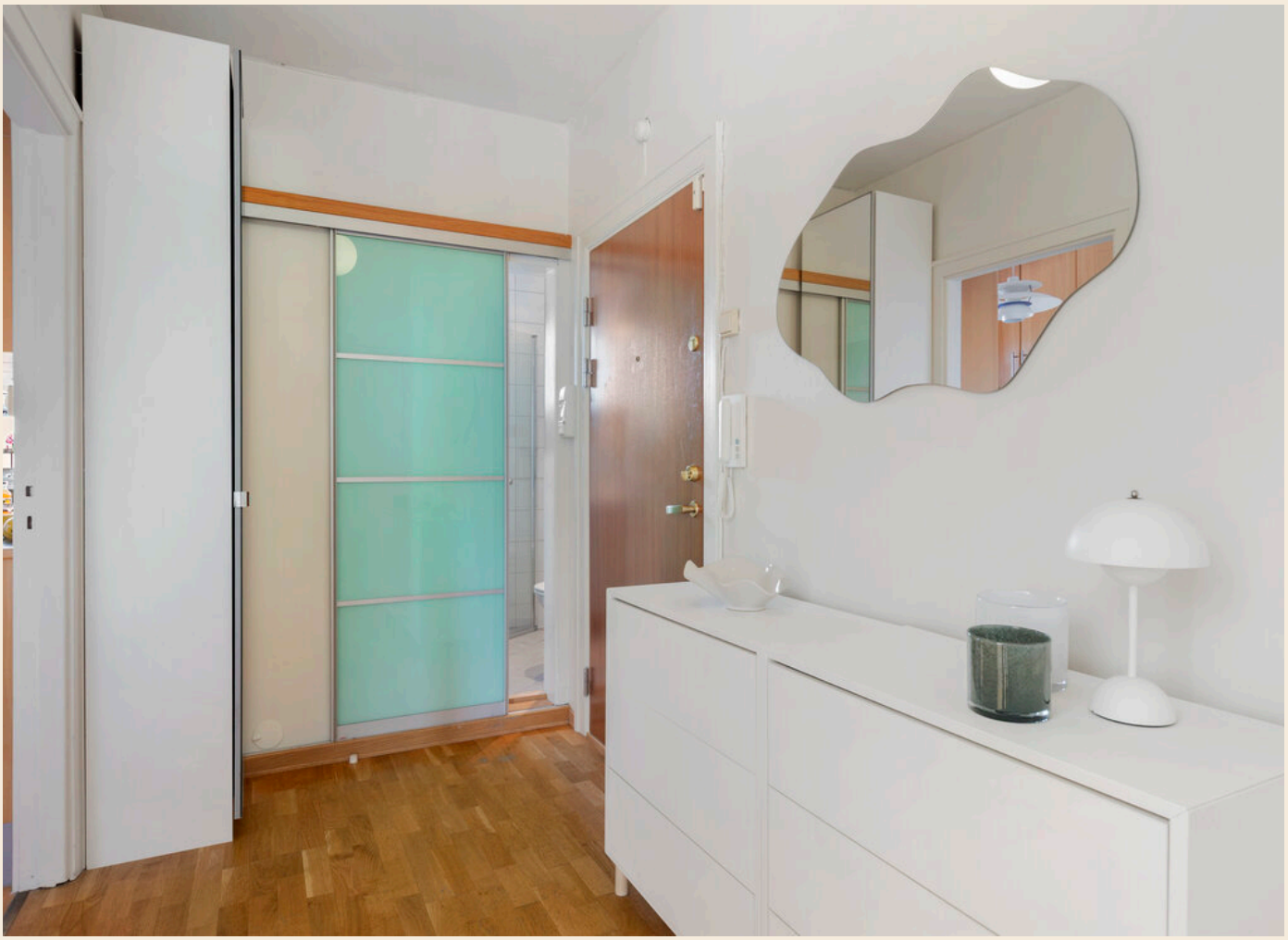



SIEMENS


Yves Saint Laurent & Art
FLOWER



















# Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
14-0338/26

**Boligtype og eierform**
Aksjeleilighet (Aksje)

**Selgere**
Jean Sissener
Sara Mathilde Epland

**Kjøpesum og omkostninger**
6 290 000,- (Prisantydning)
81 964,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 371 964,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
10 500,- (Eierskifte-/transportgebyr for aksjer )
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 650,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
24 150,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 386 614,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 396 114,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

**Byggeår**
1938

**Etasje**
7

**Antall soverom**
1

**Arealer**
BRA-i: 46 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 51 kvm
TBA: 13 kvm

Beskrivelse:

7. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Bad, Entré/gang, Kjøkken, Stue, Soverom
BRA-e: 1 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 47 kvm.
TBA: 13 kvm. Balkong og takterrasse

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

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Ekstern bod montert ved takterrasse opplyser eier om at deles med naboleiligheten og leiligheten disponerer halvparten av boden. Boden ble målt til totalt ca. 2 kvm.

**Innhold**
7. etasje: 46 m² BRA-I: Bad, Entré/gang, Kjøkken, Stue, Soverom

Entré/gang
Romslig entré/gang med tilgang til øvrige rom i leiligheten. Garderobeskap med plass til sko og yttertøy, i tillegg til plass for ytterligere oppbevaringsløsninger. Pene overflater med trestavs parkettgulv og lysmalte vegg- og himlingsflater. Heisadkomst til 6. etasje.

Stue
Lys og luftig stue med store vindusflater og generøs takhøyde på ca. 2,60 meter. Høyt og fritt beliggende i 7. etasje, med flott utsyn og samtidig skjermet fra innsyn. Pene overflater med trestavs parkettgulv og lysmalte vegg- og himlingsflater. Vinduer og balkongdør ble skiftet i regi av aksjelaget i 2025. Fra stuen er det utgang til solrik, sydvestvendt balkong.

Balkong
Solrik, sydvestvendt balkong på ca. 2,5 m² med flott utsyn over aksjelagets frodige og pent opparbeidede fellesarealer. Her kan man nyte gode solforhold på ettermiddagen og kvelden. Balkongen har adkomst direkte fra stuen.

Kjøkken

Praktisk, separat kjøkken med spiseplass og utgang til takterrassen. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, mosaikkfliser over benkeskap og laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Det er opplegg for oppvaskmaskin samt integrert stekeovn og keramisk koketopp.

Takterrasse
Fra kjøkkenet er det utgang til flott takterrasse på ca. 10 m² med god plass til utemøblement, grill og beplantning. Terrassen er orientert mot nordøst, og her kan man nyte morgen- og formiddagssolen. Beliggenheten i toppetasjen sørger samtidig for en luftig og tilbaketrukket uteplass med langstrakt utsyn. Ved terrassen ligger en ekstern bod på totalt ca. 2 m² som deles med naboleiligheten, hvor leiligheten disponerer halvparten.

Soverom
Romslig soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig soveromsmøblement. Lagringsplassen er godt ivaretatt i skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Bad
Pent, flislagt bad pusset opp i 2012/2013 i regi av aksjelaget. Badet er innredet med benkeskap med glatte fronter, speil, servant i helstøpt plate, vegghengt toalett med innebygget sisterne, dusj med innfellbare glassdører og opplegg for vaskemaskin. Det er lagt elektrisk gulvvarme på badet. Dusjdørene ble montert i 2024, og i 2026 ble det utført utbedring av to fliser samt lagt nye silikonfuger mellom gulv og vegger på hele badet.

Fellesområder
Aksjelaget byr på flotte, frodige og parkmessig opparbeidede fellesområder til glede for beboerne. Hagen er pent opparbeidet med beplantning, flaggstang og hyggelige sitteplasser.

Eksterne boder
Leiligheten disponerer gode lagringsmuligheter med to eksterne boder i kjeller. I tillegg disponeres halvparten av en bod på ca. 2 m² ved takterrassen, som deles med nærmeste nabo.

