NORDVIK

Balders gate 18A

2 soverom | 120 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Balders gate 18A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
35	Nabolagsprofil
36	Andre vedlegg
42	Egenerklæringsskjema
50	Tilstandsrapport
157	Kontaktinfo
160	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
163	Forbrukerinformasjon om budgivning
164	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.11.2026









Nøkkelinformasjon

Klassisk og eksklusiv hjørneleilighet. Skjermet m/stor hage. 3,7 m takhøyde, rosett og stukkatur. Vannbåren gulvvarme.

Prisantydning	**17 290 000,-**
Omkostninger	**14 650,-**
Totalpris	**17 304 650,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**8 028,-**
BRA-i	**120 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1916**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

En eksklusiv og herskapelig leilighet med egen inngang, skjermet på en stor inngjerdet eiendom. Totaloppusset i 2024/25 med høy standard. Generøs takhøyde, massiv stukkatur, rosetter, bredt listverk og store vinduer setter sitt unike preg på leiligheten. Imponerende kjøkken med heltrefronter, marmor, Gaggenau-hvitevarer og spiseplass i karnapp. Romslig stue med fire vinduer på rad. To gode soverom med skreddersydde garderober, lekkert bad med doble marmorservanter, gjestetoalett og vaskerom i bod.

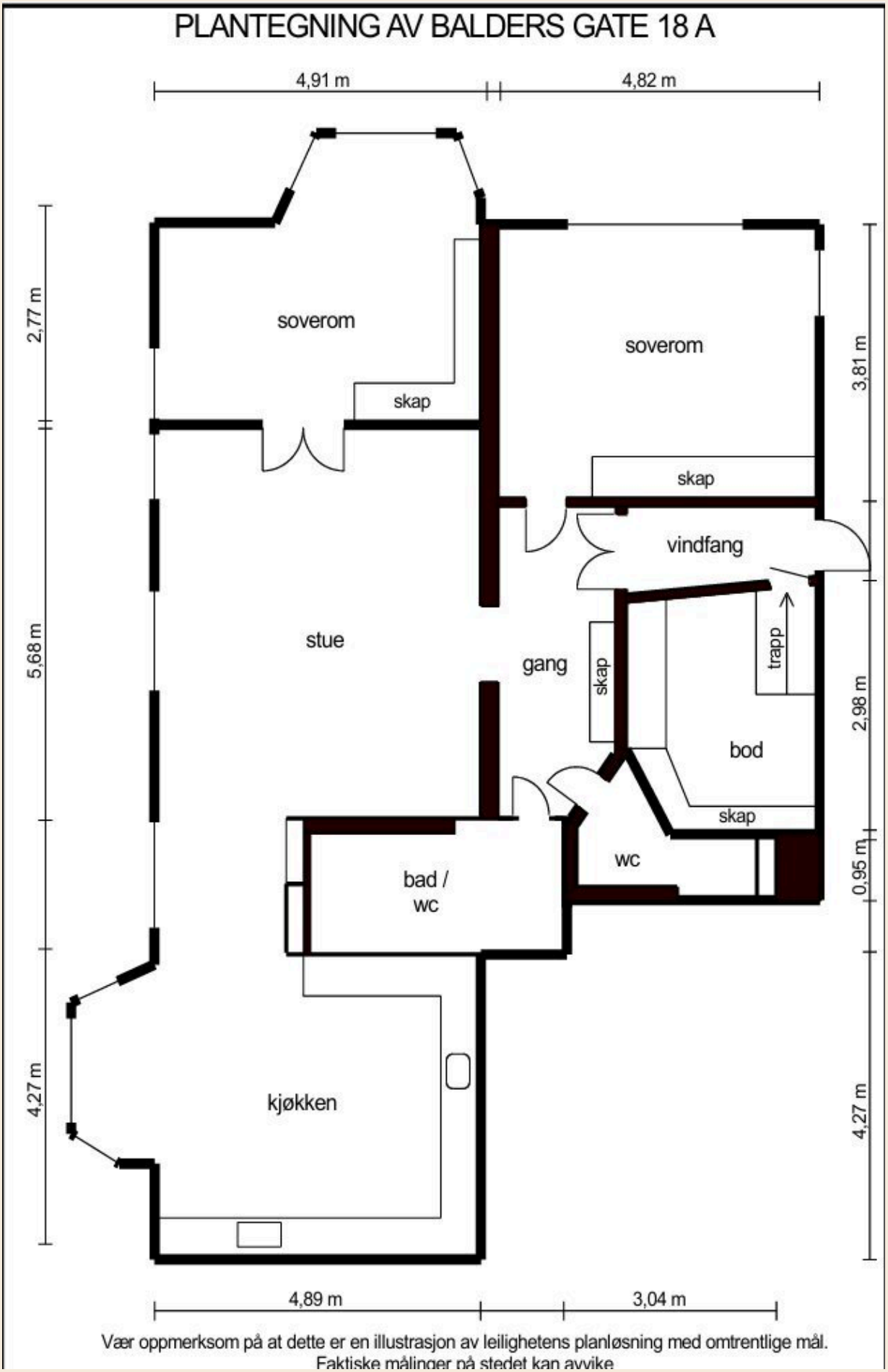
Vannbåren gulvvarme inkludert i fellesutgiftene når varmeanlegget er på. Varmekabler på bad, gjestetoalett og vaskerom.

Høy 1. etasje med nydelig utsyn mot frodig felles hage. Gjesteparkering. Idyllisk beliggenhet mellom trekledde Lille Frogner allé og rolige Balder gate.

P-leie etter avtale!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 120 kvm
Total BRA: 120 kvm


















Aldringsbrems
ITALIAN
COASTAL
AMBER GUINNESS











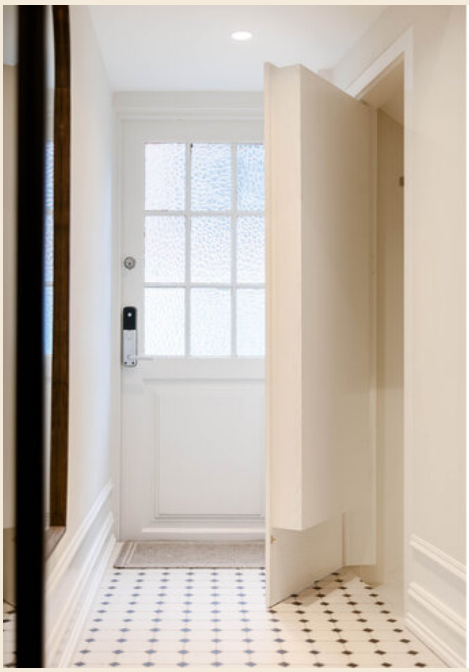
Stukkatur, dekorativ takrosett, bredt listverk og chevrongulv understreker rommets klassiske arkitektur





Rommet har et flott karnapp og flere store vinduer som sørger for rikelig med naturlig lys og et nydelig utsyn mot de grønne omgivelsene og hyggelig gate

En tilhørende bod med direkte adkomst fra leilighetens entré, innredet som et praktisk vaskerom med spesialtilpassede garderobe- og oppbevaringsløsninger











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
14-0605/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selgere
Vetle Hazeland
Ida Kristine Myhrvold

Kjøpesum og omkostninger
17 290 000,- (Prisantydning)

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))
---
17 304 650,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
17 314 150,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1916

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 120 kvm
Totalt BRA: 120 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 120 kvm. Vindfang, gang, toalettrom, bad / wc, kjøkken, stue og 2 soverom.
Total BRA: 120 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 0 kvm. Ekstern bod med 6 kvm gulvareal med en takhøyde på 1,82 m. Rommet er tilknyttet vindfanget med noen trappetrinn ned til bod. Boden er innredet med garderobeløsning, benk og vaskemaskin/tørketrommel.
Total BRA: 0 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det er felles vaskerom med vaskemaskin og tørkerom, samt felles sykkelbod i aksjelaget.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler, med mindre annet er opplyst. Alle innvendige sjakter, rørkasser ol. er medtatt i boligens arealer. Innebygde / plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Ikke målbare arealer:

Takhøyde i kjellerbod = 1,82 m. Takhøyden i bod i kjeller har for lav takhøyde og ikke måleverdig.

Innhold
En eksklusiv og herskapelig leilighet, totaloppusset i 2024/2025 med gjennomgående høy standard og utsøkte materialvalg. Boligen ligger skjermet til i en høy første etasje med egen inngang og enkel adkomst. Generøs takhøyde, unike klassiske detaljer og usedvanlig store vinduer med vakkert utsyn mot frodige hageomgivelser. Leiligheten inneholder entré, romslig stue, kjøkken med spiseplass, to soverom, hovedbad, gjestetoalett og tilhørende bod innredet som vaskerom med garderobe. Boligen er utstyrt med rikelig belysning i alle rom som er app styrt. Flere stikkontakter i alle ro, samt vannbåren gulvvarme. Fantastisk eiendom med frodig vekst og hagemøbler. Det er flere gjesteparkeringer på eiendommen. Eiendommen tilhører et veldrevet boligaksjelag med oppsparte midler.

Standard
Entré
En innbydende og elegant entré som gir et flott første møte med boligens høye standard og klassiske utførelse. Rommet har flislagt gulv, doble smijernsdører med glassruter og en harmonisk materialpalett som videreføres i leilighetens øvrige rom. Den separate

inngangen gir en følelse av å bo i eget hus, med enkel og praktisk adkomst i hverdagen. Fra entréen er det direkte tilgang til en bod med vaskerom via en elegant, skjult dør utformet som en del av en hylleløsning. Videre fører entréen til gang med to fine garderobeskap med heltre fronter og kromhåndtak.

Stue
En praktfull stue med herskapelig karakter, imponerende takhøyde, ro rosetter og massiv, original stukkatur. De usedvanlig store, restaurerte vinduene slipper inn rikelig med naturlig lys og gir et vakkert utsyn mot den frodige hagen. Rommet har videre bredt listverk og innrammet chevrongulv med vannbåren gulvvarme. De generøse dimensjonene gir gode møbleringsmuligheter med plass til flere sittegrupper. Stuen har spesialtilpasset vegghengt TV-benk med profilerte heltrefronter og et plassbygget vitrineskap med glassdører og integrert LED-belysning. Dekorative vegglamper og gjennomtenkte lyseffekter skaper en lun atmosfære. Stuen har en naturlig forbindelse til det romslige kjøkkenet og klassiske, doble fløydører mot det tilstøtende soverommet, som også kan benyttes som en ekstra stue.

Kjøkken
Et fantastisk og særdeles påkostet kjøkken med imponerende takhøyde og vakre, klassiske detaljer. Kjøkkeninnredningen er spesialdesignet og skreddersydd av T-Design, med profilerte fronter i heltre og eksklusive marmorbenkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte kvalitetshvitevarer fra Gaggenau (Kombiskap kjøl/frys, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn og vinskap) og har rikelig med benkeplass og oppbevaringsmuligheter. Kjøkkenet har kassiske vegglamper og integrert LED-belysning langs marmorplatene som gir god og stemningsfull belysning. De massive takgesimsene og den dekorative takrosetten understreker den herskapelige karakteren. Et nydelig karnapp med store vinduer og utsyn mot den frodige hagen skaper en innbydende spiseplass med god plass til et stort spisebord og mange gjester. Rett utenfor vinduene blomstrer et vakkert syrintre om sommeren.

Hovedsoverom
Et luftig og elegant hovedsoverom med hotellfølelse, generøs takhøyde og vakre, klassiske detaljer. Brede takgesimser og usedvanlig store vinduer gir rommet en herskapelig karakter, mens utsynet mot de frodige syrintrærne skaper en lun atmosfære. Rommet har chevrongulv i en varm tretoning, delikate fargevalg og en høy, plassbygget garderobeløsning med malte heltrefronter som strekker seg nesten helt opp til taket. Dekorative vegglamper, integrert LED-belysning langs gardinskinnen og en stilfull taklampe gir rommet en gjennomført og eksklusiv utførelse. Videre er det vegghengte nattbord over stikkontakt på hver sin side av sengen.

Soverom II / Ekstra stue
Et særdeles romslig soverom med herskapelig karakter, god takhøyde og klassiske detaljer. Rommet har et flott karnapp og flere store vinduer som sørger for rikelig med naturlig lys og et nydelig utsyn mot de grønne omgivelsene og hyggelig gate. Stukkatur, dekorativ takrosett, bredt listverk og chevrongulv understreker rommets klassiske arkitektur. Rommet har plassbygget garderobeløsning med profilerte fronter, gardiner på takmonterte skinner og dekorativ veggbelysning. Her er det god plass til dobbeltseng og ytterligere møblering. Rommet egner seg også utmerket som en ekstra stue eller TV-stue.

Hovedbad
Et eksklusivt baderom med høy standard og vakre, klassiske detaljer. Den spesialtilpassede baderomsinnredningen har malte heltrefronter, kromfargede håndtak, marmorbenkeplate og to frittstående servanter i massiv marmor med veggmonterte armaturer. Rommet har marmorinspirerte fliser og dekorlister i ekte marmor. Et stort, innfelt speil, klassiske vegglamper og integrert belysning i himlingen sørger for god belysning. Badet har en romslig dusjsone med takdusj og håndusj, innebygde hyller med LED-belysning og vegghengt toalett. Gulvet har både elektriske varmekabler og vannbåren gulvvarme, hvor sistnevnte er inkludert i fellesutgiftene i vinterhalvåret. Selger opplyser at det er etablert sluk der servanten står i dag, noe som gir mulighet for å etablere en dusjløsning på denne plassen dersom det er ønskelig.

Gjestetoalett
Et delikat gjestetoalett med klassiske detaljer, marmorinspirerte gulvfliser med gulvvarme og elegante, hvite veggfliser. Rommet har servantinnredning med profilerte fronter som harmonerer med boligens øvrige interiør. Videre er det vegghengt toalett, dekorativt vintagespeil og en innfelt veggnisje for oppbevaring.

Bod med vaskerom
En tilhørende bod med direkte adkomst fra leilighetens entré, innredet som et praktisk vaskerom med spesialtilpassede garderobe- og oppbevaringsløsninger. Innredningen er skreddersydd på mål for optimal utnyttelse av arealet. Rommet har varmekabler i gulvet og lufteventil i vegg.

Parkering
Det er mulighet for å leie biloppstillingsplass i Kruses gate 8 etter nærmere avtale med selger. Biloppstillingsplassen ligger ca. 1-2 min gange unna. Konferer megler for mer informasjon.

Det er parkeringsplasser for gjesteparkering i aksjelaget.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene,

parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad oppusset i 2024 av Baderom Entreprenøren AS og Linda Byggservice. Bygget opp
fra grunn med ny membran. Nye rør og sluk utført av RØRLEGGER OG MONTØR MIKOLAJCZYK.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membran av Baderom Entreprenøren AS og Linda Byggservice. ¨ Nytt sluk installert av
RØRLEGGER OG MONTØR MIKOLAJCZYK.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Dokumentasjon fra Baderom Entreprenøren AS og RØRLEGGER OG MONTØR
MIKOLAJCZYK.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt elektrisk anlegg nytt av Rett Elektro AS. Utført i 24/25.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2026

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: Alt av vann og avløp til leiligheten er nytt i 2024. Utført av RØRLEGGER OG MONTØR
MIKOLAJCZYK.

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.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei
Eventuell kommentar: Vi har en tilhørende kjellerbod fra vår private gang i boligen. Vi har innredet kjellerboden som et vaskerom
med garderobe. Det er varmekabler i gulv, belysning i tak og lufteventil i vegg. Dette rommet kan oppleves kaldt om varmekablene
ikke er skrudd på, samt litt fuktig slik som en kjellerbod normalt oppleves.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Styret har innhentet en tilstandsrapport på bygget for å kartlegge hvilke vedlikehold som er nødvendige å utføre. Styret
innhenter tilbud på fasade, tak, balkonger, ventilasjoner m.v. pt. Boligaskjelaget besitter flere millioner på bok, og flere av disse
midlene skal gå til byggets vedlikehold. Styret velger de oppgaver som er mest nødvendig å utføre, og ønsker å fordele det utover.

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: Våren 2025 oppdaget vi gnagere under kjøkkenbenk. Anticimex gjorde nødvendige tiltak i regi av aksjelaget hvor de åpnet
opp krypkjeller fra utsiden og gjorde nødvendig sikring. Anticimex fant et åpent eldre rør i krypkjeller som ikke var i bruk, og som de
tettet. Det ble påkostet store summer for å sikre godt. Det er ikke observert noe gangere siden. I tillegg er det satt ut åtestasjoner på
eiendommen og generelt i gatene. Vi har ikke fanget noen flere.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv: Det har nylig vært vedlikehold/oppgraderinger på sentral fyrrommet. Vi har installert vannbåren gulvvarme i leiligheten.
Hatt noe problemer med at trådløse termostater kan miste kontakt. Rørlegger har ordnet dette ved problem

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? Tidligere salgsoppgave

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Boligaskjelaget har flere millioner på sparekonto, men det betyr ikke at fellesutgifter ikke økes med tiden. Styret gjør hele
tiden vurderinger mtp. inflasjon, løpende kostander, vedlikehold m.v. Bygget skal vedlikeholdes og styret jobber med innhenting av
tilbud på de ulike arbeidene. Det er pt. ikke avklart noe om verken priser eller hvilken rekkefølge arbeidene skal utføres.

Bygningssakkyndig
Jan Gravdehaug

Byggemåte
Leilighet - Byggeår: 1916.

Utvendig:
- Bygning trolig fundamentert til faste/stabile masser/fjell.
- Grunnmur er oppført i teglstein.
- Veggkonstruksjon er oppført i teglstein. Utvendig spekkmurt rød teglstein. Nedre del utvendig pusset.
- Valmet takkonstruksjon i trekonstruksjoner. Taket trolig tekket med takstein. Tak besiktiget fra bakkenivå.
- Leiligheten har malte trevinduer med koblet glass. Sprossedelt ytterglass.
- Leiligheten har et vindu i malt trevindu med enkelt glass. Sprossedelt.
- Malt yttedør i tre med glassfelt i topp. Kodelås.

Innvendig:
- Gulvflater består av: 1 stavs chevron eikeparkett. Fliser i vindfang og gang. Brede gulvlister.
- Veggflater består av: Malte veggflater.
- Himlinger består av: Malte overflater. Profilert listverk og rosetter i himling på kjøkken, stue og gjestesoverom. Profilert listverk i oppholdsrom.
- Etasjeskiller er oppført i trebjelkelag.
- Malte massive fyllingsdører. Tofløyet mellom stue og gjestesoverom. Tofløyet smijernsdør med glassfelt mellom vindfang og gang. Fyllingsdører fra Drammen dørfabrikk.
- Bod i kjeller har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Benkeplate. Garderobeinnredninger. Waterguard under benk. El. avløpspumpe for spillvann. Flislagt gulv med varmekabler. Veggventil.
- Snekkerbygde garderobeskap i gang og begge soverom fra T Design Studio.
- Plassbygd vitrineskap og hylleløsning mellom stue og kjøkken.

Våtrom:
Bad fra 2024 i forbindelse med oppussing av hele leiligheten. Malt innvendig tak med LED belysning. Flislagte vegger i dusjnisje og øvrige veggflater til brystning. Flislagt gulv med vannbåren varme og el. varmekabler. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket. Purus slukrenne ved vegg i dusjnisje. Bad med dusjnisje med Takhengt regndusj og veggmontert hånddusj. Marmor benkeplate med 2 stk. servanter. Underskuffer. Speilfelt over servanter. Vegghengt toalett. Baderomsmøbel fra T Design Studio Elektrisk styrt vifte. Tilluft via dørterskel.