**Standard**
Innvendige overflater
Gulv: Trestavs parkett.
Vegger: Sparklede og malte overflater på plater/murpuss.
Himling: Pussede og malte overflater. Sparklede og malte plater på bad.
Himlingshøyde: Ca. 2,60 m i stue og ca. 2,61 m i entré.
Innvendige dører: Skyvedør med frostet glass mot bad. Glatte innvendige dører for øvrig.

Kjøkken
Kjøkkenet har eldre innredning med glatte fronter, mosaikkfliser over benkeskap og laminat benkeplate med nedfelt stålkum. Det er opplegg for oppvaskmaskin samt integrert stekeovn og keramisk koketopp. Innredningen har normal bruksslitasje, enkelte riper og lokale svellinger i skapfronter og innredning. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved befaring.

Våtrom
Badet ble ifølge eier pusset opp i 2012/2013 i regi av aksjeselskapet, men dokumentasjon er ikke fremvist. Badet har flislagt gulv og vegger, plastsluk med klemring og synlig membran samt tilfredsstillende fall mot sluk. I 2026 ble to fliser med sprekkdannelser utbedret og det ble lagt nye silikonfuger mellom gulv og vegger av Comfort Skøyen AS. Badet er innredet med benkeskap med glatte fronter, speil, servant i helstøpt plate, vegghengt toalett med innebygget sisterne, dusj med innfellbare glassdører og opplegg for vaskemaskin. Innredningen har fuktskader/svelling, og speilet begrenser adkomsten til inspeksjonsluken.

Tekniske installasjoner
- Avløpsrør i plast.
- Vannledninger som rør-i-rør med fordelerstokk i himling på bad.
- Hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann i inspeksjonsluke på bad.
- Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
- Felles varmtvann.
- Ventilator på kjøkken med avtrekk gjennom yttervegg.
- Friskluft via spalteventiler i vinduer.
- Oppdriftsventilasjon på bad.
- Elektrisk gulvvarme på bad.
- Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilautomater i felles trappeoppgang.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
Våtromsgulv – bad
TG2 er gitt på grunn av alder på det vanntette sjiktet sett opp mot forventet levetid. Dette innebærer økt risiko for lekkasjer og fuktskader.

Våtromsvegger – bad
TG2 er gitt på grunn av alder på konstruksjonen og membranen. Konstruksjonen har passert mer enn halvparten av forventet levetid, noe som gir økt risiko for lekkasjer.

Fast inventar – bad
Innredningen har fuktskader/svelling. Speilet er i tillegg montert foran inspeksjonsluken og begrenser adkomsten. Det anbefales å etablere enklere tilgang til luken.

Balkonger, terrasser o.l.
TG2 er gitt på grunn av alder sett opp mot forventet levetid på vanntett sjikt samt normal slitasje. Forholdet

innebærer økt risiko for lekkasjer og fuktproblematikk. Leiligheten har balkong på ca. 2,5 m² og takterrasse på ca. 10 m².

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
Hovedstoppekranene er noe harde å åpne/lukke og har behov for justering. Fordelerstokken er montert uten overløp til rom med sluk, noe som innebærer risiko for vannskader ved lekkasje. Det er heller ikke montert automatisk lekkasjesikring under kjøkkenbenken.

Vannbåren varme
TG2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg, med forhøyet risiko for fremtidige lekkasjer.

Ventilasjon
Boligen har oppdriftsventilasjon med begrenset avtrekksfunksjon. TG2 er gitt med bakgrunn i luftvekslingen, da begrenset ventilasjon kan medføre redusert luftkvalitet.

Kjøkkeninnredning
TG2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. Det er registrert riper og lokale svellinger i skapfronter og innredning.

Overflater på innvendige gulv
TG2 er gitt på grunn av generelt slitte gulvoverflater med merker, riper og enkelte sprekker.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Hulltaking – bad
Hulltaking er utført fra entré/gang, men veggen består av en betongkonstruksjon som er plateslått utvendig. Det var derfor ikke mulig å utføre fuktmåling med pigger i veggens bunnsvill.

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**
Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:
2026: Utbedring av sprekkdannelser i 2 stk fliser og lagt nye silikonfuger mellom gulv og vegger på hele badet, utført av Comfort Skøyen AS.
2025: Montering av nye vinduer og balkongdører, utført i regi av aksjeselskapet.
2024: Montering av nye dusjdører, utført som egeninnsats.
2012/2013: Oppussing av bad, utført i regi av aksjeselskapet.

**Sammendrag selgers egenerklæring**
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alle bad, ca 100, i AS Balkeby ble revet og ombygget i 2012#13. AS balkeby kjenner detaljer. I 2026 har jeg byttet to sprukne fliser og lagt nye silikonfuger mellom gulv og vegger på hele badet. Arbeid ble gjort av Comfort Skøyen AS. Dusjdører har også blitt satt inn og erstattet løsning med dusjforheng. Dette er gjort av egen innsats i 2024.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Da bad ble oppgradert i 2012-2013. AS Balkeby kjenner detaljene

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AS Balkeby kjenner detaljene

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: Sikret stor terasse mot vanngjennomtrengning til leilighet under. AS Balkeby kjenner detaljene

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Offentlig kontroll av elanlegg ca 2019

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I oppgradering av bad 2012-13. AS Balkeby kjenner detaljene

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

Ja
Beskriv: Det har vært problemer med småmaur i Balkeby, hvor styret tidligere har delt ut giftmiddel til berørte enheter. Maur har har blitt observert i leiligheten på kjøkken og bad. Etter byttet av begge balkongdører og alle vinduer i 2025 har det ikke blitt observert maur på kjøkken. Maur på bad har blitt håndtert med bistand fra skadedyrsfirma (Rentokil AS) via husforsikring som ikke har fastsatt noe feil eller skader. Giftkur (med veiledning fra Rentokil AS) ble satt i gang i Mars/April 2026 og det har ikke blitt observert maur på badet siden.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 03.06.2022

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Tilstandsrapport fra 03.06.2022

**Bygningssakkyndig**
Stian Hedels

**Byggemåte**
Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Felles varmeanlegg.
- Bygningen har personheis.

Vinduer:
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2025.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkongdører med trelags isolerglass, produsert i 2025.

Balkong/terrasse:
Balkong i stål- og betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 2,5 m².
Takterrasse med adkomst fra kjøkken, ca. 10 m².
Terrassebord montert på tilfaregulv. Takpapp/folie montert under tilfaregulv.

**Innbo og løsøre**
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Følgende medfølger ikke:
- Vitrineskap i stuen
- TV
- Hyller over sofa i stuen

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

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

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
Energimerking på boligen er F
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

**Oppvarming**
Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg (fjernvarme). Felles varmtvann. Elektrisk gulvvarme på bad.

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk i kr:
2023: 2 775
2024: 2 066
2025: 3 180

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 4 606,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader utgjør kr 4 606,20,- per mnd.

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

Felleskostnader fordeler seg slik:
Lån nr: 9820736641; Kapitalkostnader IN lån 1: kr 334,80,-
Lån nr: 9820736641; Kapitalkostnader IN lån 1: kr 237,40,-
TV/Internett: kr 460,00,-
Felleskostnader: kr 3 574,00,-

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 1 534 511,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 6 138 043,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Aksjeselskapet

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

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

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

Vedlikehold av bygningene:

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

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

Det rapporteres om fukt/lekkasjer i tak fra enkelte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Forretningsfører**
Obos Eiendomsforvaltning AS

**Forkjøpsrett**
Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

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

**Informasjon om fellesgjeld**
Kr 81 964,-pr. 12.06.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208453556
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,54%
Restsaldo: 202 805,00
Innfrielsesdato: 30.07.2051
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207362018
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,54%
Restsaldo: 20 144,00
Innfrielsesdato: 30.06.2026
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207366412
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,54%

Restsaldo: 17 396 097,04
Innfrielsesdato: 30.04.2042
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207372943
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,54%
Restsaldo: 705 247,40
Innfrielsesdato: 30.12.2029
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207771546
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,54%
Restsaldo: 907 649,85
Innfrielsesdato: 28.02.2034
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Nei

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

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

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

**Vedtekter og husordensregler**
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

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

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

**Aksjeselskapets forsikring**
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 82672696

# Tomt

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

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

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Velkommen til et sentralt og attraktivt område på Majorstuen - her bor du med alt du trenger i hverdagen like i nærheten. Bydelen bugner av populære kaféer, restauranter, barer og spennende nisjebutikker innen både mote og interiør. Blant de mange populære spisestedene finner du blant annet Delicatessen, Cru Vinbar, La Såda og Ludo Pizza – perfekte steder for hyggelige måltider og sosiale stunder.

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

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

Treningsentusiaster vil sette pris på nærheten til flere treningssentre som Fresh Fitness, SATS Bislett og SATS Colosseum. I tillegg er det gangavstand til både Aker Brygge, Bygdøy og Oslo sentrum, noe som gir deg

tilgang til alt hovedstaden har å by på. Meny-butikken rett over gaten dekker dagligvarebehovet.

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

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

# Offentlige forhold

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

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

Videre foreligger:
- Ferdigattest for rehabilitering av 63 bad datert 25.04.2014.
- Ferdigattest for utskiftning av fire heiser datert 08.03.2023.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

301/214/44:
17.03.1937 - Dokumentnr: 301205 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.1937 - Dokumentnr: 301206 - Best. om vann/kloakkledn.

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

31.12.1937 - Dokumentnr: 305818 - Erklæring/avtale ang. pipe

10.03.1937 - Dokumentnr: 301085 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

# Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i

næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum
Grunnpakke Leilighet kr. 8 000,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Informasjon forretningsfører kr. 410,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-
Utlegg interiørveiledning kr. 2 100,-

Samlet skal selger betale kr. 126 960,- 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 16. august 2026

**Ansvarlig megler**
Morten Møller-Olsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97623762

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

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

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

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

# Dunkers gate 4C

Nabolaget Uranienborg nordre/Hegdehaugen vestre - vurdert av 180 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Majorstuen skole (1-10 kl.)**<br>711 elever, 46 klasser | 10 min<br>0.8 km |
| **Uranienborg skole (1-10 kl.)**<br>812 elever, 47 klasser | 9 min<br>0.8 km |
| **Bolteløkka skole (1-7 kl.)**<br>366 elever, 19 klasser | 13 min<br>1.1 km |
| **Kristelig gymnasium (8-10 kl.)**<br>412 elever, 30 klasser | 10 min<br>0.8 km |
| **Fagerborg skole (8-10 kl.)**<br>417 elever, 24 klasser | 15 min<br>1.2 km |
| **Kristelig gymnasium**<br>450 elever, 15 klasser | 10 min<br>0.8 km |
| **Akademiet videregående skole O...**<br>450 elever | 12 min<br>1 km |

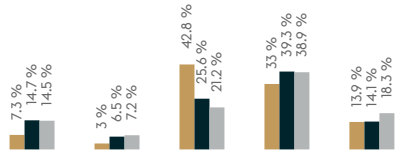
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Bogstadveien**<br>Linje 1N, 2N, 11N | 2 min<br>0.2 km |
| **Bogstadveien**<br>Linje 11, 19 | 2 min<br>0.2 km |
| **Majorstuen**<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 9 min<br>0.7 km |
| **Nationaltheatret stasjon**<br>Totalt 10 ulike linjer | 20 min<br>1.7 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | 11 min<br>5.1 km |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Godbiten barnehage (1-5 år)**<br>34 barn | 3 min<br>0.3 km |
| **Fridheim barnehage (1-5 år)**<br>74 barn | 4 min<br>0.4 km |
| **Hjelmsgate barnehage (1-5 år)**<br>84 barn | 4 min<br>0.4 km |

## Aldersfordeling




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

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 85/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 81/100

**Naboskapet**
Høflige 54/100

## Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

## Sport

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

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

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 92/100

**Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

# TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

## DUNKERS GATE 4C, 0357 OSLO

Gnr: 214 Bnr: 44 0301 Oslo kommune.
Aksjeleilighet

| | |
|---|---|
| Dato befaring: | 03/06/2026 |
| Utskriftsdato: | 04/06/2026 |
| Oppdragsnummer: | 99630 |
| Referansenr: | |



STIAN HEDELS
929 32 766
sh@tyder.no
Takstmann

## Rapporten

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

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

# Konklusjon tilstand

**Bebyggelse**

2-roms aksjeleilighet i boligblokk med tre eksterne boder i 7.etasje (montert på takterrasse, deles med nabo) og kjeller. Gjennomgående leilighet i 7. etasje med balkong og takterrasse.

**Standard**

Leilighet med nor eldre standard.

**Oppgraderinger i leiligheten**

*Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:*
*2026: Utbedring av sprekkdannelser i 2 stk fliser og lagt nye silikonfuger mellom gulv og vegger på hele badet, utført av Comfort Skøyen AS.*
*2025: Montering av nye vinduer og balkongdører, utført i regi av aksjeselskapet.*
2024: Montering av nye dusjdører, utført som egeninnsats.
*2012/2013: Oppussing av bad, utført i regi av aksjeselskapet.*

**Oppgraderinger i selskapet**

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

**Referansenivå**

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

**Om vurderinger**

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

### Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 7. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 7. etasje)
- Fast inventar, generelt (Bad / 7. etasje)
- Balkonger, terrasser ol.
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Vannbåren varme
- Ventilasjon
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv

# Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

| | |
|---|---|
| Kunde: | Jean Sissener og Sara Mathilde Epland |
| Takstmenn: | Stian Hedels |
| Befaring/tilstede: | Eier: Jean Sissener og Sara Mathilde Epland , Takstmann: Stian Hedels |

Eiendomsopplysninger

| | |
|---|---|
| Eiend.betegnelse: | Aksjeleilighet |

Matrikkeldata

| | |
|---|---|
| Matrikkel: | Kommune: 0301 Oslo Gnr: 214 Bnr: 44 |
| Eiet/festet: | Eiet |
| Areal: | 1576.4 m² |
| Hjemmelshaver: | As Balkeby |
| Adresse: | Dunkers gate 4C, 0357 OSLO |

Aksjeleilighet

| | |
|---|---|
| Leilighet nr: | 704 |
| Selskap: | As Balkeby |
| Organisasjonsnr: | 920 157 009 |
| Forretningsfører: | OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS |
| Eier: | Jean Sissener og Sara Mathilde Epland |
| Aksjenummer: | 00036 |

Kilder og vedlegg

| Dokument/kilde: | Dato: | Kommentar: | Status: | Sider: | Vedlagt: |
|---|---|---|---|---|---|
| Eier | 03/06/2026 | | Opplysninger gitt av eier under befaring. | | |
| Egenerklæring | 03/06/2026 | Signert egenerklæringsskjema datert 02.06.2026 er fremvist. | Eiers egenerklæring mottatt på e-post. | | |
| Ambita infoland | 02/06/2026 | | Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer. | | |

# Bygninger på eiendommen

## Leilighet

Bygningsdata

| | |
|---|---|
| Byggeår | 1938 |

Arealer NS3940:2023

| Etasje | BRA | | | Åpent |
|---|---|---|---|---|
| | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) | Åpent areal (TBA) |
| Kjeller | 0 | 4 | 0 | 0 |
| 7. etasje | 46 | 1 | 0 | 13 |
| Sum bolig: | 46 | 5 | 0 | 13 |
| Sum BRA: | 51 | | | |

Romfordeling

| Etasje | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) |
|---|---|---|---|
| Kjeller | | To eksterne boder | |
| 7. etasje | Bad, Entré/gang, Kjøkken, Stue, Soverom | Ekstern bod | |

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

## Leilighet

Felles bygningsdeler

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

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

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Felles varmeanlegg.
- Bygningen har personheis.