Kjøkken:
Velutstyrt og tidsmessig kjøkken med matte profilerte fronter. Marmor benkeplate med underlimt vaskekum og planlimt induksjon platetopp. Marmorplate over benk. Hylleløsning over benk med LEDbelysning Integrert stekeovn, micro, oppvaskmaskin, kjøl/frys og vinskap. Godt med skapplass. Waterguard under benk. Spiseplass. Kjøkken og hvitevarer fra 2024.
Kjøkken fra T Design Studio Gaggenau hvitevarer. Integrert kullfilter ventilator i platetopp. Komfyrvakt. Gaggenau platetopp.

Spesialrom:
Toalettrom med flislagt gulv med vannbåren varme og el. varmekabler. Flislagte vegger. Plastsluk med klemring under servant / baderomsmøbel. Servant med underskap. Vegghengt toalett. Takventil. Tilluft via dørterskel.

Tekniske installasjoner:
- Rør i rør system. Dette ble skiftet i forbindelse med renoveringen i 2024/25. Fordelerskap for rør i rør plassert over toalett.
- Avløpsrør i leiligheten er i plast. Dette ble skiftet i forbindelse med renoveringen i 2024/25.
- Naturlig oppdriftsventilasjon.
- Sentral berg / jordvarme. Det er sentral varmtvannsberedning. Anlegget er felles for selskapet og er ikke kontrollert.
- Vannbåren gulvvarme i hele 1. etasje. Trådløse termostater.
- Automatsikringer. Jordfeilbryter. Det foreligger kursfortegnelse i skap.
- Røykvarslere. Brannslukningsapparat.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Hjørnevindu i hovedsoverom
- Innvendig > Andre innvendige forhold
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Toalettrom > 1. etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Innvendig > Krypkjeller
- Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
- Våtrom > 1. etasje > Bad / wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Innbo og løsøre
Hvitevarer på kjøkken medfølger.
Vaskemaskin og tørketrommel medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Lysekroner medfølger ikke.
Brune trehyller medfølger ikke.

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
Vannbåren gulvvarme via felles anlegg i alle rom, foruten boden. Elektrisk gulvvarme på våtrom, samt vannbåren varme som slås på om vinteren slik at varmekabler kan skrus av. Vannbåren varme er inkludert i felles utgiftene.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7 193 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 8 028,- pr. mnd.
Inkluderer: Oppvarming (vannbåren gulvvarme og varmtvann), kabel-tv/bredbånd (Telia), kommunale avgifter, styrehonorar, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 4 017 269,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 12 167 527,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
Aktieselskapet Frognerhuset består av 13 leiligheter.
Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet.
Det er felles vaskerom med vaskemaskin og tørkerom, samt felles sykkelbod i aksjelaget.
Felles bakhage i aksjelaget med tilgang til grill, langbord, solsenger m.m.

Styrets arbeid i perioden juni 2025 – juni 2026
- Innhentet tilstandsrapport fra OPAK vedrørende tak og fasader, samt supplerende vurdering fra murmester og rådgiver Ulf Teigen.
- Gjennomført befaring med City Taktekking vedrørende vannlekkasje på loftet i oppgang A.
- Søkt om økonomisk støtte til rehabilitering fra Byantikvaren, uten tildeling.
- Undersøkt muligheten for individuell måling av radiatorvarme og varmtvannsforbruk.
- Innhentet pristilbud på ny låsløsning til porten mot Balders gate.
- Utarbeidet forslag og innhentet pristilbud på oppussing av oppgang A.
- Gjennomført beskjæring av trær og fjerning av grener mot fortau i Balders gate.
- Gjennomført omfattende skadedyrbekjempelse og tetting av adkomst fra krypkjeller etter funn av rotter i leilighet 14. Kostnadene beløp seg til over kr 200 000.
- Gjennomført kontroll av pipeløp og ildsteder. Samtlige ildsteder ble godkjent, og avvik vedrørende tilgjengelighet til feieluker ble utbedret.
- Fulgt opp utfordringer med radiatorvarmen i oppgang A. Utskifting av sirkulasjonspumpe var planlagt 26. mai 2026.
- Endret renovasjonsabonnement og anskaffet to nye avfallsbeholdere.
- Gjennomført vår- og høstdugnad.
- Fulgt opp reklamasjon etter salg av leilighet 14 og spørsmål vedrørende eiendomsskatt for samme leilighet.

Planlagte og pågående arbeider
Styrets hovedfokus fremover er fasaderehabilitering. OPAK har estimert kostnadene for tak- og fasadearbeider. Supplerende faglige vurderinger tilsier imidlertid at tilstanden ikke er like prekær som først antatt, og at taket kan holde i flere år. Styret skal kartlegge tilstanden på balkongene nærmere, avklare valg av prosjektleder og vurdere utbedring av vannlekkasjen på loftet i oppgang A.

Styreleder opplyser om følgende per 13.11.2026:
Vi skal renovere fasaden og balkonger og satser på oppstart april/mai. Da skal vi også utbedre en liten vannlekkasje på loftet i A-oppgang. Vi har hatt befaring av balkonger men behøver ikke en rapport da tilstand er grei, men det behøves membran. Vi skal innhente pristilbud på starten av nyåret. Vi holder på med utbedring av ventilasjon som vil fortsette i første kvartal 2027.

Vi er i startfasen med utbedring av ventilasjonen. Det kan innebære å fjerne elektriske vifter på bad og erstatte med ventil, men det er ikke bestemt.

Aksjelaget har god økonomi, med en solid egenkapital på kr 12 265 079,- per utgangen av året 2025.

Forretningsfører
Obos Bbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i aksjeselskapet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret iht. aksjeloven. 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.

Informasjon om fellesgjeld
Aksjelaget har pt. ingen lån. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 60 987,-. Overskuddet ble ført til aksjelagets egenkapital, som i følge regnskapet var på kr 12 265 079,- per utgangen av året 2025.

For 2026 er det budsjettert med et overskudd på kr 14 680,-.

Vedtekter og husordensregler
Aksjelagets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Husdyr må ikke holdes uten etter styrets skriftlige samtykke.

Aksjeselskapets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 3670046

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 297 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!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Balders gate 18 A har en særdeles attraktiv og sentral beliggenhet i et av Frogners mest ettertraktede boligområder. Her bor man tilbaketrukket i en rolig boliggate, omgitt av vakre, klassiske bygårder, herskapelige villaer og grønne hager, samtidig som man har et rikt utvalg av servicetilbud og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet.

Historie
Eiendommen, kjent som «Baldersborg», ble tegnet av den anerkjente arkitekten Harald Hals og stod ferdig i 1920. Den frittliggende bygården er oppført i nordisk nybarokk stil, med karakteristiske fasader i rød tegl, karnapper, balkonger og en symmetrisk hovedfasade vendt mot hagen. Bygningen har en spennende historie og ble opprinnelig oppført for Fælleskjøkkenet AS med 13 leiligheter, felles kjøkken og spisesal, samt egne matheiser til leilighetene. På 1920-tallet gikk eiendommen under navnet «Frognerhuset», med egen middagssalong i underetasjen.

Servicetilbud
Fra leiligheten er det kort vei til Frognerveien, Bygdøy allé og Skovveien, med et bredt utvalg av hyggelige kaféer, restauranter, bakerier og spesialforretninger. I nærområdet finner man blant annet W.B. Samson, Kolonihagen, Brasserie Ouest, Enoteca og den tradisjonsrike delikatesseforretningen Fjelberg Fisk & Vilt. Både Frogner kino og Gimle kino ligger en kort spasertur unna.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres hos blant annet KIWI Briskeby, KIWI Frognerveien og søndagsåpne Joker Elisenberg. Det er også kort vei til Vinmonopolet i Elisenbergveien, apotek og øvrige servicetilbud. For et større shoppingutvalg ligger Bogstadveien, Hegdehaugsveien og Solli plass innen gangavstand, med alt fra eksklusive merkevarebutikker til hyggelige nisjeforretninger.

Rekreasjon og fritid
Området byr på svært gode rekreasjonsmuligheter med kort vei til Frognerparken og det verdensberømte Vigelandsanlegget. Parken byr på flotte turstier, store grøntarealer, lekeplasser, tennisbaner og Frognerbadet. Vinterstid kan man benytte skøytebanen på Frogner stadion.

Det er også kort vei til Uranienborgparken, Slottsparken og Hydroparken. For lengre turer ligger Bygdøy med sine flotte turstier, badestrender og kystnære rekreasjonsområder innen sykkelavstand. Det finnes flere treningssentre i nærområdet, blant annet SATS på Solli plass.

Offentlig kommunikasjon
Området har et meget godt kollektivtilbud med trikkeholdeplass i Lille Frogner allé, kun et par minutters gange fra leiligheten. Herfra er det gode forbindelser til Majorstuen, Aker Brygge og Oslo sentrum. Det er også

flere bussforbindelser fra Frogner plass og Bygdøy allé. Nationaltheatret og Majorstuen ligger innen gangavstand, med tilgang til henholdsvis tog, flytog og T-bane.

Skoler og barnehager
Det er kort gangavstand til Uranienborg skole, som tilbyr undervisning fra 1.–10. trinn. Videre ligger Hartvig Nissens skole og Oslo Handelsgymnasium i nærområdet. Området har et godt utvalg av både kommunale og private barnehager, herunder Nordraaksgate barnehage, Hegdehaugen barnehage, Uranienborg barnehage og Frogner International Pre-School.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 04.02.1920.

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:
- Ekspedisjonsdokument for vann- og sanitæranlegg datert 03.09.1918.
- Ferdigattest for bruksendring av rom fra utsalg til soverom datert 07.12.2023.

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger. Disse er vedlagt salgsoppgaven. Det er registrert følgende avvik fra byggemeldte/godkjente tegninger:
- Bad/WC er opprinnelig byggemeldt som anretning.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert etter bestemmelsene i S-3177, Spesialområde - bevaring (bolig). Denne planen er helt eller delvis opphavet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - smart, trygg og grønn).

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:
Frognerveien 29A - riving av deler av bygget
Saksnummer: 2026/03142 - 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:

301/212/15:
12.12.1914 - Dokumentnr: 902203 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om veg

19.01.1915 - Dokumentnr: 913797 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser

24.07.1915 - Dokumentnr: 913798 - Bestemmelse om bebyggelse

24.07.1915 - Dokumentnr: 913799 - Bestemmelse om bebyggelse

23.10.1917 - Dokumentnr: 912505 - Bestemmelse om bebyggelse
ahng skur

12.09.1935 - Dokumentnr: 990614 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om benyttelse

12.12.1914 - Dokumentnr: 900491 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:212 Bnr:341

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen har bevaringsstatus gjennom reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Dette betyr at eiendommen er vernet etter plan- og bygningsloven.

Askeladdenbeskrivelse: bevaringsområde: KRUSES GATE/LILLE FROGNER - Hagen/den ubebygde delen av eiendommen er omfattet av vernebestemmelsene.

For eiendommer som er i et område avsatt til bevaring, kan det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene eller kommuneplan gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av

aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

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

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

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

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3

dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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

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

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

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

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

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

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

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

finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,40% av salgssum
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 8 900,-
Visningshonorar per stk. 2 inkl kr. 0,-

Utlegg:
Informasjon forretningsfører kr. 4 785,-
Pantesperre m/urådighet aksje kr. 4 150,-

Samlet skal selger betale kr. 134 435,- 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 23. november 2026

Ansvarlig megler
Vemund V. Thorkildsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45474565

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Wergelandsveien 23B
0167 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.

Balders gate 18A

Nabolaget Frogner - vurdert av 415 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	8 min 0.6 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	15 min 1.3 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	18 min 1.5 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	18 min 1.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	6 min 2.8 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	8 min 0.7 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	12 min 1 km

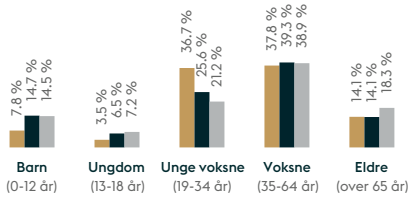
Offentlig transport

Lille Frogner allé Linje 12N	2 min 0.2 km
Lille Frogner allé Linje 12	2 min 0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min 1.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	19 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.6 km

Barnehager

Tusindhuus barnehage (0-2 år) 35 barn	6 min 0.5 km
Hydroparken barnehage (1-5 år) 36 barn	7 min 0.6 km
Nordraaksgate barnehage AI (1-... 29 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Gående

Sport

Uranienborg skole	9 min
Inkognito terrasse balløkke	9 min
SATS Solli plass	9 min
Fresh Fitness Majorstuen	14 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



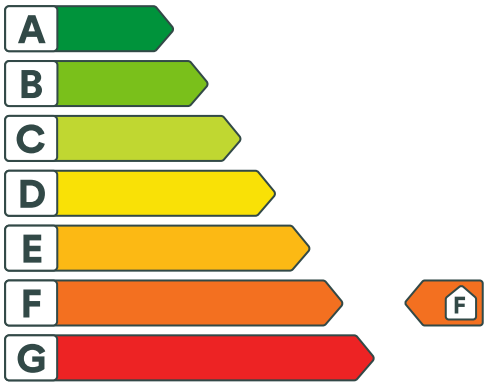
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

enova

Energiattest



Adresse **Balders gate 18A, 0263 OSLO**	
Dato for energimerking **16.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-386780**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80495153**
Gårdsnummer **212**	Bruksnummer **15**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1916**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **120,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **120,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **265,66**

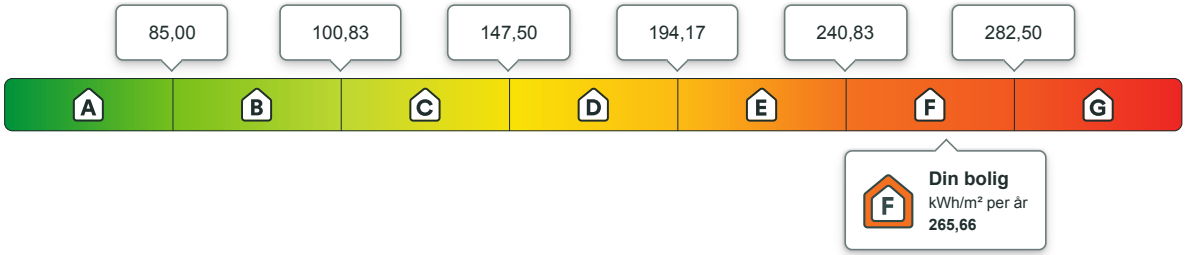
Balders gate 18A, 0263 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
65 054,99	**265,66**

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

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Balders gate 18A, 0263 OSLO

Detaljering

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

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



Balders gate 18A, 0263 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 16: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 17: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 23: Montering tetningslister

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

Tiltak 24: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 25: Tetting av luftlekkasjer

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Vetle Hazeland	9578-5999-4-3690712	2026-11-12 13:53:40
Ida Kristine Myhrvold	9578-5998-4-2544359	2026-11-12 14:21:25

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
12. nov. 2026

Oppdragsnummer
14-0605/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Balders gate 18A, 0263 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Vetle Hazeland, Ida Kristine Myhrvold

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. mai 2024

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, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad oppusset i 2024 av Baderom Entreprenøren AS og Linda Byggservice. Bygget opp fra grunn med ny membran. Nye rør og sluk utført av RØRLEGGER OG MONTØR MIKOLAJCZYK.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membran av Baderom Entreprenøren AS og Linda Byggservice. ¨ Nytt sluk installert av RØRLEGGER OG MONTØR MIKOLAJCZYK.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dokumentasjon fra Baderom Entreprenøren AS og RØRLEGGER OG MONTØR MIKOLAJCZYK.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt elektrisk anlegg nytt av Rett Elektro AS. Utført i 24/25.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2026

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt av vann og avløp til leiligheten er nytt i 2024. Utført av RØRLEGGER OG MONTØR MIKOLAJCZYK.

---

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

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

Eventuell kommentar: Vi har en tilhørende kjellerbod fra vår private gang i boligen. Vi har innredet kjellerboden som et vaskerom med garderobe. Det er varmekabler i gulv, belysning i tak og lufteventil i vegg. Dette rommet kan oppleves kaldt om varmekablene ikke er skrudd på, samt litt fuktig slik som en kjellerbod normalt oppleves.

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?

Ja

Beskriv: Styret har innhentet en tilstandsrapport på bygget for å kartlegge hvilke vedlikehold som er nødvendige å utføre. Styret innhenter tilbud på fasade, tak, balkonger, ventilasjoner m.v. pt. Boligaskjelaget besitter flere millioner på bok, og flere av disse midlene skal gå til byggets vedlikehold. Styret velger de oppgaver som er mest nødvendig å utføre, og ønsker å fordele det utover.

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: Våren 2025 oppdaget vi gnagere under kjøkkenbenk. Anticimex gjorde nødvendige tiltak i regi av aksjelaget hvor de åpnet opp krypkjeller fra utsiden og gjorde nødvendig sikring. Anticimex fant et åpent eldre rør i krypkjeller som ikke var i bruk, og som de tettet. Det ble påkostet store summer for å sikre godt. Det er ikke observert noe gangere siden. I tillegg er det satt ut åtestasjoner på eiendommen og generelt i gatene. Vi har ikke fanget noen flere.

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

Ja

Beskriv: Det har nylig vært vedlikehold/oppgraderinger på sentral fyrrommet. Vi har installert vannbåren gulvvarme i leiligheten. Hatt noe problemer med at trådløse termostater kan miste kontakt. Rørlegger har ordnet dette ved problem

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tidligere salgsoppgave

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Boligaskjelaget har flere millioner på sparekonto, men det betyr ikke at fellesutgifter ikke økes med tiden. Styret gjør hele tiden vurderinger mtp. inflasjon, løpende kostander, vedlikehold m.v. Bygget skal vedlikeholdes og styret jobber med innhenting av tilbud på de ulike arbeidene. Det er pt. ikke avklart noe om verken priser eller hvilken rekkefølge arbeidene skal utføres.

---

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: 14-0605/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Ida Kristine Myhrvold	**2026-11-12**	**Vetle Hazeland**	**2026-11-12**

Identifikasjon

bankID Ida Kristine Myhrvold

Identifikasjon

bankID Vetle Hazeland

Signicat

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

Tilstandsrapport

Balders gate 18 A, 0263 OSLO
OSLO kommune
gnr. 212, bnr. 15
Aksjenummer 116-130

Sum areal alle bygg: BRA: 120 m² BRA-i: 120 m²



Befaringsdato: 09.11.2026 **Rapportdato:** 16.11.2026 **Oppdragsnr.:** 15408-1992 **Eiendomsverdi ref nr:** NS2327

Autorisert foretak: Takstpartner Oslo AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Jan Gravdehaug
Uavhengig Takstingeniør
jangravd@online.no
905 16 615

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Meget pen og påkostet endeleilighet belliggende i høy 1. etasje.
Eget inngangsparti til leiligheten.
Leiligheten inneholder:
1. etasje.
Vindfang, gang, toalettrom, bad/ wc, kjøkken med spiseplass, stue og 2 soverom.
Kjeller.
Bod med trapp fra vindfang.

Leiligheten pusset opp / renovert 2024 - 2025 med nytt kjøkken, nytt bad / wc, nytt toalettrom, nye gulvflater, veggflater, himlinger, garderober m.m.

Leiligheten fremstår som velholdt og pen med normal bruksslitasje.