---

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Ekstern bod montert ved takterrasse opplyser eier om at deles med naboleiligheten og leiligheten disponerer halvparten av boden. Boden ble målt til totalt ca. 2 kvm.

---

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det foreligger ikke dokumentasjon for oppgraderingsarbeider utført de siste fem år. Ifølge eier er arbeidene av en art som ikke utløser krav til dokumentasjon.

---

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2025.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkongdører med trelags isolerglass, produsert i 2025.

Tilstandsvurdering: Entrédør er noe vrien å lukke, det anbefales å justere døren. TG: 1

---

Innvendige dører

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Skyvedør med frostedeglass mot bad. Glatte innvendige dører for øvrig. |
| Tilstandsvurdering: | Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.<br>Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. TG: 1 |

---

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Etasjeskiller.<br>Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:<br>- Stue, kjøkken og entré. |
| Tilstandsvurdering: | Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.<br>Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere. TG: 1 |

---

Balkonger, terrasser, og lignende

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

Balkonger, terrasser ol.

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Balkong i stål- og betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 2,5 m².<br><br>Takterrasse med adkomst fra kjøkken, ca. 10 m². Terrassebord montert på tilfarergulv.<br>Takpapp/folie montert under tilfarergulv. |
| Tilstandsvurdering: | Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under selskapets ansvarsområde.<br>Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder ifht. forventet levetid på vanntett sjikt og normal slitasje. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2 |

---

Rekkverk og annen fallsikring

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Rekkverkshøyden er målt til 93 cm tilknyttet balkong.<br>Rekkverkshøyden er målt til 97 cm tilknyttet takterrassen. |
| Tilstandsvurdering: | Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, der rekkverk skal være minimum 1,2 m over gulv. Dette medfører økt risiko for fallulykker. |

---

Ventilasjon, varme og sanitær

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

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

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Avløpsrør i plast.<br>Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokk i himling i bad.<br>Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i inspeksjonsluke i bad. |
| Tilstandsvurdering: | Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvann er noe hard å åpne/lukke, og har behov for justering.<br>Det er ikke montert automatisk lekkasjesikring under kjøkkenbenken. Det anbefales å installere magnetventil/vannstopper som et forebyggende tiltak for å redusere risikoen for vannskader ved lekkasje.<br>Fordelerstokk er montert uten overløp til rom med sluk. Dette utgjør en risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer og er derfor gitt tilstandsgrad 2. TG: 2 |

---

Vannbåren varme

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. |
| Tilstandsvurdering: | Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.<br>Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg.<br>Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget. TG: 2 |

---

Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom yttervegg.<br>Friskluft via spalteventiler i vinduer (unntatt vindu i bad).<br>Oppdriftsventilasjon med ventil i himlingen i bad.<br>Luftespalte med lufttilførsel under dør mot bad.<br><br>Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, vurdert som begrenset. |
| Tilstandsvurdering: | Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere og har som regel begrenset avtrekksfunksjon.<br>Tilstandsgrad 2 er gitt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til redusert luftkvalitet.<br>Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2 |

---

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Mosaikkfliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Opplegg for oppvaskmaskin. Stekeovn og keramisk topp er integrert i innredningen.<br><br>Eldre kjøkkeninnredning. |
| Tilstandsvurdering: | Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.<br>Kjøkkeninnredningen bærer preg av normal bruksslitasje. Det er registrert enkelte riper samt lokale svellinger i skapfronter og innredning, noe som indikerer slitasje og fuktpåvirkning over tid.<br>TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2 |

---

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett.

Tilstandsvurdering: TG2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater. TG: 2

---

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater i bad. Pusset og malte overflater for øvrig.
Himlingshøyde ca. 2,60 m målt i stue.
Himlingshøyde ca. 2,61 m målt i entré.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Diverse utstyr og bygningsdeler

*Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.*

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med speilfronter i soverom.
Garderobeskap med speilfront i entré.
Plassbygget garderobeskap med glatt dør i entré.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Elektrisk anlegg

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

Elektrisk anlegg

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.<br>Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.<br>Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilautomater, montert i felles trappeoppgang.<br>I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad.<br><br>Følgende spørsmål er stilt eier:<br>- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent.<br>- Løses sikringene ofte ut? Nei.<br>- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.<br>- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Nei.<br>- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? 2019 |
| Tilstandsvurdering: | For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.<br><br>Kursoversikt samsvarer ikke med antall sikringer eller hvilke kurser sikringer tilhører.<br><br>Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg. |

---

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad, 7. etasje

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Badet er i følge eier pusset opp i 2012/2013 i regi av aksjeselskapet.<br>Dokumentasjon er ikke fremvist. |

---

Våtromsgulv – Bad, 7. etasje

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.<br>Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. |
| Tilstandsvurdering: | Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.<br>Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen.<br>Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2 |

---

Våtromsvegger – Bad, 7. etasje

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Flislagte overflater. |
| Tilstandsvurdering: | Utbedring av sprekkdannelser i 2 stk fliser og lagt nye silikonfuger mellom gulv og vegger på hele badet, utført av Comfort Skøyen AS i 2026.<br><br>Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.<br>Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2 |

---

Fast inventar, generelt – Bad, 7. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.
Speil montert over servant.

Tilstandsvurdering: Speil er montert foran Inspeksjonsluke, forholdet medfører at det er begrenset adkomst til luken. Det anbefales å etablere enklere adkomst til inspeksjonsluken.
Innredningen har fuktskader/svelling.
TG2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

---

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 7. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, veggfestet klosett med innebygget sisterne, servant i helstøpt plate, og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

---

Hulltaking – Bad, 7. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er utført i entrè/gang. Veggen er av typen betongkonstruksjon som er plateslått utvendig, det er derfor ikke mulig å måle med pigger i veggens bunnsvill.

Tilstandsvurdering:

TG: IU

---

## Rapportens forutsetninger:

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

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

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

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Rettigheter:

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

# Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Jean Ivar Feden Sissener | 9578-5999-4-3372876 | 2026-06-02 10:22:30 |
| Sara Mathilde Epland | 9578-5992-4-3619337 | 2026-06-02 11:35:42 |

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
2. juni 2026

Oppdragsnummer
14-0338/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Dunkers gate 4C, 0357 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Frogner

**Selgere**
Jean Sissener, Sara Mathilde Epland

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

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

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

## Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Alle bad, ca 100, i AS Balkeby ble revet og ombygget i 2012#13. AS balkeby kjenner detaljer I 2026 har jeg byttet to sprukne fliser og lagt nye silikonfuger mellom gulv og vegger på hele badet. Arbeid ble gjort av Comfort Skøyen AS. Dusjdører har også blitt satt inn og erstattet løsning med dusjforheng. Dette er gjort av egen innsats i 2024.

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Da bad ble oppgradert i 2012-2013. AS Balkeby kjenner detaljene

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** AS Balkeby kjenner detaljene

---

**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:** Sikret stor terasse mot vanngjennomtrengning til leilighet under. AS Balkeby kjenner detaljene

---

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

Nei

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Offentlig kontroll av elanlegg ca 2019

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** I oppgradering av bad 2012-13. AS Balkeby kjenner detaljene

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

**Beskriv:** Det har vært problemer med småmaur i Balkeby, hvor styret tidligere har delt ut giftmiddel til berørte enheter. Maur har har blitt observert i leiligheten på kjøkken og bad. Etter byttet av begge balkongdører og alle vinduer i 2025 har det ikke blitt observert maur på kjøkken. Maur på bad har blitt håndtert med bistand fra skadedyrsfirma (Rentokil AS) via husforsikring som ikke har fastsatt noe feil eller skader. Giftkur (med veiledning fra Rentokil AS) ble satt i gang i Mars/April 2026 og det har ikke blitt observert maur på badet siden.

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

Nei

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

Nei

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**

Nei

---

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

Ja

**Oppgi type rapport og årstall:** Tilstandsrapport fra 03.06.2022

---

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

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Tilstandsrapport fra 03.06.2022

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 14-0338/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Sara Mathilde Epland** | **2026-06-02** | **Jean Ivar Feden Sissener** | **2026-06-02** |

Identifikasjon

Sara Mathilde Epland

Identifikasjon

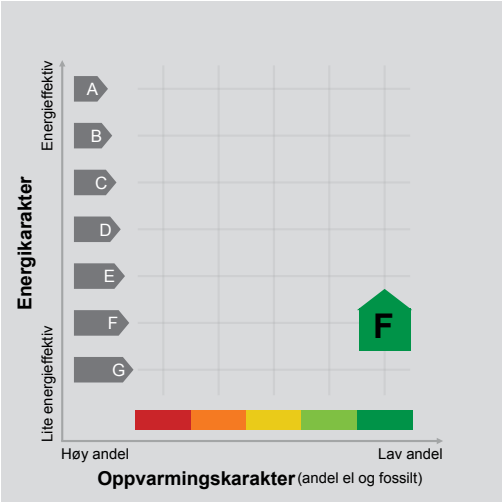
Jean Ivar Feden Sissener

Signicat

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

# Energiattest for flerboligbygg

| | |
|---|---|
| Attesten gjelder | Energiattester AS BALKEBY |
| Antall registrerte enheter | 2 |
| Postnummer | 0357 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 214 |
| Bruksnummer | 44 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80514077 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-241346 |
| Dato | 20.12.2025 |
| Innmeldt av | OBOS Prosjekt AS |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1938 |
| **Bygningsmateriale:** | |
| **BRA:** | 60 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | |
| **Detaljert vegger:** | Ja |
| **Detaljert vindu:** | Ja |

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

### Teknisk installasjon

**Ventilasjon**

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.*

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

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

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

## **Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende enheter (2)**

| Adresse | Bygningsnummer | Bruksenhetsnummer | Seksjonsnummer | Festenummer | Andelsnummer |
|---|---|---|---|---|---|
| Dunkers gate 4C | 80514077 | H0701 | 0 | 0 | |
| Dunkers gate 4B | 80514077 | H0701 | 0 | 0 | |

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

| **Byggstandard** | |
|---|---|
| Type bygg | |
| TEK standard | |

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

| | |
|---|---|
| Areal yttervegger | 28 m² |
| Areal tak | 60 m² |
| Areal gulv | 0 m² |
| Areal vinduer, dører og glassfelt | 12 m² |
| Oppvarmet BRA | 60 m² |
| Totalt BRA | 60 m² |
| Oppvarmet luftvolum | 144 m³ |
| U-verdi for yttervegger | 0,70 W/(m²·K) |
| U-verdi for tak | 0,40 W/(m²·K) |
| U-verdi for gulv | 0,00 W/(m²·K) |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt | 1,30 W/(m²·K) |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt | 20,8 % |
| Normalisert kuldebroverdi | 0,12 W/(m²·K) |
| Normalisert varmekapasitet | 67,3 Wh/(m²·K) |
| Lekkasjetall | 1,50 1/h |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A) | |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner | 0 % |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 0 % |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden | 2,50 kW/(m³/s) |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden | 1,50 kW/(m³/s) |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden | 1,70 m³/(m²·h) |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet | 83 % |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri) | 50 W/m² |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden | 21,0 °C |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet | 250 % |
| Settpunkt-temperatur for kjøling | 22,0 °C |

| | |
|---|---|
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling | 0 W/m² |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP) | 0,50 kW/(l/s) |

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

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

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere | 0,98 |

| | |
|---|---|
| Klimastasjon / kilde | Oslo (MeteoNorm) |

| | |
|---|---|
| Dato for beregning | 24.2.2016 |
| Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene | |

**Beregningsprogram**

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

**Energirådgiver**

| | |
|---|---|
| Firma | OBOS Prosjekt AS |

**Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**

**Netto energibudsjett**

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

| | |
|---|---|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima | 15 471 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima | 257,84 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 12 995 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima | 257,84 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima | 15 471 kWh/år |

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

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

**Beregnet levert energi ved normalklima**

| | |
|---|---|
| Elektrisitet | 2 476 kWh/år |
| Olje | 0 kWh/år |
| Gass | 0 kWh/år |
| Fjernvarme | 12 995 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kWh/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 15 471 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 20,0 % |

**P33 Eiendomsmegling AS**
Nordvik Frogner
v/Vetle Thon Ellingsen

Deres ref.: 14-0338/26 Vår ref.: 0011-1-704 Dato: 12.06.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | AS Balkeby |
| Organisasjonsnr: | 920157009 |
| Aksjonær: | Sissener, Jean Ivar Feden |
| Medaksjonær: | Epland, Sara Mathilde |
| Leilighetsnummer: | 704 |
| Aksjeboenhetsnumer: | 00036 |
| Adresse: | Dunkers Gate 4 C, 0357 OSLO |
| Aksjenummer: | 56, 289-290 |
| Gnr. | 214 |
| Bnr. | 44 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 82672696.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- IN-ordning gjelder kun for lån; 2OB928- lånenr. 9820.73.66412. Mulighet for innbetaling på In-ordningen 30.10 og 30.4. (innbetaling må være registrert hos oss 10 dager før).
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 tolv måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten. Styret ønsker oppgitt kjøpers e-mail adr.
- Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.
- Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Tea Linge tlf 22988923 ev. pr. e-post: tea.linge@obos.no.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenr.: | 98208453556 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,79% |
| Restsaldo: | 202 483,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.07.2051 |
| Type Rente: | Flytende rente |
| Terminer i året | 12 |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenr.: | 98207362018 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,79% |
| Restsaldo: | 10 089,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.06.2026 |
| Type Rente: | Flytende rente |
| Terminer i året | 12 |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenr.: | 98207366412 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,79% |
| Restsaldo: | 17 341 977,04 |
| Innfrielsesdato: | 30.04.2042 |
| Type Rente: | Flytende rente |
| Terminer i året | 12 |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenr.: | 98207372943 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,79% |
| Restsaldo: | 690 708,40 |
| Innfrielsesdato: | 30.12.2029 |
| Type Rente: | Flytende rente |
| Terminer i året | 12 |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenr.: | 98207771546 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,79% |
| Restsaldo: | 899 856,85 |
| Innfrielsesdato: | 28.02.2034 |
| Type Rente: | Flytende rente |
| Terminer i året | 12 |

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

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

**Fellesutgifter pr mnd:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 606,20,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Lån nr: 9820736641; Kapitalkostnader IN lån 1 | 334,80 | |
| Lån nr: 9820736641; Kapitalkostnader IN lån 1 | 237,40 | |
| TV/Internett | 460,00 | |
| Felleskostnader | 3 574,00 | |

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

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

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 663,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 5 078,- |
| Annen formue: | 14 386,- |
| Gjeld: | 84 019,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenummer: | 98208453556 |
| Restsaldo: | 0,00 |
| Kapitalkostnader: | 0,00 |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenummer: | 98207362018 |
| Restsaldo: | 0,00 |
| Kapitalkostnader: | 0,00 |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenummer: | 98207366412 |
| Restsaldo: | 72 519,48 |
| Kapitalkostnader: | 552,36 |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenummer: | 98207372943 |
| Restsaldo: | 3 422,19 |
| Kapitalkostnader: | 88,56 |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenummer: | 98207771546 |
| Restsaldo: | 4 397,32 |
| Kapitalkostnader: | 59,04 |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenummer: | 98207834955 |
| Restsaldo: | 1 625,49 |
| Kapitalkostnader: | 38,81 |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 81 964,48,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

**Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser**:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Priser og gebyrer p.t.:**

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 11
AS BALKEBY

## Velkommen til årsmøte i AS BALKEBY

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

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

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

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

Med vennlig hilsen,
**Styret i AS BALKEBY**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Mathias Emil Hager er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Velges i årsmøtet

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

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

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 270 000.