Se forøvrig bemerkninger omtalt i rapporten under de forskjellige bygningsdeler.

Leilighet - Byggeår: 1916

UTVENDIG Gå til side

Bygning trolig fundamentert til faste/stabile masser/fjell.
Grunnmur er oppført i teglstein.
Veggkonstruksjon er oppført i teglstein. Utvendig spekkmurt rød teglstein. Nedre del utvendig pusset.
Valmet takkonstruksjon i trekonstruksjoner. Taket trolig tekket med takstein. Tak besiktiget fra bakkenivå.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

Leiligheten har malte trevinduer med koblet glass. Sprossedelt ytterglass.
Leiligheten har et vindu i malt trevindu med enkelt glass. Sprossedelt.

Malt yttedør i tre med glassfelt i topp. Kodelås.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater består av:
1 stavs chevron eikeparkett.
Fliser i vindfang og gang.
Brede gulvlister.

Veggflater består av:
Malte veggflater.

Himlinger består av:
Malte overflater.
Profilert listverk og rosetter i himling på kjøkken, stue og gjestesoverom. Profilert listverk i oppholdsrom.

Etasjeskiller er oppført i trebjelkelag.

Malte massive fyllingsdører. Tofløyet mellom stue og gjestesoverom.
Tofløyet smijernsdør med glassfelt mellom vindfang og gang.
Fyllingsdører fra Drammen dørfabrikk.

Bod i kjeller har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Benkeplate. Garderobeinnredninger.
Waterguard under benk.
El. avløpspumpe for spillvann.
Flislagt gulv med varmekabler.
Veggventil.

Snekkerbygde garderobeskap i gang og begge soverom fra T Design Studio.
Plassbygd vitrineskap og hylleløsning mellom stue og kjøkken.
Garderobeskap i kjellerbod.

VÅTROM Gå til side

Bad fra 2024 i forbindelse med oppussing av hele leiligheten.
Malt innvendig tak med LED belysning. Flislagte vegger i dusjnisje og øvrige veggflater til brystning.
Flislagt gulv med vannbåren varme og el. varmekabler.
Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.
Purus slukrenne ved vegg i dusjnisje.
Bad med dusjnisje med Takhengt regndusj og veggmontert hånddusj. Marmor benkeplate med 2 stk. servanter. Underskuffer.
Speilfelt over servanter.
Vegghengt toalett.

Baderomsmøbel fra T Design Studio
Elektrisk styrt vifte. Tilluft via dørterskel.

KJØKKEN Gå til side

Velutstyrt og tidsmessig kjøkken med matte profilerte fronter.
Marmor benkeplate med underlimt vaskekum og planlimt induksjon platetopp. Marmorplate over benk. Hylleløsning over benk med LEDbelysning
Integrert stekeovn, micro, oppvaskmaskin, kjøl/frys og vinskap.
Godt med skapplass.
Waterguard under benk.

Spiseplass.

Kjøkken og hvitevarer fra 2024.
Kjøkken fra T Design Studio
Gaggenau hvitevarer.
Integrert kullfilter ventilator i platetopp.
Komfyrvakt.
Gaggenau platetopp.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flislagt gulv med vannbåren varme og el. varmekabler. Flislagte vegger.
Plastsluk med klemring under servant / baderomsmøbel.
Servant med underskap. Vegghengt toalett.
Takventil. Tilluft via dørterskel.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system. Dette ble skiftet i forbindelse med renoveringen i

Beskrivelse av eiendommen

2024/25.
Fordelerskap for rør i rør plassert over toalett.

Avløpsrør i leiligheten er i plast. Dette ble skiftet i forbindelse med renoveringen i 2024/25.

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Sentral berg / jordvarme.

Det er sentral varmtvannsberedning. Anlegget er felles for selskapet og er ikke kontrollert.
Vannbåren gulvvarme i hele 1. etasje. Trådløse termostater.

Automatsikringer. Jordfeilbryter.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Røykvarslere. Brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

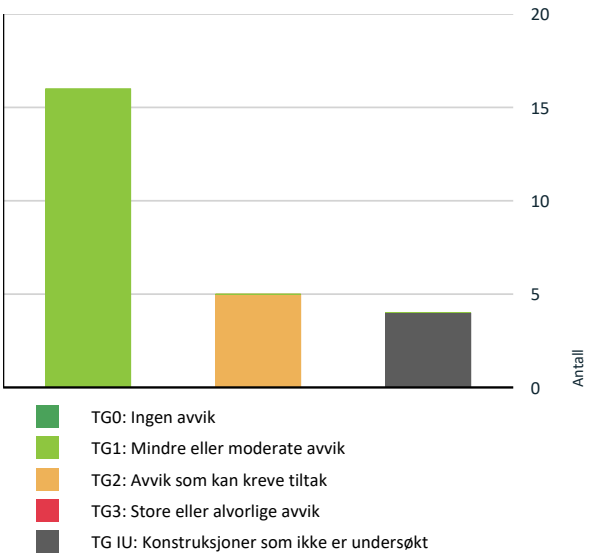
Leilighet

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

De siste byggemeldte tegningene stemmer ikke med dagens romløsning. BAD / WC med adkomst fra gang er byggemeldt som anretning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det ble ikke utført noen destruktive inngrep i bygningskroppen. Taket og fasaden ble observert
fra bakkenivå og tilgjengelige avsatser da det ikke var utplassert tilstrekkelig
sikkerhetsutstyr(stillas/lift). Opplysninger gitt i rapporten er gjengitt etter informasjon fra
hjemmelshaver. Rapporten baserer seg hovedsakelig på overfladiske observasjoner(nivå 1) av
synlige flater. Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle
avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt
Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er overstege. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil
som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad / wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Hjørnevindu i hovedsoverom	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Toalettrom > 1. etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1916

Kommentar
Tatt i bruk i følge Norges Eiendommer, Ambita

Anvendelse
Benyttes som bolig for eier

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Styret har nylig fått utarbeidet en egen tilstandsrapport for bygget. Rapporten gir en oversikt over eiendommens tekniske stand og fremtidige vedlikeholdsbehov.
Ta gjerne kontakt med styret hvis du ønsker mer informasjon eller innsyn i rapporten.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Leiligheten pusset opp / renovert 2024 - 2025 med nytt kjøkken, etablert bad / wc, nytt toalettrom, nye gulvflater, veggflater, himlinger, garderober m.m.

UTVENDIG

Bygning generelt

Beskrivelse

Bygning trolig fundamentert til faste/stabile masser/fjell.
Grunnmur er oppført i teglstein.
Veggkonstruksjon er oppført i teglstein. Utvendig spekkmurt rød teglstein. Nedre del utvendig pusset.
Valmet takkonstruksjon i trekonstruksjoner. Taket trolig tekket med takstein. Tak besiktiget fra bakkenivå.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har malte trevinduer med koblet glass. Sprossedelt ytterglass.

Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år.
Tilfeldige valgte vinduer som ble funksjonstestet Alle vinduer er ikke testet ved åpning.

TG 2 Hjørnevindu i hovedsoverom

Beskrivelse

Leiligheten har et vindu i malt trevindu med enkelt glass. Sprossedelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Konsekvens/tiltak

- Innvendig kondensering kan føre til fuktskader på vindu.

Vedlikehold / utskifting av vindu er påregnelig i tiden som kommer.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Malt yttedør i tre med glassfelt i topp. Kodelås.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvflater består av:
1 stavs chevron eikeparkett.
Fliser i vindfang og gang.
Brede gulvlister.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggflater består av:
Malte veggflater.

Himlinger består av:
Malte overflater.
Profilert listverk og rosetter i himling på kjøkken, stue og gjestesoverom.
Profilert listverk i oppholdsrom.

Etasjeskiller og gulv på grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er oppført i trebjelkelag.

Det presiseres at etasjeskillere er ikke vurdert da dette ikke er et krav i henhold til forskriften "trygg Bolighandel". Takstmann har ikke gjennomført korrekte og relevante målinger/stikkprøver.

Tilstandsrapport

Radon

Beskrivelse

Eier er ikke kjent med om det er foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var ikke vanlig da bygningen ble oppført.

Etter søk på adressen inne på hjemmesiden til Norges geologiske undersøkelse har undertegnede registrert dette resultatet: "Meget høy aktsomhet"

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller under leiligheten. Adkomst krypkjeller fra luke, gavlvegg. Krypkjeller ikke besiktiget pga. låst luke på befaringsdagen.

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt - og råteskader i trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt betongtrapp til kjellerbod.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte massive fyllingsdører. Tofløyet mellom stue og gjestesoverom. Tofløyet smijernsdør med glassfelt mellom vindfang og gang. Fyllingsdører fra Drammen dørfabrikk.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Bod i kjeller har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Benkeplate. Garderobeinnredninger.
Waterguard under benk.
El. avløpspumpe for spillvann.
Flislagt gulv med varmekabler.
Veggventil.

Avløpspumpe er ikke nærmere undersøkt av bygningssakkyndig.

Vurdering av avvik:

• Kun naturlig avtrekksventil på vegg. Ingen tilluft.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

• Det anbefales å montere elektrisk styrt vifte og tilluft via dør.

Andre innvendige forhold - 1

Beskrivelse

Snekkerbygde garderobeskap i gang og begge soverom fra T Design Studio.
Plassbygd vitrineskap og hylleløsning mellom stue og kjøkken.
Garderobeskap i kjellerbod.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD / WC

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2024 i forbindelse med oppussing av hele leiligheten.
Rommet er opprinnelig byggemeldt som "anretning" på ark.tegning.

1. ETASJE > BAD / WC

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon for badet.
Dokumentasjon med garanti for membranarbeid og bilder fremvist.
Baderom Entreprenøren AS. Dato 07.012.2024.
Dokumentasjon på utførelse og rørarbeid fra rørlegger fremvist.
Rørlegger og montør Mikolajczyk. Dato 09.12.2024.

1. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malt innvendig tak med LED belysning. Flislagte vegger i dusjnisje og øvrige veggflater til brystning.

1. ETASJE > BAD / WC

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med vannbåren varme og el. varmekabler.
Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

1. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Purus slukrenne ved vegg i dusjnisje.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er målt til ca. 28 mm

1. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad med dusjnisje med Takhengt regndusj og veggmontert hånddusj.
Marmor benkeplate med 2 stk. servanter. Underskuffer. Speilfelt over servanter.
Vegghengt toalett.

Baderomsmøbel fra T Design Studio

1. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte. Tilluft via dørterskel.

1. ETASJE > BAD / WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur iht. eier og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. Unntaket er vegg mot kjøkken. Der er det ikke tilgang grunnet kjøkkeninnredning.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Velutstyrt og tidsmessig kjøkken med matte profilerte fronter. Marmor benkeplate med underlimt vaskekum og planlimt induksjon platetopp.
Marmorplate over benk. Hylleløsning over benk med LEDbelysning
Integrert stekeovn, micro, oppvaskmaskin, kjøl/frys og vinskap.
Godt med skapplass.
Waterguard under benk.

Spiseplass.

Kjøkken og hvitevarer fra 2024.
Kjøkken fra T Design Studio
Gaggenau hvitevarer.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert kullfilter ventilator i platetopp.
Komfyrvakt.
Gaggenau platetopp.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flislagt gulv med vannbåren varme og el. varmekabler.
Flislagte vegger.
Plastsluk med klemring under servant / baderomsmøbel.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servant med underskap. Vegghengt toalett.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Takventil. Tilluft via dørterskel.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system. Dette ble skiftet i forbindelse med renoveringen i 2024/25.
Fordelerskap for rør i rør plassert over toalett.

Øvrige vannledninger til leiligheten og bygningen er skjult i konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere.
Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.
Normal levetid for vannrør av plast over 25 år.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i leiligheten er i plast. Dette ble skiftet i forbindelse med renoveringen i 2024/25.

Øvrige avløpsrør til leiligheten er skjult i konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere.
Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.
Normal levetid for avløpsrør i plast over 25 år.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG IU Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Sentral berg / jordvarme.
Anlegget er felles for sameiet og er ikke kontrollert.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning. Anlegget er felles for selskapet og er ikke kontrollert.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme i hele 1. etasje. Trådløse termostater.
Fordelerskap for vannbåren gulvarme plassert i skap i gjestesoverom.

Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer. Jordfeilbryter.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

El. anlegg fra 2024 / 2025. Utført av Rett Elektro AS.
Samsvarserklæring fremvist. Dato 04.12.2025.
Rapport fra risikovurdering fremvist. Dato 03.12.2025.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere. Brannslukningsapparat.

Røykvarsler/brannvarsling, slokkeutstyr og rømningsmulighet er visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert synlige avvik på befaringsdagen.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Innfelt LED belysning i himling på bad, toalettrom, vindfang og bad.
Trådløs betjening av belysning i leiligheten.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	120			120			120
Kjeller						6	6
SUM	**120**					**6**	**126**
SUM BRA	**120**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, gang, toalettrom, bad / wc, kjøkken, stue, 2 soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyde i kjellerbod = 1,82 m. Takhøyden i bod i kjeller har for lav takhøyde og ikke måleverdig.

Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler, med mindre annet er opplyst.
Alle innvendige sjakter, rørkasser ol. er medtatt i boligens arealer.

Innebygde / plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: De siste byggemeldte tegningene stemmer ikke med dagens romløsning. BAD / WC med adkomst fra gang er byggemeldt som anretning.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se rapport for nærmere beskrivelse.

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.11.2026	Jan Gravdehaug	Takstingeniør
	Vetle Hazeland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	15		0	1297 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Balders gate 18 A

Hjemmelshaver
Vetle Hazeland, Ida Kristine Myhrvold

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
22/Aktieselskapet Frognerhuset	931489682	22	OBOS Eiendomsforvaltning AS - TLF 22 86 55 00	Vetle Hazeland

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
116-130

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et svært ettertraktet og populært område på Frogner.
Off. kommunikasjoner med trikk, skoler, en rekke servicetilbud, forretninger, kafeer, restauranter og andre fasiliteter i området.
Kort vei til Bygdøy Allé med div. spesialforretninger.
Normal gateparkering i området etter gjeldende regler.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, forretning og kontor.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, prydbusker og trær. Sittegrupper. Asfaltert adkomst til inngangsparti.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent for takstmann

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for selskapet (ikke innbo).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av eierr. Takstmann viser til Egenerklæringen i sin helhet for opplysninger gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt opplysninger enten på befaring og/eller pr. email.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, ifølge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ferdigattest Dato 07.12.2023 Oslo kommune Plan- og bygningsetaten	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.11.2026	
2	16.11.2026	
3	16.11.2026	
4	18.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

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

Deres ref.: 14-0605/26 . Vår ref.: 7804-1-14 Dato: 11.11.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Aktieselskapet Frognerhuset
Organisasjonsnr:	931489682
Aksjonær:	Myhrvold, Ida Kristine
Medaksjonær:	Hazeland, Vetle
Leilighetsnummer:	14
Aksjeboenhetsnumer:	
Adresse:	Balders Gate 18 A, 0263 OSLO
Aksjenummer:	116-130
Gnr.	212
Bnr.	15

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 3670046.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 397833.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- 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.

Dyrehold, parkering, vaskeri: se husordensreglene. Bare fysiske personer kan bli aksjonær, se vedtektene. Det følger en andelsobligasjon med hver leilighet sammen med aksjene. Denne må fremskaffes og oversendes forretningsfører ved salg. Det er ikke obligasjon til tidligere vaktmesterleilighet, leil. 13. Det ble utstedt aksjer for denne ved salg. OBOS Eiendomsforvaltning AS v / saksbehandler bestiller system nøkler. 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 totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall:: 8 028,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
GET	620,00	
Felleskostnader boliger	7 408,00	

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:	46 098,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	1 061 995 ,-
Gjeld:	0 ,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

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/Sandra Eliza Havneraas, e-post: frognerhuset@styrerommet.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.

Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med selskapets styreleder.

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7804
AKTIESELSKAPET FROGNERHUSET

Velkommen til årsmøte i AKTIESELSKAPET FROGNERHUSET

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:

8. juni 2026 kl. 19:30, Hos Ida og Vetle.

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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AKTIESELSKAPET FROGNERHUSET

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

Sandra Eliza Havneraas 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

Ida Kristine Myhrvold og Janicke Stensvaag Kaasa er valgt.

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. 7804 Årsregnskap 2025.pdf
2. Revisjonsberetning 2025 Frognerhuset.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 52500kr.

Styreleder gjør mye av forretningsførers oppgaver, og vi har kun regnskapsføreravtale med Obos. Dette sparer gården 40,000 kr. Det kan ikke forventes at neste styreleder har mulighet til dette, noe som vil føre til økt utgift og felleskostnader.

Styrets innstilling

Styret ber om 3750kr pr leilighet.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 52500kr

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Varamedlem møter til alle styremøter, men får ingen egne oppgaver. Rollen er en innføring til styrearbeid, da vara får god informasjon om gårdens situasjon. Det er ønsket at vara blir styremedlem ved neste års valg, slik at et nytt varamedlem kan komme til, slik får vi rullert på Styret og forhindrer at det blir et helt nytt styre.

Styreleder skal delegere oppgaver til sitt styre. Det er allikevel slik at minst 75% av arbeidet tilfaller styrets leder pga forretningsførsel og overordnet ansvar. Det er derfor viktig at Styreleder har erfaring fra gården som styremedlem.

Innstilling

Vi har behov for nye medlemmer til Styret. Vi er en liten gård, og ansvar og arbeid må stadig rulleres mellom alle beboere. Hvis vi ikke klarer å stille eget styre, må vi leie profesjonell styreleder. Timepris 1680 kr, eks mva. For å få utført det som blir vedtatt på styremøter og generell drift, vil jeg anslå 200 timer, ca 400,000kr. Pr leilighet vil det utgjøre en ekstra kostnad på ca 25,000kr.

Alle verv er til valg, men det er ønskelig med noen eksisterende medlemmer til å videreføre styrets påstartet arbeid.

Kandidater fremmes på generalforsamlingen da vi ikke har dette klart nå.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

STYRELEDER RAPPORTERER JUNI 2025 - JUNI 2026

Styret har holdt fem styremøter, i tillegg flere befaringer og møter hos Byantikvar mm.

I juni '25 ble det oppdaget rotter i leilighet 14. Anticimex ble umiddelbart kontaktet, og det ble en omfattende oppgave å få tettet inngang fra krypkjeller som krevde boring i betong og leie av sugebil. Kostnadene kom på over 200,000kr.

I august ble styret kontaktet av advokat og reklamasjon på salg av leilighet 14 (tidligere utleielokalet). Styret søkte derfor juridisk hjelp. Vår forsikring dekket ikke dette og vi kontaktet derfor Føyen AS som vi brukte i 2023. Tilsvaret fra Føyen AS har ikke ført til videre kommunikasjon.

29. aug mottok alle rapporten fra Opak om tilstand på tak og fasade (balkonger vil kreve grundigere undersøkelse). Forespeilet kostnad på ca 9 millioner kroner som er mer enn dobbelt av hva styret hadde sett for seg. Opak kan påta seg oppgaven som prosjektleder. Det innebærer å håndtere anbudsrunden og kontrakt, ukentlig oppfølging av entreprenør og arbeidet, overtakelsesdag, evt fremtidig reklamasjon. Dette koster ca 550,000kr og vi har forhandlet en rabatt på 200kr timen. Styret er usikre på om Opak er riktig aktør for oss i videre prosess.