**Styrets innstilling**

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

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

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 270 000 kr.

---

Sak 7

## Asfaltering av gangveier innad i Balkeby sitt fellesområde

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 8

## Endring av vedtekter

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

**Roller og kandidater**

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

- Mathias Emil Hager

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

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

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

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

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

- Angelica Gjestrum

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

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

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

- Ane Simonsen

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

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

- Wenche Findal

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

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

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

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

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

- Stevan Pravica

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

**Vedlegg**

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

---

Sak 10

## Valgkomité

### Roller og kandidater

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

- Bjørn Westanmo
- Geir Øvensen
- Tea Kristine Hegg

---

**AS BALKEBY**
**ORG.NR. 920157009, KLIENTNR. 11**

## RESULTATREGNSKAP

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

**AS BALKEBY**
**ORG.NR. 920157009, KLIENTNR. 11**

## BALANSE

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

Oslo,23.04.2026
Styret i As Balkeby

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

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

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

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

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

**NOTE 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

**NOTE 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Nøkler | 2 850 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **2 850** |

**NOTE 4**
**PERSONALKOSTNADER**

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

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

**NOTE 5**
**STYREHONORAR**

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

**NOTE 6**
**REVISJONSHONORAR**

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

**NOTE 7**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

**NOTE 8**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

**NOTE 9**
**ENERGI/FYRING**

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

**NOTE 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

**NOTE 11**

**FINANSINNTEKTER**

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

**NOTE 12**

**FINANSKOSTNADER**

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

**NOTE 13**

**BYGNINGER**

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

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

| | |
|---|---|
| **SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** | **118 935** |

**NOTE: 14**
**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

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

**NOTE 16**
**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

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

**NOTE 17**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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

**NOTE 18**
**AKSJEKAPITAL**

| | |
|---|---|
| Aksjekapital | 107 400 |
| **SUM AKSJEKAPITAL** | **107 400** |

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

**NOTE 19**
**ANNEN EGENKAPITAL**

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

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

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

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

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

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

**NOTE 21**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

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

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

**NOTE 22**
**BORETTSINNSKUDD**

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

**NOTE 23**
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

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

**NOTE 24**
**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

Til generalforsamlingen i AS Balkeby

# Uavhengig revisors beretning

**Konklusjon**

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

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

**Grunnlag for konklusjonen**

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

**Øvrig informasjon**

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

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

**Ledelsens ansvar for årsregnskapet**

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

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

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

Oslo, 27. april 2026
**Tell Norge AS**



Thomas Olsen
Statsautorisert revisor

## Styrets arbeid 2025-2026

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

### Økonomi

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

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

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

### Vedlikehold av bygningene

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

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

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

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

### Heiser

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

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

### Betongrehabilitering

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

### Innbrudd/dører

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

### Oppussing hos den enkelte

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

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

### Fellesvaskeriene

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

### Bredbånd og TV

Balkeby har fibernett i leilighetene.

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

### Balkebyparken

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

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

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

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

### HMS

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

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

### Dugnad

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

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

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

### Parkering og vakthold

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

### Vaktmester og renholdstjeneste

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

### Forretningsførsel

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

### Informasjonsarbeid

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

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

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

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

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

## Innstilling fra valgkomiteen i Balkeby AS til Generalforsamlingen i 2026

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Innstilling til styremedlemmer for perioden 2026-(28):**

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

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

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

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

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

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

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

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

Balkeby, 05.05.2026

På vegne av valgkomitéen

Tea Kristine Hegg Bjørn Westanmo

## Deltagelse på årsmøte 2026

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

**OBOS Follo**
Haugenveien 13
1423 Ski

**OBOS Østfold**
Storgata 5
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**
Laberget 22
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**
Storgaten 20
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**
Vangsvegen 143
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

# Protokoll til årsmøte 2026 for AS BALKEBY

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

**Forslag til vedtak:**
Mathias Emil Hager er valgt.

✓ **Vedtatt. Overveldende flertall**

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

## 3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

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

✓ **Vedtatt.**

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

**Forslag til vedtak:**
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

## 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 270 000.

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

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

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

## 7. Asfaltering av gangveier innad i Balkeby sitt fellesområde

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

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

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

## 8. Endring av vedtekter

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

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

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

## 9. Valg av tillitsvalgte

**Styreleder (2 år)**

Følgende ble valgt:
Mathias Emil Hager

Følgende stilte til valg:
Mathias Emil Hager

**Styremedlem 2 år (2 år)**

Følgende ble valgt:
Angelica Gjestrum

Følgende stilte til valg:
Angelica Gjestrum

**Styremedlem 1 år (1 år)**

Følgende ble valgt:
Wenche Findal
Ane Simonsen

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

Følgende stilte til valg:
Wenche Findal
Ane Simonsen

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Stevan Pravica

Følgende stilte til valg:
Stevan Pravica

## 10. Valgkomité

**Valgkomite (1 år)**

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

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

# HUSORDENSREGLER
# FOR
# AS BALKEBY

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

## 1. ANSVARSFORHOLD

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

## 2. FRAMLEIE

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

## 3. VEIER OG GRØNTANLEGG

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

## 4. TRAPPER

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

## 5. VASKERIER

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

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

## 6. VINDUER OG DØRER

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

## 7. KJELLER

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

## 8. SØPPEL

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

## 9. VANN- OG SENTRALOPPVARMING

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

## 10. HUSDYRHOLD

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

## 11. UTVENDIGE INSTALLASJONER

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

## 12. BALKONGER OG TERRASSER

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

## 13. LUFTING

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

## 14. BAD, VANNKLOSETT, KRANER, VANNLEDNINGER

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

## 15. HÅNDVERKSARBEIDER OG INN / UTFLYTTING

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

## 16. VEGGEDYR, KAKERLAKKER, SKJEGGKRE O L

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

## 17. REGLER OM RO I LEILIGHETEN

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

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

# Vedtekter

## for BALKEBY BOLIGAKSJESELSKAP, org nr 920157009

vedtatt på generalforsamling den 29.05.2006
sist endret 09.07.2024

### 1. Innledende bestemmelser

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

**1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

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

### 2. Aksjekapital og aksjeeierer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 3. Borett og bruksoverlating

### 3-1 Boretten

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

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

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

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

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

### 3-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

## 4. Vedlikehold

### 4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

### 4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

## 5. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

## 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

## 7. Styret og dets vedtak

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

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen

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

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

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

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

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

## 8. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 9. Inhabilitet og mindretallsvern

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

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

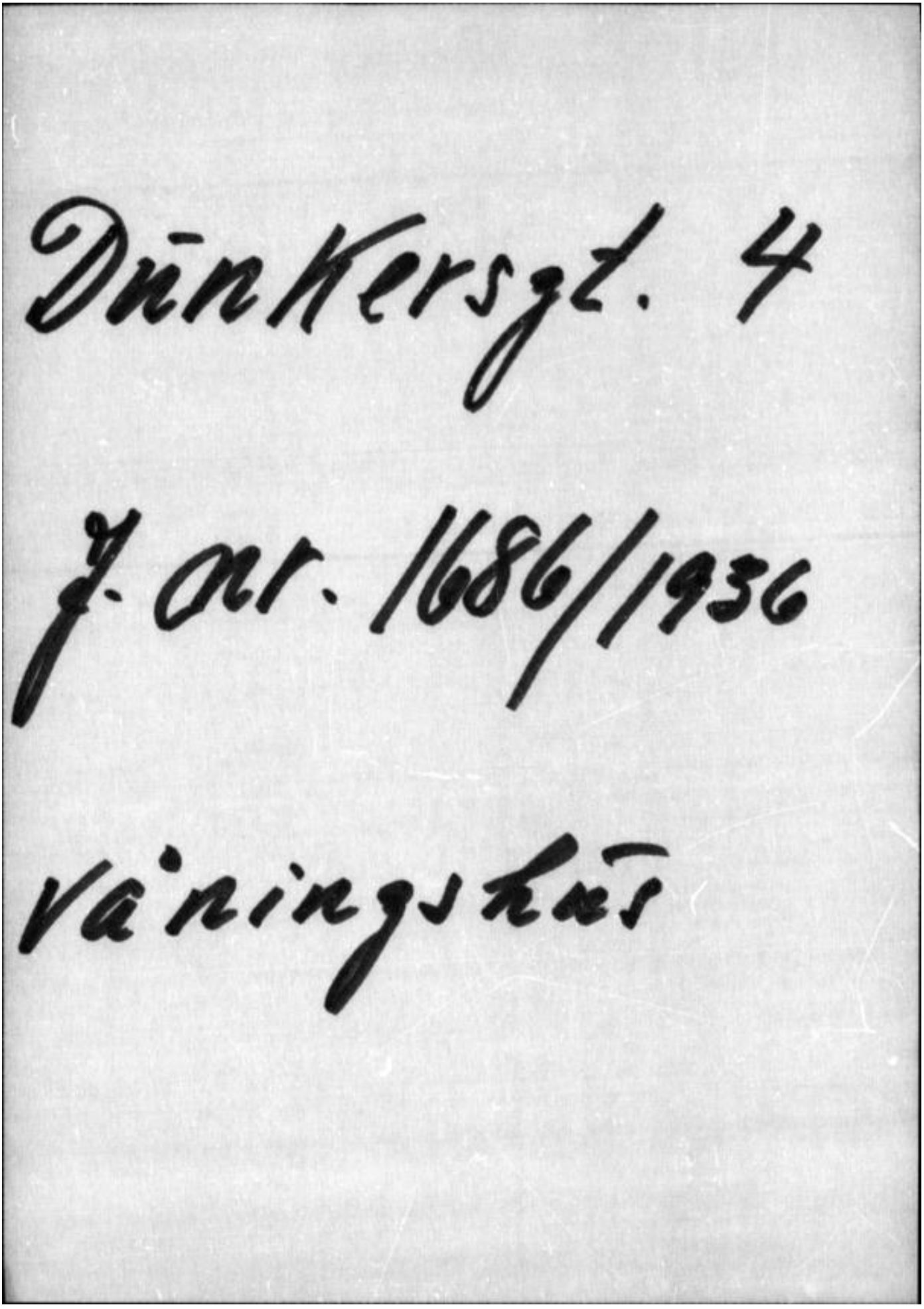
**9-2 Mindretallsvern**
Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

**10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning**

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

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

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


Dünkersgt. 4
J. nr. 1686/1936
Vaningshus

ANMELDELSE. V.D. Nr. 1696/36

9 bl. tegninger.

Duplikat sendt Brandchefen.

# Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. nytt nr. 4. Dunkersgate. ~~4 Aildgaards gt. og 35 Industrigt.~~

Innlevert 31.aug.1936. Attestert 17/11-38

Opm.chefen Jr. nr. Koth 2 SEP. 1936

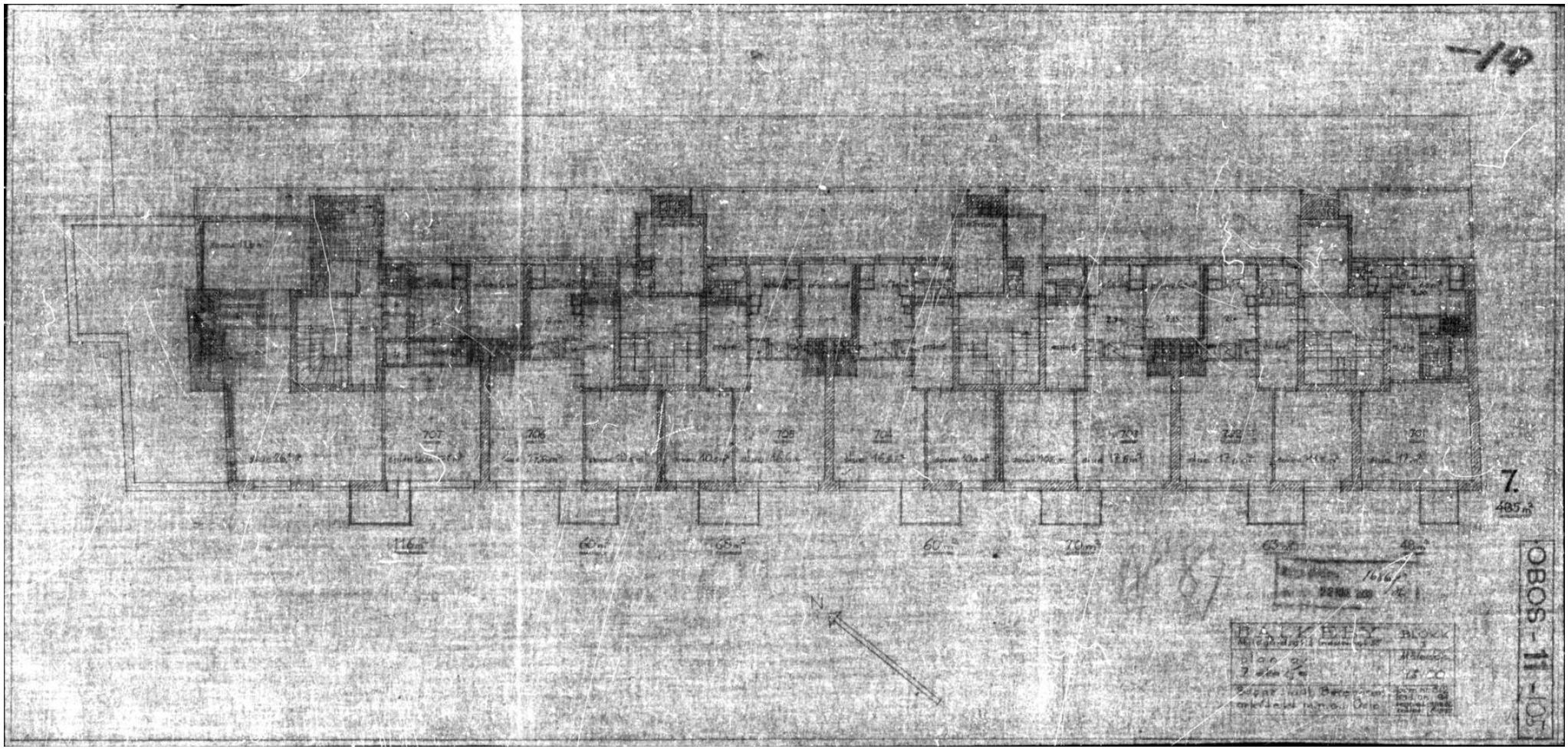
Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse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

Oslo den 1.sept.1936.