Sandra og Marit har vært i møte med Byantikvaren, hvor vi bla ble anbefalt å kontakte Ulf Teigen, murmester, arkitekt og rådgiver for Murbyen Oslo. Det var svært nyttig å ha han på befaring og rapporten han leverte viser at situasjonen ikke er like prekær. Ulf Teigen kan også påta seg prosjektlederrollen (samme timespris som Opak uten rabatt, færre timer) men her er det behov for referanser og mer informasjon om liknende erfaring.

Vi har hatt City Taktekking på befaring for å undersøke vannlekkasjen på loftet i oppgang A. Vi venter på pristilbud, og skal også kontakte Brodin AS for tilsvarende. (Begge firma er oppført hos Fortidsminneforeningen). City samstemte med Ulf Teigen om tilstand til taket, noe som er tillitsgivende. Vi har ventet med å utbedre vannlekkasjen hvis det viste seg å være nødvendig å skifte hele taket i løpet av få år, da ville det ha vært en bortkastet utbedring og kostnad. Nå har både City Taktekking og Ulf Teigen uttalt at det ikke haster med å skifte taket og at det holder i flere år.

Marit søkte økonomisk støtte fra Byantikvaren til renovering, men det ble ikke tildelt oss (fondet var 2,5 millioner og over 70 søkere). Byantikvaren rådet oss å søke Kulturminnefondet, et mye større fond. Kulturminnefondet legger vekt på historisk betydning, og Sandra har innhentet informasjon om Frognerhuset fra Bymuseet som skal vektlegges i fremtidig søknad.

Det har tidligere vært ønske om individuelle målere når det gjelder radiatorvarme og varmtvannsforbruk. Det vil føre til mer rettferdig betaling etter eget forbruk. Det er også et EU direktiv som skal innføres (2027/28?). Vi har hatt to ledende aktører på befaring, men avventer nærmere evt innføring av EU direktiv. Samtidig tilbyr Hafslund et nytt produkt, Optivarme som muligens kan være et alternativ (sitat fra Hammerstads gt 21: -dette fungerer etter vår mening bedre enn individuell måling. Det gir besparelser for hele fellesskapet.)

Styret har forsøkt å finne en løsning på portlås, men det er vanskelig. En løsning er nøkkellås på begge sider på porten mot Balders gate. Nøkkelen vil være den samme som til kjeller. Vi har fått pristilbud på dette, men det er delte meninger om denne løsningen.

Oppussing A-oppgang: Marit har tegnet forslag og Ida har innhentet to pristilbud fra håndverker og møbelsnekker, Sandra har fått prisestimat fra vaktmestertjenester. Vi venter nå på ledig tilgjengelighet fra håndverkeren.

Arborist: styret fikk rapport om tilstand på trærne, våren '25. Etter at et gammelt tre falt i Eckersberg gt vinteren '24 ble det viktig å få kartlagt. I desember ble trærne beskåret, og et par grener over fortau i Balders gt ble fjernet.

Eiendomsskatt leilighet 14: gjentatt kontakt med Oslo Kommune, Obos og Skatteetaten har ikke ført frem. Nina, Sandra og Ida har jobbet med saken.

Sjekk av pipeløp: i forbindelse med et takskifte, ble det ønskelig å samtidig få undersøkt tilstand på piper slik at det ikke skulle bli nødvendig med piperehabilitering etter evt takarbeid er utført. Alle ildsteder ble godkjent, men det ble meldt avvik på feieluker som befinner seg i tidligere vaktmesterleiligheten. Heldigvis var tidligere eier veldig behjelpelig da han ble gjort oppmerksom på problemet, og han ordnet raskt opp slik at feielukene igjen er tilgengelige, og det ble ingen kostnad for gården.

I vinter har det vært dårlig radiatorvarme hos flere leiligheter i A-oppgang. Gårdens faste rørlegger (vvs gruppen as) har vært på gjentatte besøk. Det er blitt foreslått å skifte sirkulasjonspumpe, den gamle virker men er muligens ikke dimensjonert for to leiligheter med gulvvarme. Den skal utskiftes 26. mai. Rørlegger har også foreslått at beboere skifter gamle ventiler.

Styreleder forsøker å spare gården for utgifter. Vi har endret abonnement for avfallshåndtering (kostnadsbesparende) og fått to nye beholdere. Styreleder har klaget på to faktura, og Nina (ute av Styret) klagde på faktura fra advokat, noe som sparte gården for 20,000kr.

Gården har hatt to hagedugnader, en høst - og en vårdugnad. Takk til Kristina, Janicke og Vetle som har kjørt bort hageavfall, dette er en viktig jobb som vi ellers måtte betalt mye for. Spesiell takk til Vivian som har lagt ned utallige timer til hagearbeid, og til Ida som har gjort det veldig pent i bedd.

Fremtidsplan: Styret må videre kartlegge behov til fasaderenovering som er hovedfokus. Vi skal ha en grundig rapport over tilstand på balkonger. Vi må skaffe riktig prosjektleder. Vi må ta stilling til evt å utbedre vannlekkasjen når pristilbud foreligger (det krever stillas på begge sider av A-oppgang).

FROGNERHUSET AS
ORG.NR. 931489682, KLIENTNR. 7804

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 019 722	930 048	999 540	999 540
Andre inntekter	3	35	12 353 915	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 019 757**	**13 283 963**	**999 540**	**999 540**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 922	-8 460	-6 000	-8 460
Styrehonorar	5	-42 000	-60 000	-40 000	-60 000
Forretningsførerhonorar		-37 440	-36 000	-50 000	-50 000
Konsulenthonorar		-71 240	-5 420	-80 000	-75 000
Drift og vedlikehold	6	-317 569	-508 445	-3 037 000	-180 000
Forsikringer		-140 952	-129 718	-162 000	-170 000
Kommunale avgifter	7	-152 190	-175 858	-179 219	-197 200
Energi/fyring	8	-231 145	-254 597	-298 000	-210 000
TV-anlegg/bredbånd		-96 234	-96 070	-96 000	-110 000
Andre driftskostnader	9	-321 254	-167 225	-153 200	-124 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 415 946**	**-1 441 791**	**-4 101 419**	**-1 184 860**
DRIFTSRESULTAT		**-396 189**	**11 842 172**	**-3 101 879**	**-185 320**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	457 175	287 170	400 000	200 000
Finanskostnader		0	-150 776	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**457 175**	**136 394**	**400 000**	**200 000**
ÅRSRESULTAT		**60 987**	**11 978 566**	**-2 701 879**	**14 680**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		60 987	11 978 566		

FROGNERHUSET AS
ORG.NR. 931489682, KLIENTNR. 7804

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	1 815 387	1 815 387
Tomt		22 480	22 480
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 837 867**	**1 837 867**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		85 753	40 685
Forskuddsbetalte kostnader		63 259	59 360
Andre kortsiktige fordringer		0	8 028
Driftskonto OBOS-banken		62 033	297 088
Sparekonto OBOS-banken		10 350 292	10 144 832
SUM OMLØPSMIDLER		**10 561 337**	**10 549 992**
SUM EIENDELER		**12 399 204**	**12 387 859**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	12	130 000	130 000
Opptjent egenkapital		12 135 079	12 074 092
SUM EGENKAPITAL		**12 265 079**	**12 204 092**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	13	105 000	105 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**105 000**	**105 000**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	11 250
Leverandørgjeld		29 125	67 517
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 0)		0	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**29 125**	**78 767**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**12 399 204**	**12 387 859**
Pantstillelse	14	105 000	105 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.04.2026
Styret i Frognerhuset As

Sandra Eliza Havneraas Marit Sylte Ida Kristine Myhrvold

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.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	28 360
Felleskostnader boliger	872 862
GET	100 500
Renhold	18 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 019 722**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Forsinkelsesrenter	35
SUM ANDRE INNTEKTER	**35**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 922
SUM PERSONALKOSTNADER	**-5 922**

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	-42 000
SUM STYREHONORAR	**-42 000**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-90 866
Drift/vedlikehold VVS	-126 222
Drift/vedlikehold elektro	-15 716
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-52 064
Drift/vedlikehold brannsikring	-32 023
Kostnader dugnader	-678
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-317 569**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-16 981
Vann- og avløpsgebyr	-63 673
Feie- og tilsynsgebyr	-1 701
Renovasjonsgebyr	-69 835
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-152 190**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-9 025
Fjernvarme	-222 120
SUM ENERGI / FYRING	**-231 145**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-212 898
Vaktmestertjenester	-70 944
Renhold ved firmaer	-31 485
Andre driftskostnader	-1 107
Andre kontorkostnader	-368
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 251
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-321 254**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	999
Renter av sparekonto i OBOS-banken	455 460
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	105
Andre renteinntekter	611
SUM FINANSINNTEKTER	**457 175**

NOTE 11
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	202 320
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	1 613 067
SUM BYGNINGER	**1 815 387**

NOTE 12
AKSJEKAPITAL

Aksjekapital	130 000
SUM AKSJEKAPITAL	**130 000**

Fordelt på 130 aksjer x 1000.

NOTE 13
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-105 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-105 000**

NOTE 14
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	105 000
TOTALT	**105 000**

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

Bygninger	1 815 387
Tomt	22 480
TOTALT	**1 837 867**

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Aktieselskapet Frognerhuset

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for Aktieselskapet Frognerhuset som viser et overskudd på kr 60.987,-. Årsregnskapet består av balanse pr. 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 pr 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet pr 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.

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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.

Vestby, 7. mai 2026

Moltzau Revisjon AS

Lars-Erik Moltzau
Statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 8.06.26
Selskapsnummer: 7804 **Selskapsnavn:** AKTIESELSKAPET FROGNERHUSET

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 AKTIESELSKAPET FROGNERHUSET

Organisasjonsnummer: 931489682
Møtet ble avholdt 8. juni kl. 19:30, Hos Ida og Vetle.

Antall stemmeberettigede som deltok: 8
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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:
Sandra Eliza Havneraas er valgt.

✓ **Vedtatt.**

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.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Ida Kristine Myhrvold og Janicke Stensvaag Kaasa 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 52500kr.

Styreleder gjør mye av forretningsførers oppgaver, og vi har kun regnskapsføreravtale med Obos. Dette sparer gården 40,000 kr. Det kan ikke forventes at neste styreleder har mulighet til dette, noe som vil føre til økt utgift og felleskostnader.

Styrets innstilling
Styret ber om 3750kr pr leilighet.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 52500kr
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Varamedlem møter til alle styremøter, men får ingen egne oppgaver. Rollen er en innføring til styrearbeid, da vara får god informasjon om gårdens situasjon. Det er ønsket at vara blir styremedlem ved neste års valg, slik at et nytt varamedlem kan komme til, slik får vi rullert på Styret og forhindrer at det blir et helt nytt styre.

Styreleder skal delegere oppgaver til sitt styre. Det er allikevel slik at minst 75% av arbeidet tilfaller styrets leder pga forretningsførsel og overordnet ansvar. Det er derfor viktig at Styreleder har erfaring fra gården som styremedlem.

Innstilling
Vi har behov for nye medlemmer til Styret. Vi er en liten gård, og ansvar og arbeid må stadig rulleres mellom alle beboere. Hvis vi ikke klarer å stille eget styre, må vi leie profesjonell styreleder. Timepris 1680 kr, eks mva. For å få utført det som blir vedtatt på styremøter og generell drift, vil jeg anslå 200 timer, ca 400,000kr. Pr leilighet vil det utgjøre en ekstra kostnad på ca 25,000kr.

Alle verv er til valg, men det er ønskelig med noen eksisterende medlemmer til å videreføre styrets påstartet arbeid.

Kandidater fremmes på generalforsamlingen da vi ikke har dette klart nå.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Sandra Havneraas

Følgende stilte til valg:
Sandra Havneraas

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Ida Myhrvold
Marit Sylte

Følgende stilte til valg:
Ida Myhrvold
Marit Sylte

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Janicke Stensvaag Kaasa

Følgende stilte til valg:
Janicke Stensvaag Kaasa

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7804
AKTIESELSKAPET FROGNERHUSET

Velkommen til årsmøte i AKTIESELSKAPET FROGNERHUSET

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 29. september kl. 12:00 og lukker 2. oktober kl. 13:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7804

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Fravalg av revisjon
5. Vedtektsendring

Med vennlig hilsen,
Styret i AKTIESELSKAPET FROGNERHUSET

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

Sandra Eliza Havneraas er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Nina Framnes og Kristina Bødal er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Fravalg av revisjon

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Aktieselskapet Frognerhuset er et boligaksjeselskap stiftet 19. mai 1924, med formål å gi aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom i Baldersgate 18 i Oslo.

Forretningsførsel og regnskapsførsel ivaretas av OBOS Eiendomsforvaltning AS (org.nr. 934 261 585). Selskapets valgte revisor er per dags dato Moltzau Revisjon AS (org.nr. 984 445 180).

Styret fremmer denne saken for generalforsamlingen for å vurdere og treffe beslutning om at selskapets årsregnskaper for regnskapsåret 2026 og senere regnskapsår ikke skal revideres etter revisorloven. Hensikten er å redusere selskapets løpende driftskostnader

Styrets innstilling

Selskapet er lite, har en ukomplisert økonomi uten ansatte, og regnskapsførselen ivaretas av OBOS Eiendomsforvaltning AS som profesjonelt og autorisert regnskapsforetak. Fravalg av revisjon vil gi selskapet en direkte og varig årlig kostnadsbesparelse i form av bortfall av revisjonshonorar.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen beslutter med hjemmel i aksjeloven § 7-6 første ledd at selskapets årsregnskaper for regnskapsåret 2026 og senere regnskapsår ikke skal revideres etter revisorloven. Revisoroppdraget for selskapets valgte revisoravsluttes med virkning fra det tidspunkt beslutningen er endelig registrert i Foretaksregisteret. Styret gis fullmakt til å si opp revisjonsavtalen samt foreta nødvendig skriftlig underretning til revisor

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen beslutter med hjemmel i aksjeloven § 7-6 første ledd at selskapets årsregnskaper for regnskapsåret 2026 og senere regnskapsår ikke skal revideres etter revisorloven. Revisoroppdraget for selskapets valgte revisoravsluttes med virkning fra det tidspunkt beslutningen er endelig registrert i Foretaksregisteret. Styret gis fullmakt til å si opp revisjonsavtalen samt foreta nødvendig skriftlig underretning til revisor

Sak 5

Vedtektsendring

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Selskapets vedtekter, sist endret 28. mai 2025, inneholder to bestemmelser som refererer til revisor:

• Bestemmelsen om ekstraordinær generalforsamling, som angir at styret skal innkalle til møte når **revisor** eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen skriftlig krever det.

• Vedtektenes § 8-4, som angir at den ordinære generalforsamlingen skal behandle spørsmålet om godtgjørelse til styret og **revisor**.

Det forslås å fjerne «revisor» fra disse bestemmelsene.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å fjerne «revisor» fra bestemmelse i vedtekter.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 29.09.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 2.10.26
Selskapsnummer: 7804 **Selskapsnavn:** AKTIESELSKAPET FROGNERHUSET

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Sandra Eliza Havneraas er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Nina Framnes og Kristina Bødal er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Fravalg av revisjon

Generalforsamlingen beslutter med hjemmel i aksjeloven § 7-6 første ledd at selskapets årsregnskaper for regnskapsåret 2026 og senere regnskapsår ikke skal revideres etter revisorloven. Revisoroppdraget for selskapets valgte revisoravsluttes med virkning fra det tidspunkt beslutningen er endelig registrert i Foretaksregisteret. Styret gis fullmakt til å si opp revisjonsavtalen samt foreta nødvendig skriftlig underretning til revisor

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Vedtektsendring

Generalforsamlingen vedtar å fjerne «revisor» fra bestemmelse i vedtekter.

☐ For

☐ Mot

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 ekstraordinært årsmøte 2026 for AKTIESELSKAPET FROGNERHUSET

Organisasjonsnummer: 931489682
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 29. september kl. 12:00 til 2. oktober kl. 13:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 10.

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:**
> Sandra Eliza Havneraas er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Nina Framnes og Kristina Bødal er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Fravalg av revisjon

Aktieselskapet Frognerhuset er et boligaksjeselskap stiftet 19. mai 1924, med formål å gi aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom i Baldersgate 18 i Oslo.

Forretningsførsel og regnskapsførsel ivaretas av OBOS Eiendomsforvaltning AS (org.nr. 934 261 585). Selskapets valgte revisor er per dags dato Moltzau Revisjon AS (org.nr. 984 445 180).

Styret fremmer denne saken for generalforsamlingen for å vurdere og treffe beslutning om at selskapets årsregnskaper for regnskapsåret 2026 og senere regnskapsår ikke skal revideres etter revisorloven. Hensikten er å redusere selskapets løpende driftskostnader

Styrets innstilling
Selskapet er lite, har en ukomplisert økonomi uten ansatte, og regnskapsførselen ivaretas av OBOS Eiendomsforvaltning AS som profesjonelt og autorisert regnskapsforetak. Fravalg av revisjon vil gi selskapet en direkte og varig årlig kostnadsbesparelse i form av bortfall av revisjonshonorar.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen beslutter med hjemmel i aksjeloven § 7-6 første ledd at selskapets årsregnskaper for regnskapsåret 2026 og senere regnskapsår ikke skal revideres etter revisorloven. Revisoroppdraget for selskapets valgte revisoravsluttes med virkning fra det tidspunkt beslutningen er endelig registrert i Foretaksregisteret. Styret gis fullmakt til å si opp revisjonsavtalen samt foreta nødvendig skriftlig underretning til revisor

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen beslutter med hjemmel i aksjeloven § 7-6 første ledd at selskapets årsregnskaper for regnskapsåret 2026 og senere regnskapsår ikke skal revideres etter revisorloven. Revisoroppdraget for selskapets valgte revisoravsluttes med virkning fra det tidspunkt beslutningen er endelig registrert i Foretaksregisteret. Styret gis fullmakt til å si opp revisjonsavtalen samt foreta nødvendig skriftlig underretning til revisor
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

5. Vedtektsendring

Selskapets vedtekter, sist endret 28. mai 2025, inneholder to bestemmelser som refererer til revisor:

• Bestemmelsen om ekstraordinær generalforsamling, som angir at styret skal innkalle til møte når **revisor** eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen skriftlig krever det.

• Vedtektenes § 8-4, som angir at den ordinære generalforsamlingen skal behandle spørsmålet om godtgjørelse til styret og **revisor**.

Det forslås å fjerne «revisor» fra disse bestemmelsene.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar å fjerne «revisor» fra bestemmelse i vedtekter.
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**

Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Vedtekter

for Frognerhuset AS, org nr 931 489 682.

Sist endret i generalforsamling 27.05.2003, 23.05.2019, 05.06.2023 og 28.05.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Frognerhuset AS 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 aksjeeiere

2-1 Aksjer og aksjeeiere
(1) Selskapets aksjekapital er på kr 130.000,- fordelt på 130 aksjer á kr 1.000,-.

(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 §§ 1-4 (2) og 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) Ved forhøyelse av aksjekapitalen har aksjonærer rett til å tegne aksjer i forhold til sine aksjer i forhold til sine aksjers pålydende.

(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).

(5) Den forrige aksjeeieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny aksjeeier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny aksjeeier 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 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.

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

(4) 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.

(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 aksjeeiere 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, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

(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 enhver 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 og to andre medlemmer med ett varamedlem.

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

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

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 underskrives av de frammøtte styremedlemmene. Ingen styrebeslutning er gyldig uten at den er protokollert og protokollen er underskrevet.