Sendes hr. reguleringschefen.
Det anmeldte bygg ligger på dele av grunnene nr. 4 Aildgaards gate og nr. 31 og 35 Industrigaten, hvis grenser er hist med grønt på situasjonsplanen Bl. 1. På nr. 31 og 35 Industrigaten hviler refusjoner, kfr. 6/12-23 på henholdsvis kr. 236,75 og kr. 130,70 for grunnerhvervelse. Beløpene forfaller ved nybygg til Industrigaten. Oslo 3/9-1936

Reg. chefen Jr. nr. 4 - SEP. 1936

4/10-37


7.
485 m²
OBOS - 11 - 05

# Plan- og bygningsetaten

Oslo

Bma Heisteknisk Rådgivning AS
Postboks 9058 Grønland
0133 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 08.03.2023 |
|---|---|---|---|
| | 202110799 - 9<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Zeeshan Aziz | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse: | DUNKERS GATE 4 A - D | Eiendom: | 214/44/0/0 |
| Tiltakshaver: | AS BALKEBY | Søker: | Bma Heisteknisk Rådgivning AS |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner |

## Ferdigattest – Dunkers gate 4 A - D

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av fire heiser mottatt 06.03.2023.**

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

## Godkjent tegning

| Følgende tegning er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202110799 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Plan 1 etasje | | | 1/9 |

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 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

Vennlig hilsen

***Zeeshan Aziz - saksbehandler***
***Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder***
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
AS BALKEBY, v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

Brødrene Bastiansen AS
Grenseveien 69
0605 OSLO

Dato: 25.04.2014

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201203131-11<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Mohammud Hussein Aden | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | DUNKERS GATE 4 A - D | Eiendom: | 214/44/0/0 |
| Tiltakshaver: | AS Balkeby v/OBOS Eiendomsforvaltning AS | Adresse: | Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO |
| Søker: | Brødrene Bastiansen AS | Adresse: | Grenseveien 69, 0605 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner |

# FERDIGATTEST - DUNKERS GATE 4 A - D

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 30.09.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 25.04.2014 av:***

***Mohammud Hussein Aden - Saksbehandler***
***Jon Erik Reite Bang - enhetsleder***

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

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

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)**

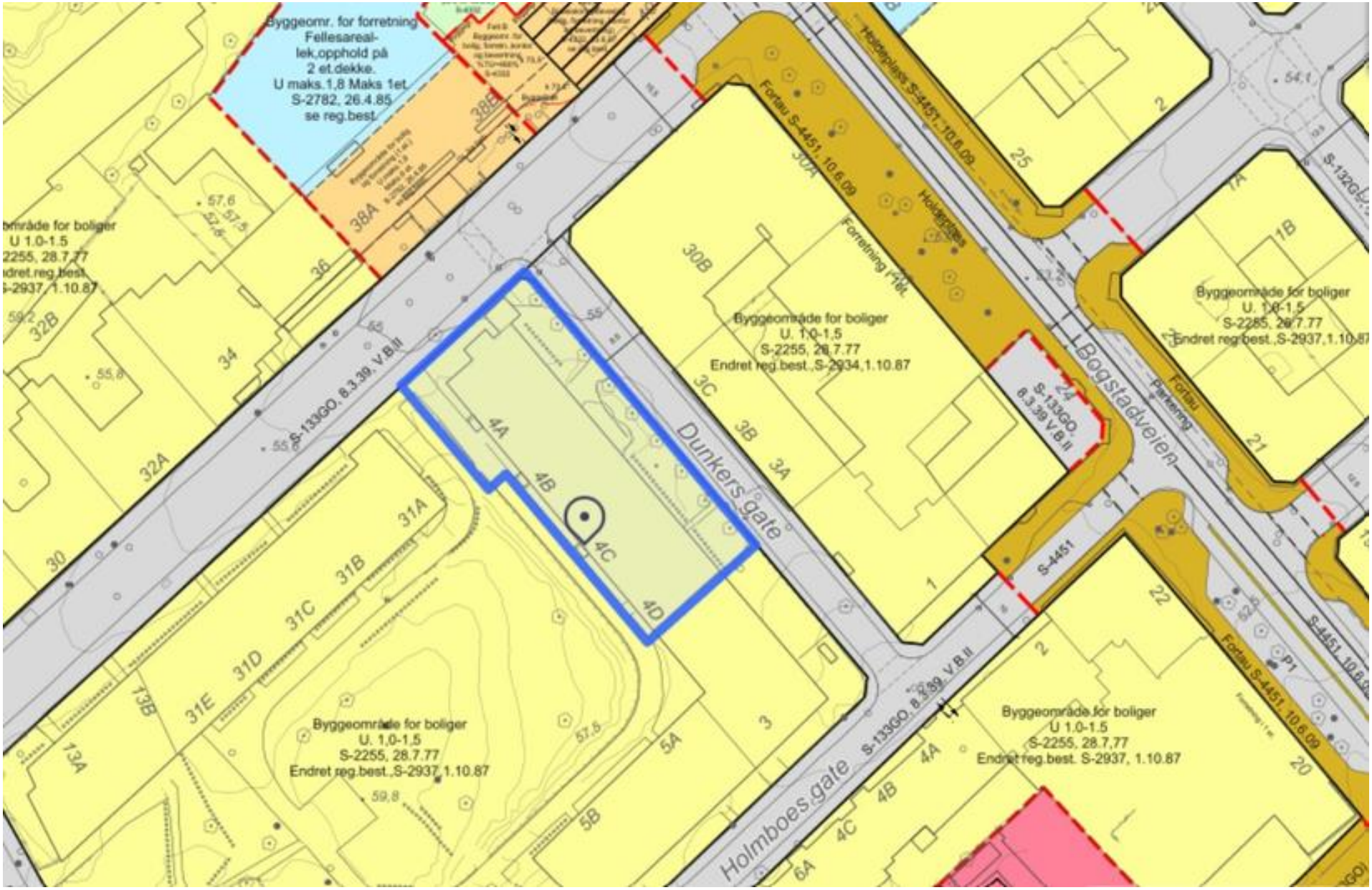
**FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).**

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.***

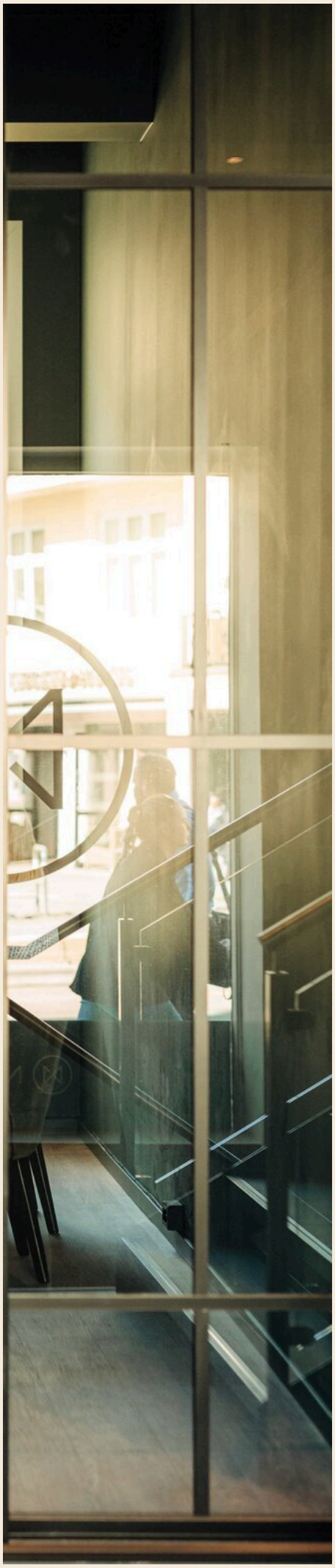

Byggeområde for boliger
U. 1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U. 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2934,1.10.87
Byggeområde for boliger
U. 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U. 1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeomr. for forretning
Fellesareal-
lek,opphold på
2 et.dekke.
U maks.1,8 Maks 1et.
S-2782, 26.4.85
se reg.best.
Dunkers gate
Holmboes gate
LBogstadveien
Fortau S-4451, 10.6.09
Holmboesplass S-4451, 10.6.09
Forretning
Parkering
S-4451
S-133GO, 8.3.39 V.B.II
38A
38B
30A
30B
3C
3B
3A
4A
4B
4C
4D
5A
5B
6A
1A
1B
2
3
1
20
21
22
24
25
P1

Velkommen til

# Nordvik Frogner

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

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



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

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

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

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

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

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

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

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

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. Postkasse** medfølger.

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

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

**17. Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0338/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Dunkers gate 4C 0357 OSLO
Matrikkel: Gnr 214, bnr 44 (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:


## Morten Møller-Olsen

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
morten.moller-olsen@nordvikbolig.no
976 23 762