(4) Årsberetning
I årsberetningen skal det gis opplysning om forhold som er viktig for å bedømme selskapets stilling og resultat av virksomheten og som ikke fremgår av resultatregnskap og balanse, samt andre forhold av vesentlig betydning for selskapet, selv om de er inntrådt etter regnskapsårets slutt. Hvis det er skjedd endringer i lånerenter eller lånebetingelser, eller hvis lån er opptatt eller oppsagt, skal det redegjøres for dette med styrets bedømmelse av hvilken betydning dette kan få for

selskapet og aksjonærene. Det skal også spesielt redegjøres for større utførte, bestilte eller påtenkte vedlikeholdsarbeider eller nyervervelser.

(5) Ansettelser
Styret kan ansette forretningsfører og vaktmester, og bestemmer i så fall deres godtgjørelse.

(6) Vedtak som krever samtykke fra generalforsamlingen
Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall gjøre vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter forholdene i selskapet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- salg eller kjøp av fast eiendom
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket medfører økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

7-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når minst to av styrets medlemmer er tilstede. Styret kan dog ikke treffe vedtak med mindre alle medlemmer av styret så vidt mulig er gitt anledning til å delta i sakens behandling. Har et styremedlem meldt forfall, skal det innkalles vararepresentant til å møte for det fraværende styremedlem.

(2) Som styrets beslutning gjelder det som flertallet blant de møtende styremedlemmer har stemt for. Står stemmene likt, gjør styreleders stemme utslaget.

7-4 Representasjon og fullmakt
Styreleder eller to styremedlemmer i fellesskap tegner selskapet. Styret kan meddele prokura.

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. Innkalling skjer med samme frist som for ordinær generalforsamling, jf. 8-3 (1).

8-3 Innkalling til generalforsamling

(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest 14 dager 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. Årsberetning og regnskap skal også vedlegges 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 og revisor
- Andre saker som er nevnt i innkallingen, eller som etter loven eller vedtektene hører under generalforsamlingen

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 aksje har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. Aksjeeieres ektefelle har møterett og talerett, men ikke stemmerett. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme. De øvrige sameiere i en aksje har møterett og talerett.

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

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

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

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

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

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

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

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

Husordensregler for Frognerhuset as

1. Aksjonærene sørger selv for innvendig oppussing og vedlikehold av leilighetene tilknyttet deres aksjer. Planer for ombygging skal bygningsteknisk godkjennes av styret.

2. Skader eller mangler ved bygningen meldes straks. Skader påført huset av en aksjonær, hans husstand, leieboer eller besøkende, er aksjonæren ansvarlig for og skaden blir utbedret på hans regning.

3. Hver aksjonær plikter å sørge for orden og ro i sin leilighet; for at han, hans husstand, fremleietakere, samt alle som har adgang til leiligheten eller gården forøvrig, ikke volder ubehag eller ulempe for noen. Tenk på naboen og vis hensyn. Sjenerende støy skal ikke forekomme etter kl. 22.00.

4. Gårdens beboere er selv ansvarlig for vedlikehold av røroppleggel i sin egen leilighet, og sørge for at ventiler og pakninger ikke lekker. Kaffegrut, teblader etc. må ikke slås i vasken. Husets felles røropplegg er gammelt.

5. Det henstilles til beboerne å innskrenke bruken av varmt vann så langt som mulig på grunn av økonomi og energisparing såvel som anleggets kapasitet.

6. Husdyr må ikke holdes uten etter styrets skriftlige samtykke.

7. Gatedøren skal holdes låst hele døgnet.

8. På gårdsplass, i oppganger, kjellergange etc., må ikke anbringes brensel, vogner, sykler eller annet uten etter særskilt anvisning. Ytre loftsrom må ikke belemres med uved kommende ting.

9. Luftebalkongene til oppgangene må ikke anvendes til anbringelse av løsøre.

10. På balkongene mot hagen må det ikke henges tøy eller ristes tepper. På luftebalkongene på nordsiden kun i den utstrekning det ikke generer de øvrige leieboerne.

11. Ved bruk av vaskemaskin, tørkeplass, etc. skal lapp settes på kjellerdøren med navn og dato.

12. Parkering i gården mot Lille Frogner alle er en nødløsning. det er kun anledning til å parkere over natten – maksimum to døgn. Utover dette må samtykke fra styret innhentes. Bakken på nordsiden er kun til av- og pålasting.

13. Vi oppfordrer gårdens beboere til å følge reglene for avfallssortering. Søppel må komprimeres og posene bindes sammen. Ved mye avfall må en selv kontakte renholdsverket for henting.

14. På grunn av brannfare er grilling på balkongene strengt forbudt.

Styret. 26.9.96

§ 8

På den ordinære generalforsamling skal følgende spørsmål behandles og avgjøres:

1. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse.
2. Anvendelse av årsoverskudd eller dekning avunderskudd i henhold til den fastsatte balanse.
3. Valg av styrets leder og øvrige medlemmer og vararepresentanter.
4. Fastsettelse av styrehonorarer og revisors godtgjørelse.
5. Andre saker som etter lov eller vedtekter hører under generalforsamlingen.

På generalforsamlingen har hver aksje en stemme.
En aksjonær kan møte ved fullmektig med skriftlig fullmakt.
På generalforsamlingen har aksjonærers ektefelle møterett og talerett, men ikke stemmerett.
Hvis en aksje eies av flere i sameie, må de utpeke en til å representere aksjen overfor selskapet, herunder møte på generalforsamlingen. De øvrige sameier har møterett og talerett, men ikke stemmerett.

§ 9

I årsberetningen skal det gir opplysning om forhold som er viktig for å bedømme selskapets stiling og resultat av virksomheten og som ikke fremgår av resultatregnskap og balanse, samt andre forhold av vesentlig betydning for selskapet, selv om de er inntrådt etter regnskapsårets slutt.
Hvis det er skjedd endringer i lånerenter eller lånebetingelser, eller hvis lån er opptatt eller oppsagt, skal det redegjøres for dette med styrets bedømmelse av hvilken betydning dette kan få for selskapet og aksjonærene. Det skal også spesielt redegjøres for større utførte, bestilte eller påtenkte vedlikeholdsarbeider eller nyervervelser.

§ 10

Overdragelse av aksjer krever styrets samtykke. Styret kan ikke nekte samtykke uten at det kan påvises fyldestgjørende saklig grunn, eller at ervervelsen av aksjene ikke fyller de vilkår som lovgivning eller vedtektene til enhver tid setter for ervervelse av aksjer i dette selskap.
Overdragelse av aksjer skal skje ved transport på aksjebrev. Dette skal meldes selskapet. Når denne transport er notert i selskapet har aksjonæren en aksjonærs rettigheter. Aksjebrevet skal ikke utleveres til erververen eller noen på hans vegne uten påtegnet transport, lydende på erververens navn. Dette gjelder ikke autorisert megler som opptrer som mellommann.
Fremleie er ikke tillat uten styrets samtykke.

§ 11

Ved forhøyelse av aksjekapitalen har aksjonærer rett til å tegne aksjer i forhold til sine aksjers pålydende.

§ 12

Styrets kan ansette forretningsfører og vaktmester, og bestemmer i så fall deres godtgjørelse.

§ 13

Endringer av disse vedtekter gjøres av generalforsamlingen, og krever tilslutning fra minst to tredjedeler så vel av de avgitte stemmer som av den aksjekapital som er representert på generalforsamlingen.

Endret i generalforsamling 27.05.2003

1054 - 1914.
Bilag.

Anmeldelse
4 Begninger.

BYGNINGSCHEFEN
B. J.-No. 16
15
KRISTIANIA

Ferdig attestert 3/9-1918

Expeditions-Dokument

angaaende Vand-klvak-varme-venklakens- og vandklosetanlæg.

paa Matr.-No. 18 Baldersgt.

Indleveret 23de decmb. 1914 Attesteret 3/9-18

KRISTIANIA
J.N. 216/1914
VAND- OG KLOAKVÆSEN

Oversendes Kr.a Sundhetskommissionen
til Eerklæring. — Kristiania 28/12-1914
For Inspektøren
W. Odskrup

1774
1914

Ifly B.anm. f. N. 517 skal Isolationskanalens Enler
sænkes hvorved Projekt 1914 Bl. 2 formentlig bliver at ændre.
Der maa omhyl børges for tyfet for Overvand fra gaardsplassen
Renseleder i tilstrækkeligt Antal maa anbringes paa
tidningerne. Kvæsetter af godkjendt Type maa anvendes
Kvæsetterne - specielt Kjælderklosetterne maa skaffes et
effektivt Aftrak og tilstrækkeligt Lys.
Kristiania Sundhetskommissionen 30 dec 1914
Eft. Bem.
[illegible]

[illegible]

Oversendes Kria. Vand- og Kloakvæsen
til Eerklæring.
Kristiania 2den Januar 1915
O. Bjelke Holtermann

16/15

3

Godkjendes som indstillet.
Kra. 6 I 15

H. J. Sparre

Sky.

Overrendes Kr.a Vand- & Kloakvæsen i Anledning Færdigbesigtigelse.

Kristiania 7/4-1916.
For Inspektøren
Th. Ilstrup

L. N. 92/1917 Matr. nr. 18 Baldersgate.
Tilbakesendes hr. bygningsinspektören i vestre distrikt i det meddeles, at rörlæggerarbeidet vedkommende vand- kloak- og vandklosetanlægget er besigtiget og godkjendt.
Kristiania vand & kloakvæsenden 7/3-1917.

[illegible]

[illegible]

2.

J. nr 216/1914 matr. nr 18 Balders gate.
Tilbakesendes hr bygningsinspektören i vestre distrikt.

Kjældergulvets höide approberes.
Kloak- og vandklosetarrangementet approberes paa fölgende betingelser:

1. Eieren maa svare den av bystyret fastsatte aarlige avgift for kloset.

2. Klosetskaaler og spyleciserner maa være avsgodkjendt konstruktion.

3. Samtlige vand- kloak- og ventilationledninger maa være frostfrie. Klosetrummene maa om nödvendigt opvarmes.

4. Stakelukke maa anbringes over överste og under nederste forgrening.

Uttrakledninger maa ligge i frostfri dybde.
Der maa sörges for avlöp for overvand.
Den viste vask i kjælderen paa oplag IX tillates utfört som anmeldt.
Avlöpsrörene fra vaskene i badene maa föres ind under badeslukenes rister.
Forövrigt henvises til de gjældende bestemmelser.

Kra. vand- og kloakvæsen den 4/1 1915

Chr. Kvæsen

Oversender Bygningschefen og foreslaues godkjendt i Overensstemmelse med de foranstaaende Paategninger fra Sundhetskommissionen og fra Kria. Vand- og Kloakvæsen.

Kristiania 4de Januar 1915

O. Mjelke Holtenmann

V. [illegible] 1054 -1914.
Bilag.

Anmeldelse.
4 begninger.

BYGNINGSCHEFFEN
B.J.-No. 16
13
KRISTIANIA

Ferdig attestert 3/9-1918

Expeditions-Dokument

angaaende Vand-kloak-varme-ventilations- og vandklosetanlæg.

paa Matr.-No. 18 Baldersgt.

Indleveret 23e decmb. 1914. Attesteret 3/9-18

KRISTIANIA
J.N. 216
1914
VAND- OG KLOAKVÆSEN

Oversendes Kr.a Sundhetskommissionen til Eerklæring. — Kristiania 28/12-1914
For Inspektøren
W. Adskrup

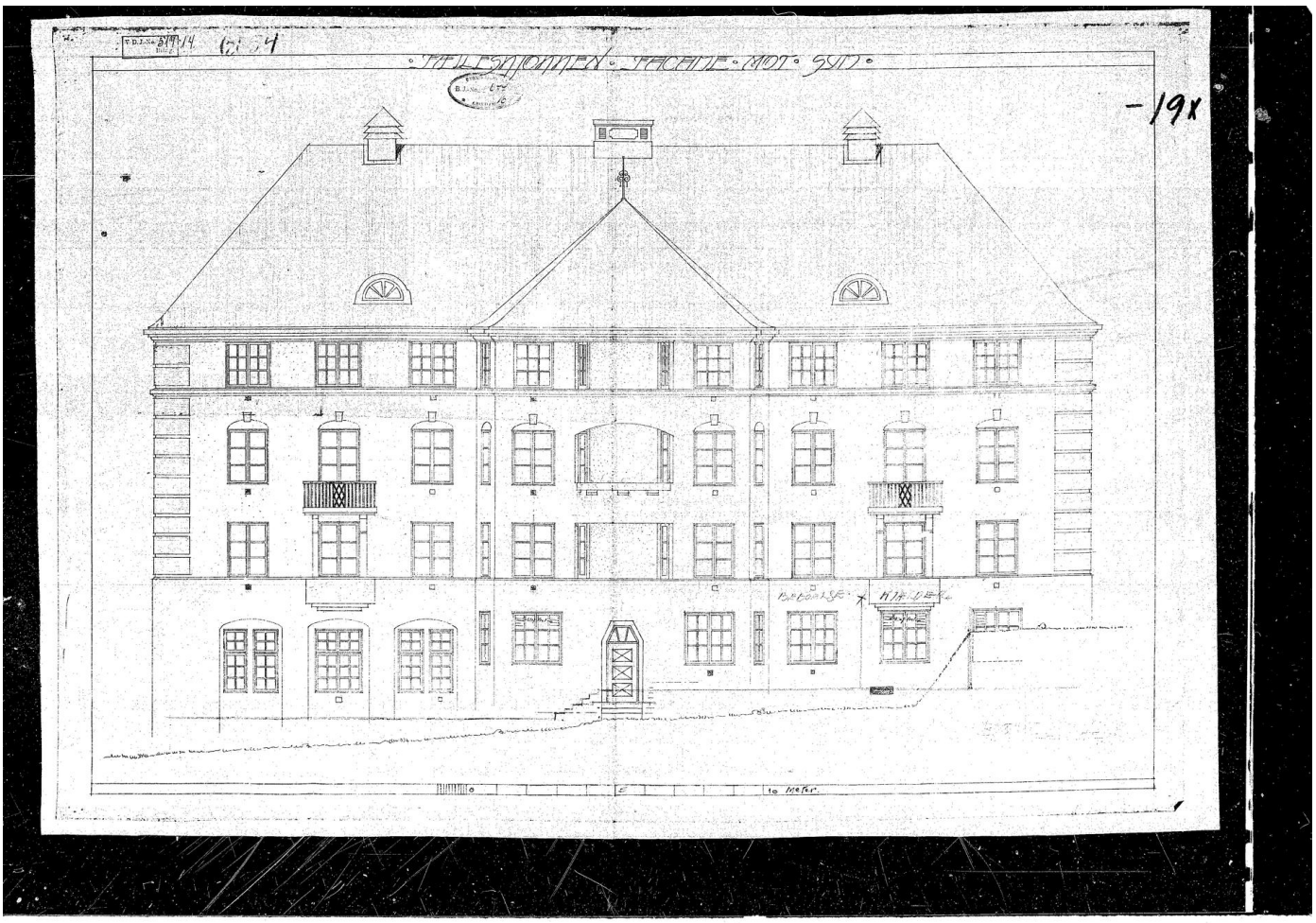
[illegible] No. 1774
1914
[illegible]

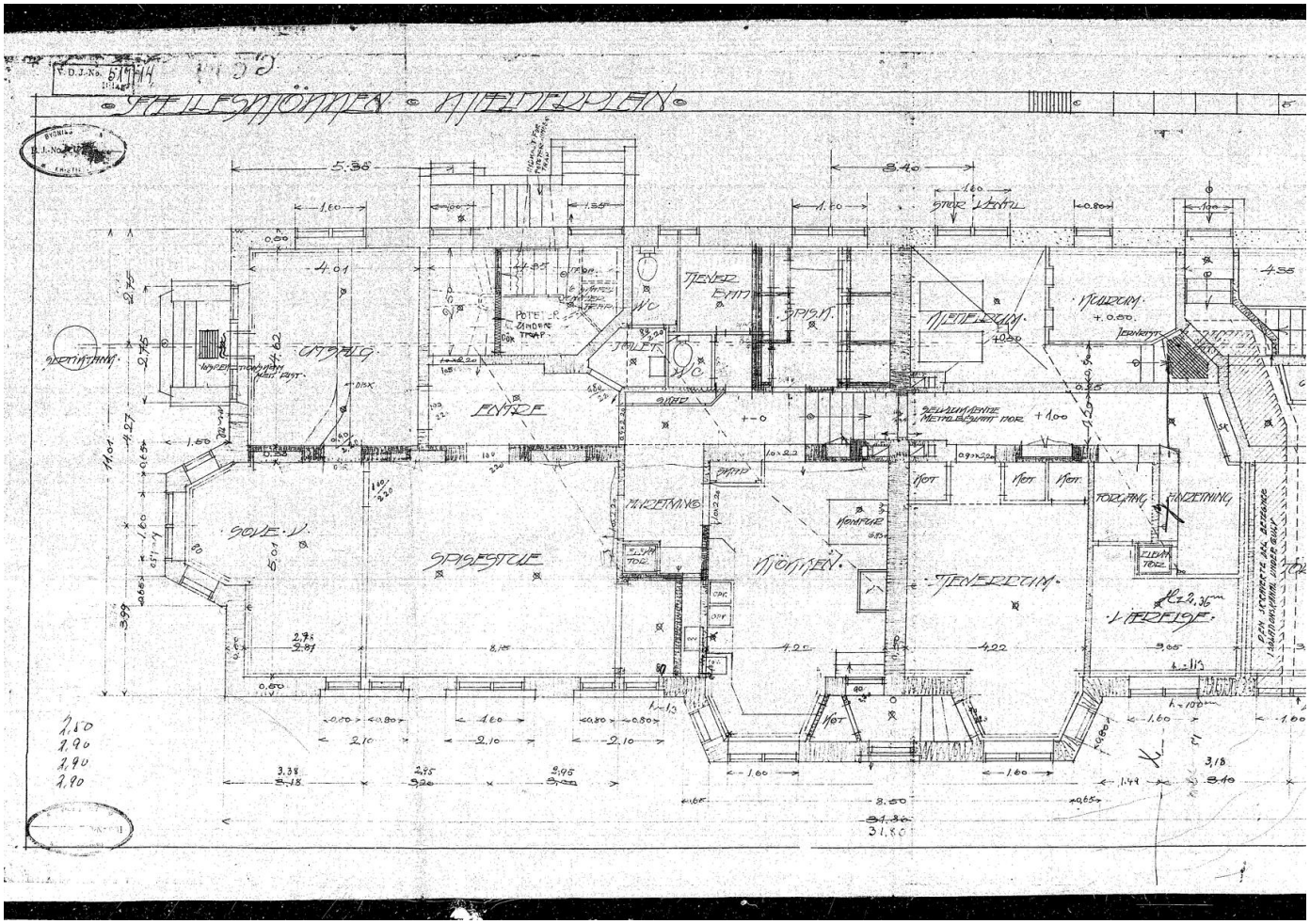
Ifølg B.anm. J.N. 517 skal Isolationskanalens Enler saaledes hvorved Projekt 1914 Bl. 2 formentlig bliver at ændre. Der maa omhalt børges for tylot for Overvand fra gaardspladsen Renseleder i tilstrækkeligt Antal maa anbringes paa hedningerne. Kesselter af godkjendt Type maa anvendes Kesselterne - specielt Kjælderklosetterne maa skaffes et effektivt Aftrak og tilstrækkeligt lys.

Kristiania Sundhedskommission 30 dec 1914
Efl. Bern
[illegible]

[illegible]

Oversendes Kria Vand- og Kloakvæsen til Eerklæring.
Kristiania 2den Januar 1915
O. Bjelke Holtermann


-19x
10 Meter


FELLESKJÖKKEN
KJELDERPLAN
UTSALG
ENTRE
SPISESTUE
KJÖKKEN
TJENERRUM
KJELDERRUM
TJENER BAD
SPISK.
WC
TOILET
SKAP
KOT
FORGANG
ANRETNING
SOVE V.
SERTIKTANK
STOR VENTIL
SELVLUKKENDE METALBESLAGT DØR
DEN SKRAFERTE DEL BETEGNER I SOLANSKANAL UNDER GULV
5.36
3.40
4.01
4.62
4.35
4.22
8.50
31.80
2.50
2.90
2.90
2.90

617 1914.
Bilag

1052
14

Anmeldelse
9 begninger.

Ferdig attestert 4/2 1920

603/1914 = 100/14 - 477/16

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus m. fælleshjøkken

paa Matr.-No. (23 Frognerveien) Nyt No 18 Balders Gate

Indleveret 6te juli 1914. Attesteret 4de Februar 1920

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold. Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14. ~~samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.~~

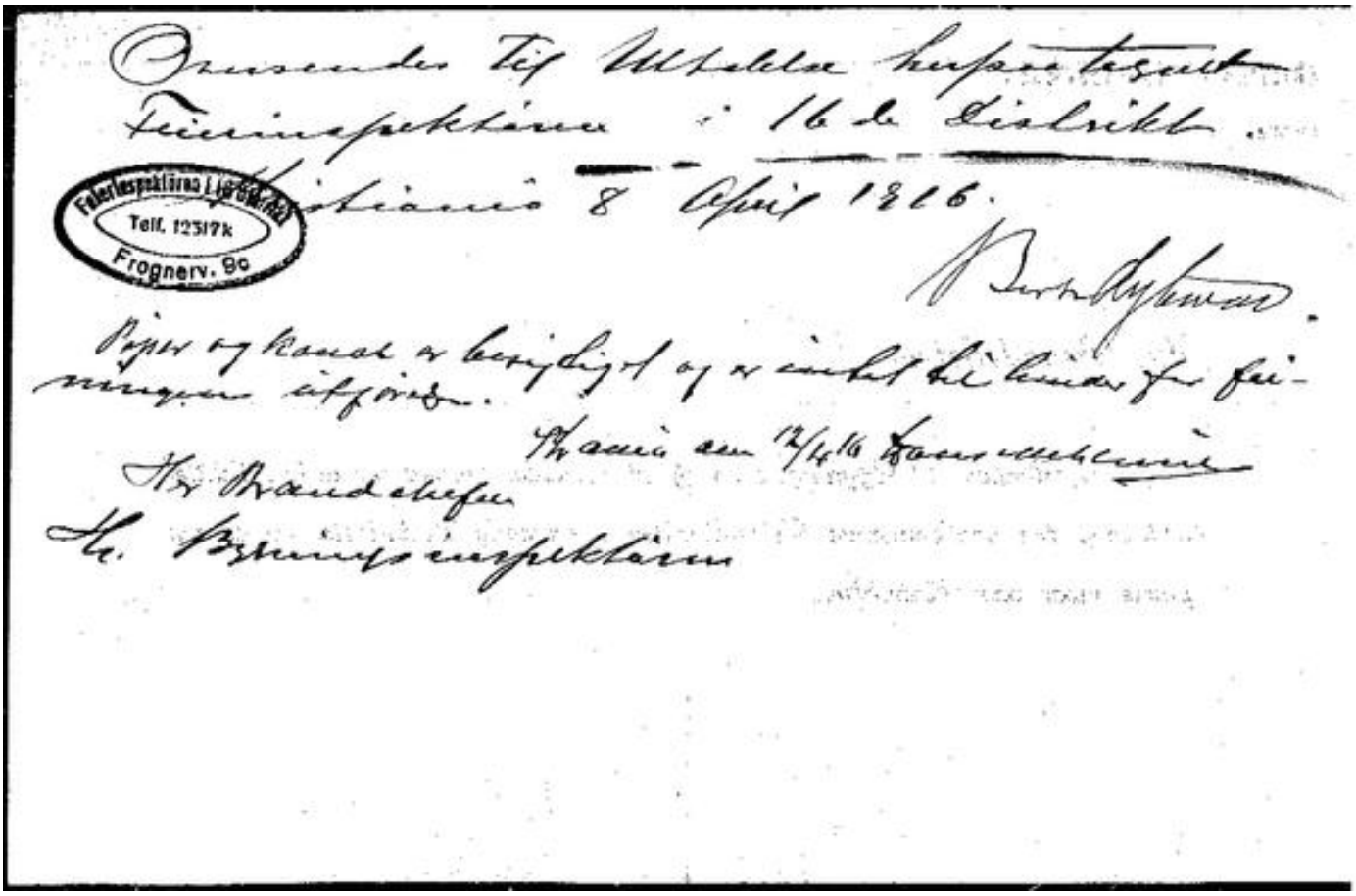
Kristiania den 7/7 - 1914

Fra Inspektøren
Th. Ilstrup

OPMAALINGSCHEFEN KRISTIANIA 10 Jul 1914

1) Rekvisition om opmaaling av en parcel av no 23 Frognerveien er indkommet. Gatene er ikke opaaleiset, hvorimot gategrunden er tilskjøtet legen uten vederlag. Baldersgates midtlini vis nordsiden av Frognerveien ligger paa cotten 34,20 og skjæringspunktet av Baldersgates og Forsgates midtlinier paa koten 34,2. Skjæringspunktet av Frognerveiens nordside og Friisgatens midtlinie ligger paa koten 34,5 m, hvorpa Friisgaten stiger med 1:24,8. Hvartalet er tillagt min villaklausul.
Torna 11 juli 1914

Kalmar Tolk
H. N. Wang



Ovensendes til Uttalelse herpostagnet
Feierinspektøren i 16de Distrikt.
Kristiania 8 April 1916.

Bertr. Dybwad.

Feierinspektøren i 16de Distrikt
Telf. 12317k
Frognerv. 9c

Pipe og kanal er besigtiget og er intet til hinder for fei-
ningen utfordre.

Kristiania den 12/4 16 Transmittelmiller

Her Brandchefen
H. Byrningsinspektøren

K. M. T.
J.№ 1333 ~ 24.3.15

Sendes Kristiania magistrat til underretning og videre kundgjørelse under henvisning til skrivelse hertil av 2. d.md.-

Kristiania stift den 24 mars 1915.

Valdemar Cyrius
kst

Sendes hr. bygningsschefen til underretning og meddelelse for vedkommende.
Kristiania magistrat I avd., 27 mars 1915.

Sofus Arctander

R. Klingelen

1846/14

Omsendes hr. bygningsinspektören for vestre distrikt til underretning og for at vedlagges bygningsanmeldelsen. Duplikatet vedlagges. Ansøkeren herfra d.d. tilskrevet.

De av bystyret i møte den 25 februar sidstledene opstilte betingelser er:

„1. At döraapningen i brandvæggen i kjælderen dækkes med selvlukkende tarifmæssig dör.
2. At taket pidses ildfast i en bredde av en meter paa begge sider av brandmuren."

Kristiania den 15 april 1915.

H. J. Sparre

I.Skg.

V.D. 014 Inlag. 14

B.J.No. 1346 1914 1493 15

DET KONGELIGE DEPARTEMENT
FOR DE OFFENTLIGE ARBEIDER.
366 / 1915 - A.

I henhold til den departementet ved kongelig resolution av 19 juli 1899 givne bemyndigelse til at meddele specielle dispensationer vedrörende lov om bygningsvæsenet i Kristiania av 26 mai 1899 skal departementet herved bestemme :

At det uanset nævnte lovs §§ 31 og 47.6 a og b tillates arkitekt Hals at opföre et "Fælleskjökkenhus" paa Balders gate nr. 18 i Kristiania overensstemmende med de indsendte tegninger paa de av bystyret i möte den 25 februar sidstleden opstilte betingelser, samt yderligere paa betingelse av at der anbringes redningstoug i 3dje etage efter brandchefens nærmere bestemmelse.

Foranstaaende meddeles til efterretning og videre kundgjörelse under henvisning til hr. stiftamtmandens skrivelse av 12 mars sidstleden.-

Kristiania den 23 mars 1915.

Til

Stiftamtmanden i Kristiania.

V. D. J. K. 619/14. Bilag.

Utskrift

av Kristiania reguleringskommissions forhandlingsprotokol.

Aar 1914 den 20 Mars var reguleringskommissionen samlet.

Av medlemmerne møtte d'hrr.: Borgermester Arctander, reguleringschefen, bygningschefen, stadsfysikus, overing. Roshaun, arkitekt Aars, jernbaneinn Arnesen, Barredirektør Darre-Jensen

Til behandling forelaa:—

Sak nr. 6. Om dispensation fra byggereglerne for bebyggelse av en parcel av nr. 23 Frognerveien.

Beslutet: Den projekterte avvikelse fra byggereglerne ved anbringelse av familiekjøkken, spisesal og tjenerværelse i kjældern anbefales tilladt.

in fidem.

[signature]

Utskrift

av Kristiania Bygningskommissions Forhandlingsprotokol.

Aar 1914 den 18 februar var Bygningskommissionen samlet.

Av Medlemmerne møtte D'Hrr.

Politimesteren, bygningschefen, reguleringschefen, stadsfysikus, Arkitekt Rivertz, bygmester Agthe, murmester Linger og murer Torp

Til Behandling forelaa:

Sag No. 10 Skrivelse av 23 januar d. a. fra arkitekt Hals angaaende byggeregler for en parcel av matr. nr. 23 Frognerveien.

Beslutet:

Saken sendes magistrat og formandskap idet kommissionen anbefaler tilladt den projekterte avvikelse fra byggereglerne ved anbringelse av fellesskjøkken, spisesal og tjenerværelser i kjælderen.

F. Deichmann

H. J. Sparre. Hjalmar Torpl. G. N. Dentzen.

Kr. Rivertz. A. Agthe. L. Linger.

Aug. Torp.

Bekraftes.

I. S. Konge

H. & L. Ld. – 1 1910

52/15

Oversendes V. Distr. for at vedlagges bygningsanmeldelsen.

De endragendet ikke er anbefalet av brandstyret önsker ansökeren det ikke fremmet videre.

Vaggerne blir saaledes at pusse

Kra. 28 I 15

D. Skg.

Fra

Bygningschefen i Kristiania.

V. D. J. No. 517/14.
Inlag.

52/15.

Vedlagte andragende til Kongen om indtagelser fra bygningsloven § 47, 6c for mate nr. 18 Baldersgaten ovenfor Kristiania brandstyre.

Kristiania den 14 januar 1915

D. Skouge

Kristiania Brandvæsen
B. S. J. No. 19/15

Brandvæsenet kan ikke anbefale nævnte ansøkning, der saagodtsom helt bryter Princippet i vedkommende Sovtertemmelse

Kristiania 16 Januar 1914.

Bart. Aytwad.

Kv. br. j. no. 17/15.

Sendes med bilage hrr. bygningschefen i Kristiania.
I møte den 23de januar har brandstyret fattet saadan beslutning:
Andragendet anbefales ikke.
Kristiania brandstyre 25 januar 1915.

F. Beckmann
formand.

L.N. 57/1915. Mak.nr. 18 Baldersgate.

Tilbakesendes hr. bygningsinspektören i vestre distrikt i det meddeles, at hovedkloaken er indlagt, besigtiget og godkjendt.

Kristiania vand & kloakvæsen den 16/2-1915.

[signature]

[signature]

L.N. 271/1915. Matr. nr. 18 Baldersgate.
Tilbakesendes hr. bygningsinspektören i vestre distrikt i det meddeles, at biledningerne er lagt besigtiget og godkjendt.
Kristiania vand & kloakvæsen den 26/11-1915.

Chr. Törcelly

[illegible]

I anledning av det paa grunden matr.-nr. 18 Balders gt.

anmeldte byggearbeide V. d.-j.-nr. 517-14 meddeles herved

i henhold til bygningslovens § 27 pass. I.:

1. at gravningsarbeidet skal paabegyndes den
2. at fundamenterne skal anlægges den
3. at murstensmuring skal paabegyndes den
4. at sokkelmuren skal paabegyndes i terrænhøide den
5. at hovedkloaken skal paabegyndes den 24 januar.
6. at biledningerne skal paabegyndes den
7. at bjælkelag skal lægges den
8. at taktækning er fuldført og piperne opmuret den
9. at gulvplankerne skal lægges over stubbeloftsfylden den
10. at dytning av døre og vinduer er foretat den

Kristiania 27/1 1915

D. Starland
Ansvarshavende

Hr.
bygningsinspektøren
Vestre distrikt

Ovensendes Kristiania vand- og kloakvæsen til undertegning, idet henvises til paategning av x/ paa bygningsanmeldelsen. Ingeniørvæsenets bestemmelser efter § 39 vedlægges.

Kristiania 28de januar 1915.

x/ Sotten under Expedition.

Fra Inspektøren
Th. Jelstrup
Bygningsinspektøren

J. & N. – 1913.

I anledning av det paa grunden matr.-nr. 18 Balders gt.

anmeldte byggearbeide V d.-j.-nr. ~~517~~ 1054 14 meddeles herved

i henhold til bygningslovens § 27 pass. 1.:

1. at gravningsarbeidet skal paabegyndes den
2. at fundamenterne skal anlægges den
3. at murstensmuring skal paabegyndes den
4. at sokkelmuren skal paabegyndes i terrænhøide den
5. at hovedkloaken skal paabegyndes den
6. at biledningerne skal paabegyndes den er paabegyndt- lagt-
7. at bjælkelag skal lægges den
8. at taktækning er fuldført og piperne opmuret den
9. at gulvplankerne skal lægges over stubbeloftsfylden den
10. at dytning av døre og vinduer er foretat den

Kristiania 10 Okt. 1915

S. Jørland
Ansvarshavende

Hr.
bygningsinspektøren
distrikt

Oversendes Kristiania vand- og kloakvæsen til undertegning, idet henvises til paategning av 4. Jan. 15 paa bygningsanmeldelsen. Ingeniørvæsenets bestemmelser efter § 39 vedlægges.

Kristiania 12te Oktbr 1915.

O. Bjelke Holtermann
Bygningsinspektøren

J. & N. — 1915.

J. No 517-1914. 18 Holders gate 3

21/7-15 3die Bjælkelag lagt og i Orden med kortankring. F.

26/8 15. Bygningen er opfört og paptakket men Ansvarshavende var ikke tilstede og der manglet Adkomst til Etagerne så ny Besigtigelse må finde Sted.

31/8 15. Besigtiget den opförte Bygning under paptakket Tak. Vag mellem Kjökken i Kjelder og de övrige Kjelderrum er ikke opfört over Kjeldergulv. Brandgavlen er ikke opfört som forlangt under Takstenen og uten Træindlæg samt med Puds under Takflaten. Taket er forövrigt i Orden med 3 Tidpiper. Indredningsfristen bestemt til 4/10 15. – Git Ansvarshavende Pålæg om at rette Manglerne uopholdelig. For Trækning av en Kaminpipe på Loftet hen til Kjökkenpipen må fremsendes Tillægsanmeldelse F.

4/10 15. Besigtiget efter Indredningsfristens Utlöp. – Indredningen kan påbegyndes F.

7/10 15. Besigtiget Stubbeloftsfyld på Loftet. I Orden. G.B.

5/11 15. Besigtiget i Anledning for liten Höide i Trapperne under Ripsbjelkerne. Git Anvisning på Forandring herav. Indredningen foregår, hvorved intet at bemærke F.

11/11-15 Stubbeloftsfyld tar i 3die Etage. Paland bles git om at rense Fylden fra Gulve lægges. Ansvarshavende tilskrives angaaende til tænkte Kot og Bryttpanel i Entreerne A

20/11 15. Besigtiget og godtjendt Stubbeloftsfyld i 2den Etg. G.B.

12/1-16 Besigtiget fyld i kjælder mot syd. Ikke iorden i værelse længst mot öst, samt under opvaskbank i kjökken. Forlangt senere melding. A.D.M.

14/1-16 Besigtiget resten av fylden i kjælder, samt dytning av utforing i 1ste-2den-3die etg. undtagen balkongdöre der maa meldes senere A.D.M.

26/1-16 Dytning av Kanne i Kjelderen var ikke i Orden fra Understykkerne A

26/2-16 Dytning av kanner er nu iorden. A.D.M.

L.

V. D. J. No 517-1914.

Matr. No 18 Baldersgt.

20/1 15. Grunden utgraves og utspranges. I det vestre Parti av Bygningen skal der fundamenteres med Betonpillarer på Fjeld med overliggende Dragere. – Forslag herom må fremsendes. – Det viser sig at Tomten er bredere mellem begge Gater – ca 1 om. – end Tegningerne viser, og mot Gabelsgt blir ikke Bjelkelag liggende i Höide med den nuværende Gatehöide. Om disse Forhold konferreres med Regulerings-chefen. F.

27/1 15. For de tre söndre Pillarer mot Baldersgt er utgravet til Fjeld – ca 5 mtr under Gaten. Stöpning kan igangsattes. GB.

19/2 15. Grundmur færdig for den nedeste Del av Bygningen og Stöpning av samme foregår mot Freias Gate. – For Midtpartiet er Grunden endnu ikke nok utsprengt. Git Anvisning og Pålag om Dybden av disse Fundamenter og deres Isolation F.

4/3-15 Gjort Paabud angaaende Anordning av Ventilation og Isolation for Kalderleilighetens Bjelkelag. – A.

19/3-15 1ste Bjelkelag anbragt. Paabud blev git om Kapning av Vexelbjelker i Brandvæggen saa Bjelkehoderne blir adskilt ved 1 Stens Mur. A.

30/3-15 2det Bjelkelag lagt, men Fasanlæring ikke færdig og Langankers endnu ikke anbragt. Paabud blev git om Lægning av Langankers rundt og i Midtvæggen. De tilstænkte gjennemgaaende Slitser i Bærevæg blev forlangt slöifede. Vexelbjelker i Brandvæg blev forlangt kappet saa der opnaaes 3/4 Stens Mur [illegible] Bjelkehoderne. Anvisningen blev tilskrevet. Paabud blev git om Indlægning av större Jernbjelker over Dræpning i Kjelder. A.

J. No. 517-1914 18 Balders Gt. 1

3/4-16 Fordigbesigtigelse.

Planering av Gaardsplads og av Terrænget langs Kjælderindredningen ikke fordig. Indhegning ikke oprot og maa ogsaa ansmeldes.

Nummerskilt mangler. Isolation av Kjældermure ikke i Orden. Mærstensmur mot Terræng sænden for Kjælderindgangen til Bryggerhuset maa fjernes i forvaden Utstrekning mot Terrænget.

Den ildfaste Dør i Kjælderen er ikke utført saa den dækker Dørsprningen. Traadglas ikke anbragt i alle indvendige Dør mot Entreer og Gange i Kjælder og Etager.

Trappernes nederste Løp som dannes Tæket i Kotter samme steds maa undersøndres med Rabitz.

Bryggerhuset maa ventilere. Kompuren var endnu ikke anbragt, heller ikke Strykeovn.

Det murede Gelænder for Lodgiærne maa forhøies.

Rækværk mangler ved Trappe rumsvinduer. Stil mangler paa østre Loft.

Plater mangler for Kjærdøre paa Loft. Kamin i 3-ne Etage tilhøire ved østre Opgang ikke i Orden.

Ansvarhavende tilskrives om at indrøde Ansøkning om Tilladelse til at ta Bygningen i Bruk.

9/2-17. I Orden. A

22

Tilbakesendes Kria Sundhetskommission i Anledning av velagte Skrivelse fra Ansvarhavende av 22 deds. Bl. kt med Forespørgsel om Bygningen nu kan godkjendes.
Jeg skal videre at der ankefales Undtagelse fra § 42' for Værelset i Kjælderen med ganske ubetydelig forliten Høide, og oplyse om at jeg ved Inspektion under Indredning i Kjælderen saa, at der var Ventilationsaapninger i Sydfacadens Sokkel til Ventilation av Luftrummet under Gulvene i Kjælderrumme.

Kristiania 23de Januar 1920
O. Bjelke Holtermann

Jn.nr.26/1920 Efter de nu foreliggende oplysninger fra anmelderen og bygningsinspektøren er der intet til hinder for at bygningen kan benyttes som hidtil. Man forbeholder sig dog at skride ind overfor det lille værelse i kjelderen ifald de gjennem samme gaaende vandklosetledninger m.v. skulde vise sig at medføre sanitære mislighetar.

Kristiania sundhetskommission 23 januar 1920.

KRA. SUNHEDSKOMMISSION J.No. 120/1920 INGENIØR

A. Diesen
hm.

Th. Svane

21

V.B.J.No. 517-14
Bilag.

Expeditions-Dokument VI

angaaende Vaaningshus m/ Fælleskjøkken

paa Matr.-No. 18 Baldersgate

Indleveret ..... Attesteret .....

Oversendes paanyt Kria Sundhetskommission under Henvisning til vedlagte Skrivelse fra Ansvarhavende av 19de ds. kl.po med Forespørgsel om de tidligere paaviste Mangler er tilfredsstillende rettede.

Kristiania 14de Mars 1919

O. Mjelke Holtermann

Jnr.80/19

Stedet besigtiget paany. Terrænget utenfor de til ophold for mennesker bestemte rum er fremdeles ikke sænket til lovlig dybde under gulvenes underkant likesom heller ingen area findes. Luftrummet under gulvene er fremdeles ikke ventileret. Kjøkkengulvet er raattent paa et sted. Det i paategning av 27 februar 1917 nævnte værelse i kjælderen har fremdeles ikke lovlig etagehøide paa grund av de indkapslede rørledninger under taket. Kjøkkenet har utilstrækkelig dampavtræk og bør forsynes med ventil med fuld aapning.

Kristiania 19 mars 1919.

KRA. SUNDHETSKOMMISSIONS
J.No. 384
1919
INGENIØR

E. Nentzen

Th. Svane

20

Oversendes Hr. Reguleringschefen til Fordigbesigtigelse av den ogsaatte Indhagning

Kristiania 9de Februar 1917.

Fra Inspektøren
Th. Jelstrup



OG REGULERINGSCHEFEN 244 1917

Intet at bemerke
Kin 19/2 17

Gamma Tolk [signature]

Oversendes Kristiania Sundhetskommission til formeget Fordigbesigtigelse.

Kristiania 20de Febr 1917
Fra Inspektøren
Th. Jelstrup

Jnr. 86/17.

Stedet besigtiget paany. Terrænget er fremdeles ikke sænket og gaardspladsen er ikke i orden utenfor kjælderværelserne, hvis gulve ligger for lavt i forhold til jordsmonnet. Luftrummet under gulvene er ikke tilstrækkelig ventileret. Det mindste kjælderværelse har x) ikke lovlig etagehøide idet denne er betydelig formindsket ved indkapsling av endel rørledninger. Endel av rummene i kjælderetagen kan ikke tilstrækkelig opvarmes.

Kristiania sundhetskommission den 27de februar 1917.

Ft. Bruce
G. Bruce



289 1917

Th. Svane

x) Middelhøiden er loomasse i ved kommende Værelse
Th. Jelstrup

1052/14

19

Tilbakerendes Bygningsinspektören i U.D. under Henvisning til Bygningskommissionens Beslutning i Overensstemmelse med Indstilling herfra av 13de ds.
I Henhold hertil godkjendes Tillægsanmeldelsen av 11te Mai d.A. om forundret Terrænghøide omkring Kjælderindredningen.

Kristiania 22de Juli 1916

For bygningschefen
Efter bemyndigelse O. Bjelke Holtermann

Oversendes Hr. Brandchefen til Færdigbesigtigelse

Kristiania 16de Novbr. 1916.

601/16

For Inspektören
Th. Pelsbrug

Tilbakerendes Hr. Bygningsinspektören i vestre Distrikt. Intet at bemærke.

Kristiania 20 novbr. 1916

Bjørn Dybvad

Oversendes Hr. Bygningschefen idet Tillægsanmeldelsen Bl. 58 og 59 indstilles til Godkjendelse i H. I. Regulerings-chefens Paategning av 18de ds. paa Bl. 58.

Kr.a 28/11-1916.

For Inspektören
Th. Pelsbrug

1052/14

Godkjendes i henhold til indstilling.

Kristiania den 29 novbr 1916

For bygningschefen
Efter bemyndigelse O. Bjelke Holtermann

Alg.

18

Tilbakesendes Kr.a Sundhetskommission under Henvisning til foran anførte Kopi av Anmeldelsens Skrivelse av 19de Ds.

Kristiania 20/6 1916

For Inspektøren

Th. Pilstrup

Sundhetskommissionen har fattet følgende

beslutning:

„Sundhetskommissionen vil ikke motsætte sig at det omhandlede værelse benyttes til varig ophold for mennesker, dog ikke til familiebolig – naar terrænet langs ydermuren sænkes til mindst 30 cm. under isolationslaget under bjelkelagenes (gulvens) underkant. Man forbeholder sig dog at skride ind, saafremt der under værelsets benyttelse skulde merkes sanitære misligheter."

Kristiania sundhedskommission den 7de juli 1916.

KRA. SUNDHEDSKOMMISSIONS J.No 914. 1916. INGENIØR

[signature] [signature]

Oversendes Hr. Bygningschefen. Der tiltrænges Dispensation fra § 43 B, hvilken Sundhetskommissionen i foranstående Påtegning anbefaler på ~~[illegible]~~ Betingelser og mp. forbehold.

Kristiania 12de Juli 1916

For Inspektøren

G. Bugge.

1052/1214

Oversendes Kria. Bygningskom. idet der indstilles: Dispensation fra Bygningslovens § 43 1.6. meddeles paa de av Sundhedskom. under 4de ds. opstillede Vilkaar.

Kria. den 13de Juli 1916

H. J. Sparre

No 40 19/7 1916

17

517-14.

1052
1914

477/16

Expeditions-Dokument IV

angaaende vaaningshus m/ fælleskjøkken

paa Matr.-No. 18 Baldersgate

Indleveret Attesteret

Sundhetskommissionen har fattet følgende beslutning:

„Dispensation fra § 43 1.3 kan ikke anbefales indvilget paa de av anmelderen nævnte vilkaar" (skrivelse av 11te mai d.å.

Kristiania sundhedskommission den 13de juni 1916.

Efter bemyndigelse

Meddelt 14/6-16.

[signature]

Kristiania sundhedskommission No. 757. 1916. Ingenior

Anmelderens paategning av 19de juni 1916.

Tilbakesendes med anmodning om fornyet behandling, idet bemærkes:

Terrænget vil overalt sænkes saa det ligger i tilbørlig dybde under overkant betonmur. Denne gondroneres.

Bakken avjevnes, saa dens skraaning ikke er over 45°, dækkes med jord og tilsaaes.

Rummene vil aldrig bli benyttet til familjeboligmen er bestemt til værelse for enkelt tjener.

Ærbødigst

(sign) Harald Hals.

16

Jnr. 69/16.

Stedet undersøkt. Areaerne paa bygningens forside er ikke istand. Heller ikke gaardspladsen. Forøvrigt intet at bemerke. Den i anmelderens ansøkning av 14/4,16 bl. 49 foreslaaede isolatien av grundmuren paa bygningens nordside anbefales efter omstændigheterne godkjendt, paa betingelse av at grøften skaffes let vandavløp i bunden og fyldes med kultsten, samt at de indenfor liggende rum ikke staar i forbindelse med beboelsesrum.

Kristiania sundhetskommission den 28de april 1916.

KRA. SUNHEDSKOMMISSIONS J.No. 524 1916 INGENIØR

meddelt 28/4 16.

Oversendes Kr.ne Sundhetskommission til Eerklæring i Anledning vedlagte Andragende med tilhørende Tegninger - Bl. 51, 52, 53 og 54. —

Kristiania 12/5-1916
Fra Inspektøren
Th. Ulstrup

KRA. SUNHEDSKOMMISSIONS J.No. 698 1916 INGENIØR

Der ønskes fremsendt et snit f-g gjennem det østlige rum visende gulvets dybde i forhold til udenforliggende terreng og bredden af dettes opplanerede del.

Kristiania sundhedskommission 15 mai 1916

Meddelt. 18/5-16.

Tilbakesendes Kr.ne Sundhetskommission under Henvisning til vedlagte Snittegning Bl. 55. —

Kristiania 24/5-16
Fra Inspektøren
Th. Ulstrup

15

Oversendes paanyt Bygningschefen under Henvisning til vedlagte hertil oversendte Meddelelse fra Departementet for de offentlige Arbeider med Bilage Bl. 43, 44, 45, 46 og 47 om at Dispensation er meddelt fra § 47 b og b efr. § 29 14

I Henhold hertil foreslaaes nu endelig godkjendelse meddelt.

Kristiania 22de April 1915

O. Mjelke Holtermann

1052/14

Ved anmeldelsen er at bemerke:

1. Sundh. kom. beslutning av 12 aug 14
2. Bygn. -"- -"- -"- 4 novbr. 14 og 17 febr. 15
3. Regul. -"- -"- -"- 22 janr. og 26 -"-
4. Beslutn. av magistrat & formandsk. av 25 mars 15
5. Skriv. fra arb. deptet -"- 23 -"- -"-
6. Pentagning herfra av 5 novbr 14 (rødt anmerket)
7. -"- fra inspkt. av 22 janr 15 pt. 1 (gatesparb.)
8. -"- herfra av 13 mars 15 ang. beregning.

I henhold hertil godkjendes anmeldelsen som foran indstillet.

Kra. 24 april 15

H. J. Sparre

J. Skouge

Oversendes Kr.a Sundhetskommission i Anledning Færdigbesigtigelse under Henvisning til vedlagte Andragende Bl. 48.

Kristiania 7/4 1916

Fra Inspektoren

Th. Pelstrup

14

Oversendes paanyt Bygningschefen i Anledning av vedlagte følgende Bilage med Bemærkninger:

1. Et under 25de Januar d. A. fra Dem oversendt Dispensationsandragende fra § 47be med Bilage Bl 28, 29 og 30, hvilket ikke er anbefalet av Brandstyret og derfor Hanlagt.
I Henhold hertil maa Bygningen utføres helt i Overensstemmelse med denne §.

2. Et under 7 April 1914 fra Dem oversendt Skrivelse fra Anmelderen med Bilage Bl. 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41 og 42 angaaende Kjælderens Indredning i Forhold til Byggereglerne godkjendt av Magistrat og Formandskap.
I Henhold til denne kan saaledes Kjælderens Indredning tillates i Overensstemmelse med Sundhetskommissionens Beslutninger.

3. Skrivelse fra Anmelderen av 5te ds. med Beregning for Balkonerne og en Plantegning Bl. 41 og 42. Jeg skal forespørge om denne Beregning er tilfredsstillende.

Kristiania 11te Mars 1915
O. Bjelke Holtermann

1052/14 Ptrm 1 & 2 i foranstaaende indstilling tiltrades.

Balkonerne, bl. 41-42, blir at utføre av I Nr 12 istedetfor Nr 8 og med tverforankring over og under som vist paa skissen bl. 41

Kra. 13 III 15

H. J. Sparre

Skj.

13

1052/14

Expeditions-Dokument 4

angaaende vaaningshus med falleskjökken

paa Matr.-No. 18 Balders gate.

[illegible]everet Attesteret

1052/14

Tilbaketendes V. Distr. under henvisning til byggningskom. og regulringskommissionens beslutninger av 17 og 26 f. md.

Anmeld. vil bli endelig godkjendt, naar forholdet til § 47 b (jfr. indst. av 27 jan. 15) er ordnet.

Kra. 2 III 15

Til bl. 22–24 intet at bemerke 3/III 15 D.Skg.

H. J. Sparre

D.Skg.

Oversendes paaagt Byggningschefen med Forespørgsel om vedlagte Tillagsberegning i Bilage Bl. 31, 32 og 33 for Betonfundamenter fra Ingeniør Selmer er tilfredsstillende.

Kristiania 3die Mars 1915

O. Mjelke Holtermann

1052/14 Til bl. 32 & 33 intet vaantl. at bemerke

Kra. 8 III 15

H. J. Sparre

D.Skg.

12.

~~Bygningens~~ Grundens Høideforhold til de tilstøtende Gate[illegible]rubefalet godkjendt som vist paa vedlagte Tegning, Blad 9.

Kristiania den 13de Febr. 1915

H. J. Sparre

No 80 17/2 15

1052/14 Oversendes Kra. reguleringskommission under henvisning til den av bygningskommissionen i overensstemmelse med indstillingen fattede beslutning.

Kristiania d. 18 februar 1915

H. J. Sparre

Kr. Kr. Reguleringsvesen 261/1915

Tilkg.

Forslagges reguleringskommissionen i henhold til § 6. 8

Idet ikke tilhørende bygningsdefens utholelse forslaaes som beslutning:

Grundens høideforhold godkjende overensstemmende med tegningen, bb 9

Kristiania 20 Februar 1915

Gunnar Sørk

[illegible]

Overst. forslag er igaar tilfælt av reguleringskommissionen

Kria 27 Febr. 1915

Gunnar Sørk

[illegible]

101/1915.

Tilbakelendes Kr. Bygningsdirekt.
Regulerings Kom. har under 22de dt
meddelt disp. fra § 7 for byggelinjen
til Treias gate

Kristiania 25 Jan. 1915

Gamal Tock

Tilfælde

1052/14

Oversendes paany Kra. Sund-
hetskommission.
Kra. 28 I 15
D. Skg.

J. No. 107/1915 INGENIOR

Sundhetskommissionen har fattet følgende
Beslutning:
Fremsvik der lediges dispensation fra bygnings-
loves § 43 efter de af anmelderen meddelte ogs-
lysninger i skrivelse af 20 januar d.a. for den
etage, hvis bjælkelag ligger i niveau med
Treias gade, anbefales denne git. Forøvrigt hen-
holder man sig til tidligere postegninger herfra.
Kristiania sundhetskommission 30 januar 1915.
Efter bemyndigelse

[illegible]

Viscatt

1052/14 Oversendes Kria. Bygningskommission i anledning
Bygningens Høideforhold til de tilstøtende Gater (Bl. 9 og 25),
hvilket i Henhold til § 6[8] kan bestemmes av Regu-
leringskom. efter indhentet Erklæring fra Bygningskom.
Da Bygningen nu skal hæves yderligere 23 cm over til-
støtende Teræng, finder man at kunne indstille:

10

3) Vedlagte Skrivelse fra Anmelderen av 19de ds. Bl. 21 angaaende Tomtens Længde i Forhold til Bygningen, og Anmelderens Skrivelse av 20de ds. med ny Situationsplan Bl. 25 og 26 angaaende det samme Forhold og om Bygningen Höidebeliggenhet i Forhold til begge Gater.

For at kunne trække Bygningen ca 80 cm skal være 78 cm tilbake fra Byggelinjen mot Freias Gate tiltrænges Dispensation fra § 7, i hvilken anledning Anmeldelsen maa forelægges Bygningskommissionen.

Andragendets anden Del i Skrivelsen om Bygningens Höidebeliggenhet kan under Henvisning til Længdesnittet Bl. 19, hvor jeg med Rödt har angit Höiden av Freias Gates vordende Niveau, ikke anbefales herfra, da hele 1ste Etage i Henhold til § 41 b og saa vil blir en Kjælder i Lovens Forstand selv om Area anbringes, og dette Forhold vil Sundhetskommissionen formentlig ikke tillate. Bygningen bör derfor löftes op i den tidligere angivne Höide over Freias Gate.

Naar disse Forholde er ordnet, kan dog endelig Godkjendelse ikke meddeles, forinden den ansökte Dispensation fra § 47 b er indvilget.

Kristiania 22de Januar 1915
O. Mjelke Holtermann

1052/14 Oversendes Kria. Reguleringskommission i anledning Anmelderens Andragende av 20de ds. Saken kunde formentlig ordnes dengjennem at der meddeles Dispensation fra Byggningslovens § 7 under Forbehold av at Byggningskommissionen intet har at bemærke hertil.

Kria. den 22de Jan. 1915
H. J. Sparre.

Bl. 19 findes ikke skal vel van Bl. 9.

517-1914. 9 1052/14

603/14 100/15 - 477/16

Expeditions-Dokument nr. 3

angaaende Vaaningshus med Fellestyokken

paa Matr.-No. 18 Baldersgt.

Indleveret Attesteret

Oversendes paaagt Bygningschefen i Anledning av nedenanførte Bilage med Bemærkninger herfra:

1) Skrivelse fra Anmelderen av 2den Novbr. for A. Bl. 16 Gjenpart av Forklaring for Freias Gates Oparbeidelse med Byskriverens Kvittering Bl. 17 i Henhold til vedlagte Gjenpart av Magistratens Skrivelse til Anmelderen Bl. 11, og Kvittering fra Byskriveren forat Kortforretningen er indleveret til Thinglæsning Bl. 18.
Da jeg ved Henvendelse til Vervæsenet har faa et Meddelelse om, at Balders Gate er overtat av Kommunen, kan Gateoparbeidelsen ansees forat være ordnet; Kortforretningen er ogsaa i Orden.

2) Skrivelse fra Ingeniør Selmer av 20de ds. med Beregning og Schemategning av Fundamenterne for den vestre Del av Bygningen Bl. 22, 23 og 24, hvor der skal fundamenteres med Pillarer paa det her dypere liggende Fjeld. Dette Fundamentforslag foreslaaes godkjendt under Forutsætning av at Beregningen er tilfredsstillende.

8

(under 12 aug. d. a.)

stedes, saa de av [illegible]hetskommissionen nævnte vilkaar i henhold til §§ 40° og 43°.

3. Takformen og facaderne godkjendes.

Kra. 3 XI 14

4 14

H. J. Sparre.

No 18 D 11

1052/14

Bygn. kom. beslutt i måte igaar som indstillet. I henh. hertil maa døren x) i v. trapperum sløifes.

Vinduet i trapperummet, pt. b i indstill. av 2 ds. kan ikke tillates med den projekterte størrelse. Smaa vinduer, utført som indstillet pt 2 d. 14 aug. har derimot været tilladt. Tegningen blir at forandre paa dette punkt.

Ptrne e og d (jfr. 3 & 4 av 14/8) maa efterkommes, likeledes ptrne e, h, k & l.

Den støbte avtrakspipe, pt. f, godkjendes efter konferanse av idag med galverket, som oplyser at slike piper av cement er udmerket i enhver henseende.

De i bl. 15 beregnede bjælker A, B & C, pt. g, kan ikke sees angivet paa tegningerne, beregning over balkoner mangler helt. Bl. 15 omfatter neppe alle andre bjælker.

V. Distr. til meddelelse for anmelderen.

Kra. 5 XI 14

H. J. Sparre.

x) Arkitekt Hals oplyser idag pr. telefon at døren kun gaar ind til skap og er [illegible] stridende mot § 47.

14 XI 14 J. Skg.

Hals hl. skrevet 16/11-14.

7

Oversendes Kra. Byggningskommission.

Anmeldelsen er stridende mot §47 6-a jfr. §29 14, idet brandvaggen mellem de to deler ikke föres op over takflaten og desuten har döraapning i kjalderen. Et andragende til kongen angaaende döraapningen blev under 22 juli d.a. anbefalt av kommissionen paa av brandstyret navnte vilkaar. Nyt andragende angaaende brandvaggen er indsendt.

Likeledes strider anmeldelsen mot §47 6-b idet bygningen har rum til varig ophold i 3 etager og i kjalderen, som er nasten helt utnyttet til beboelse eller varig ophold. Ogsaa herfor er andragende om undtagelse i henhold til §102 1 indsendt.

Dören i skillevaggen i vestre trapperum er stridende mot §47 6-e og kan ikke tilletes av kommissionen.

Sundhetskommissionen anbefaler undtagelse fra §40 2 for at gaardspladsen kun er 4 m bred og fra §43 1-a, b, c henholdsvis for at kjaldervenduerne ikke ligger til gate eller plads og delvis mot nord & vest, for kjaldergulvets (for store) dybde under terrang (hvilket heller ikke er tilfaldet) og for at rummene staar i forbindelse med andre rum samt at arealen er omdannet til en kanal inde i kjalderen.

Mönevinkelen er lidt steilere end 90° men foreslaas tilladt i henhold til §49 1.

Til facaderne haves intet vasentlig at bemerke.

Indstilling: J. Skg.

1. Kommissionen savner adgang til at tilstede undtagelse fra §47 6-e for dör i skillevag i vestre trapperum.

2. Undtagelse fra §§ 40 2 og 43 1 a, c til-

6

Oversendes paangt Byggningschefen i Anledning av vedlagte Tillægsanmeldelse, som er nævnt i min foranstaaende Paategning av 28de for. Md., idet jeg skal bemærke:

a Fra Opmaalingschefen har jeg faaet Oplysning om, at Tomten har faat nyt Matr. Nr 18 Balders Gate, og at Kartforretningen er avholdt men endnu ikke thinglæst.

b som Punkt 2, i min foranstaaende Indstilling av 14/8

c som —do 3, i —— —do —

d ad —do 4, i —— —do —

Pillarerne A" er nu store nok men maa utføres som indstillet.

e Bör-Slitser i Yttervæggen maa slöifes i Henhold til Byggningskommissionens Beslutning om 57 Aarkveien.

f Jeg skal forespørge om Avtvækspipen for Gaskomfurerne i Kokerummene (Anretning) kan tillates utført av Cementstöpning efter §12 i Brand-Bestemmelserne.

g Beregningen for Jernkonstruktionerne forutsættes at være tilfredsstillende

h Dersom ildfaste Letvægge utføres av ½ St Bindingsværk, maa alt Træværk i samme indpudses med Rabitz.

i Den nu angivne Döraapning i den ildfaste Væg mellem Indgangen til Kjælderen og det ene Trapperum er formentlig stridende mot §47.6 e

k Skap under denne Trappe kan ikke tillates.

l Forinden endelig Godkjendelse kan meddeles maa

1, De tidligere nævnte Dispensationer være indvilgede,

2, Kartforretningen være thinglæst, og

3, Kloakanlægget være anmeldt og godkjendt.

Kristiania 2den Novbr. 1914

O. Bjelke Holtermann

3

519/1914.

B.J.-No. 1052/14

603/1914 = 100/14 - 477/10

Expeditions-Dokument № 2.

angaaende Vaaningshus med Falleskjökken

paa Matr.-No. (23 Frognerveien) Nyt № 18 Balders Gate

Indleveret 6te Juli 1914 Attesteret

1052/14

I Henhold til Konferrance med Anmelderen blir denne forelöbig at gjöres bekjendt med de Anmærkninger, der er gjort til Anmeldelsen, forat Planerne eventuelt kan omarbeides eller fornödne Dispensationsandragender kan bli indsendt.

Kria den 18de Aug 1914

H. J. Sparre

Oversendes paanyt Kria Sundhetskommissionen til Erklæring i Anledning av Anmelderens vedlagte Skrivelse av 6te ds. Bl 12 med nye Tegninger og Beregning Bl. 13, 14 og 15.

Kristiania 28de Oktbr. 1914

O. Bjelke Holtermann

KRA. SUNDHEDSKOMMISSIONS J.No. 1453/1914 INGENIØR

Man fastholder kravet om nærmere redegjørelse for klæk og W.C. arrangementet forindere Sundhedskommissionen udtaler sig om planen i henhold til § 59.

Kristiania sundhedskommission 29 oktober 1914.

Efter bemyndigelse

[signature]

Fariers

4

med 1½ Stens Mur.

4. Pillarerne „A" maa gjøres mindst 1½ × 1½ St. og mures i god Cementmørke

5. De paa Tegningerne viste ½ Stens Sitser i Gittervægge og Trappe rumsvægge bør slöifes.

6. Lovmæssig opførte Røkpiper med tilhørende Luftpiper bør anbringes for Kokerummene i de forskjellige Leilighter.

7. Beregning for Krukonstruktionerne maa indsendes.

8. Betonmurene under Kjælderindredningen bør gjøres mindst 60cm tykke.

9. Angaaende Fundamenteringen forbeholdes Ret til nærmere Bestemmelse naar Grunden er utgravet.

10. Der bør nærmere redegjøres for de ildfaste Letvægges Utførelse.

11. Byggetilladelse kan ikke meddeles før de nødvendige Dispensationer er ordnede samt Tilsagsanmeldelse ang. Kloak og Vandklosetanlægget er indsendt ligesom ogsaa for Varmeanlægget de nødvendige Beregninger. Desuten maa Kartforretninger og Gateoparbeidelsen ogsaa paa Forhaandvære ordnet.

Kristiania 14-8-14

For Inspektoren

Th. Ælstrup

3

Overseende Bygningsdelen under Henvisning til foran anførte Paategninger idet der bemærkes:
Dispensation fra Byggereglerne er meddelt av Regulerings-Kommissionen. Sundhetskommissionen anbefaler Dispensation fra § 40 2.
Den indsendte Andragende om Dispensation i H.t. § 102 I fra § 47 6a er helt misvisende.
Der søkes blot om Dispensation for Aapning i Kjælderen for den projekterte Brandvæg. Denne agtes ogsaa sløifet over Bygningens Tak.
Bygningens Areal er 367 m² og der tiltrænges derfor ogsaa Dispensation fra § 47 6a for dette Forhold.
Kjælderindredningens Utstrækning utgjør mere end 1/3 av Bygningens Flateindhold. I Henhold til § 29 10 tiltrænges derfor Dispensation fra § 47 6a. Kjælderen staar ved Heiseschakterne i direkte Forbindelse med Etagerne.
Kjælderen er desuten projektert i direkte Forbindelse med Trappe rummene. Dispensation fra § 47 6a er derfor ogsaa nødvendig.
Nyt Dispensationsandragende maa derfor indsendes.
Forøvrigt bemærkes:
1. Diverse Værdier er projektert med for smaa Lysflater, dette maa forandres.
2. Vinduer i Trappe rum maa utføres med Traadglas i faste Jernrammer.
3. Bærevægge og Trappe rumsvægge maa i 1ste Etage og Kjælder utføres

2

Oversendes Kria. Sundhetskommission til Erklæring under Henvisning til Regulæringschefens foranstaaende Paategning, idet jeg skal bemærke, at der tiltrænges Dispensation fra § 40 2, samt fra § 43 hvorom der er ansøkt i Efterskrift paa Anmeldelsen.

Kristiania 31te Juli 1914
O. Mjelke Holtermann

J.No. 945 / 1914 INGENIOR

Sundhedskommissionen har fattet følgende

Beslutning:

2) Dispensation fra § 40 anbefales indvilget saalænge tomten ikke yderligere bebygges.
Dispensation fra § 43, a. b. c. anbefales indvilget paa betingelse af at:
Isolationskanalens gulv lægges saa dybt som cementgulvet under rummene mod Baldersgate, og cementgulvet under kjøkken og tjenernes værelse med bagenforliggende Karidor sænkes til samme dybde.
Entrelev, anretningsrum, hensettor og bad maa skaffes tilstrækkeligt lys og adgang til effektivt aftrek. Alle rum fremsættes at faa lovlig lysflade. Der maa fremsendes klokplan og nærmere redegjørelse for W.Bauløgget, forinden Sundhedskommissionen kan udtale sig om planen i henhold til § 59.

Kristiania sundhedskommission 12 August 1914.
Efter bemyndigelse
[signature]

[signature]

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARKITEKT MARIT SYLTE
Balders gate 18B
0263 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 07.12.2023
	202308355 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Bård Søraas Pettersen	

Adresse:	BALDERS GATE 18A	Eiendom:	212/15/0/0
Tiltakshaver:	AKTIESELSKAPET FROGNERHUSET	Søker:	ARKITEKT MARIT SYLTE
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest – Balders gate 18 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av rom fra utsalg til soverom, mottatt 15.11.2023.

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.

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202308355			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Fasade nord og vest			4/3
Plan	A100	04.08.2023	4/4

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. § 27 b. Se våre nettsider.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

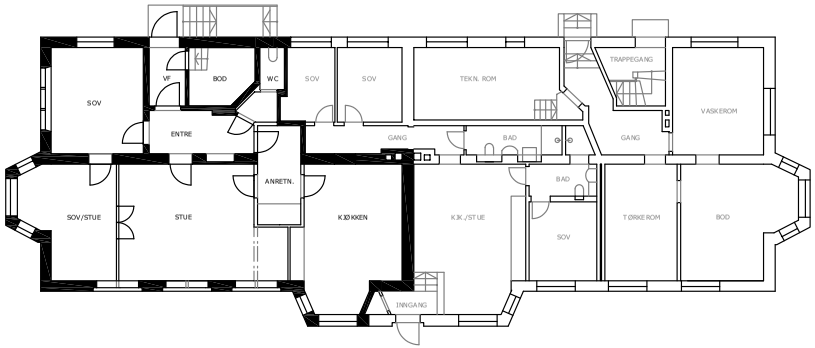
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

Vennlig hilsen

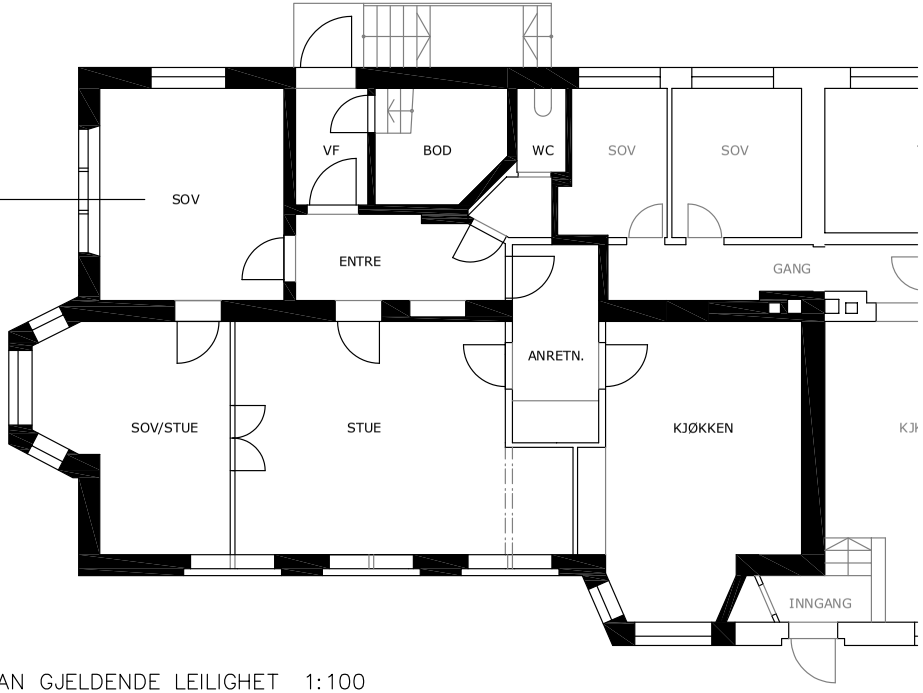
Bård Søraas Pettersen - saksbehandler
Karine Bue Iversen - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
AKTIESELSKAPET FROGNERHUSET, c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, Pb 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO



PLAN 1:200

SOV, 18 m2
BRUKSENDRES



PLAN GJELDENDE LEILIGHET 1:100

E3 rev.A

HENVISNINGER:

KFR. TEGN. A000

Tegn.nr. A100 Rev. A

Tittel PLAN

Rev.				
A	PLANLØSNING			
	NN	NN	NN	04.08.23
	PRO	Tegn.	KPR	Dato

HILLÅ MELBYE ARKITEKTER AS: 23327200 / 23327299

I	--
BL	--
B	--
E	--
V	--

BALDERS GATE 18 A
gnr. 212, bnr.15

NY SITUASJON

PLAN

PRO	Tegn.	KPR
MS	MS	NN
Saksnr.	Mål	Dato
0000-00	1:100 1:200	05.05.23
Fil:	Tegn.nr.	Rev.
	A100	A

Oslo

S-3177

Endret reguleringsplan med reg. best. for Kruses gt./ Lille Frogner som omreguleres til spesialområde/bevaring (boliger) og offentlig trafikkområde (vei).

Vedtaksdato: 30.05.1990

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199006590

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: V070905

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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).

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

REGULERINGSBESTEMMELSER i tilknytning til endret reguleringsplan for Kruses gate/Lille Frogner.

§ 1. Området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:
- spesialområde/bevaring (boliger)
- spesialområde/bevaring (off. trafikkområde vei)
- spesialområde/bevaring (off. trafikkområde fortau)
- spesialområde/bevaring (annet veiareal)
- spesialområde/bevaring (mur)

§ 3. Bruksendring fra bolig tillates bare i den utstrekning det i samråd med byantikvaren dokumenteres at bruksendringen er en nødvendig betingelse for opprettholdelse av verneverdiene. Bruk som kan virke sjenerende eller være til skade for verneverdiene, tillates ikke.

§ 4. Eksisterende bygninger, murer, gjerder, lyktestolper, brolegning og lignende elementer i bygningsmiljøet tillates ikke fjernet med mindre fraværet av verneinteresser bekreftes av byantikvaren.
Ved brann eller av andre årsaker skal eventuell ny bebyggelse planlegges slik at den m.h.t. dimensjonering, artikulering og materialvalg harmonerer med nabobebyggelsen. Dette skal dokumenteres ved fasadeoppriss. Før byggemelding approberes skal det foreligge uttalelse fra byantikvaren. Ved politisk behandling skal uttalelsen vedlegges.
Byggemelder må redegjøre for tiltak som skal forhindre skade på eksisterende bygninger eller tilstøtende bygningsmiljø.

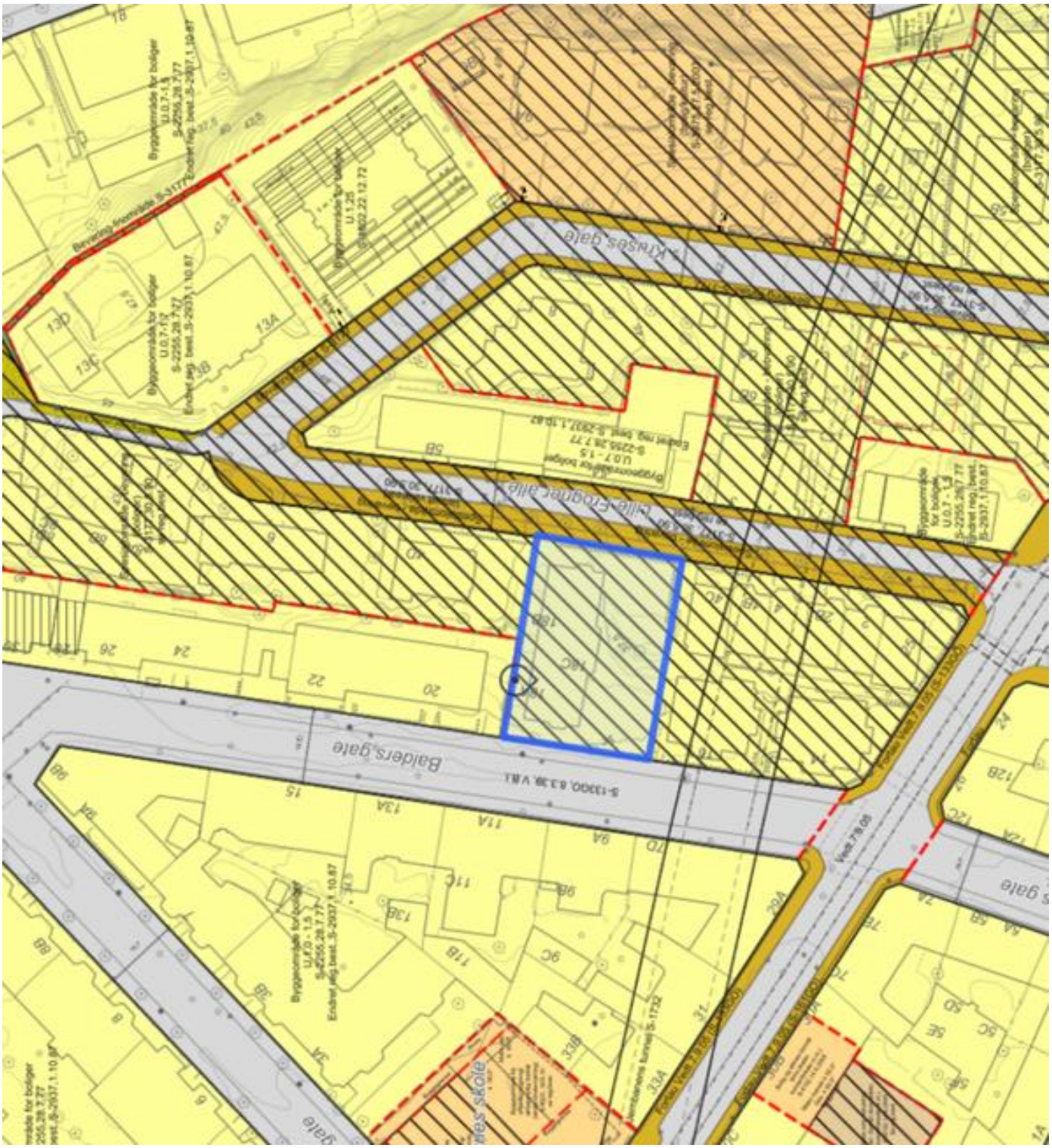
§ 5. Bygningsmessige endringer skal tilpasses stil, former, materialer, utførelse, farver o.a., eller tilbakeføres til en mer opprinnelig utførelse.
Forandringer av husets vesentlig bærende konstruksjon tillates ikke.
Generelt skal man se til at autentiske elementer beholdes i sin sammenheng.

§ 6. Det tillates oppført ny bebyggelse på Kruses gate 4 og 9 og innenfor de på planen viste grenser for bebyggelse. Bebyggelsen skal være maksimalt i 4 etasjer inkludert loft. Mønehøyden eksklusiv piper, spir, antenner etc. skal tilpasses den eksisterende byggehøyde og ikke overstige 15 m målt i gatens senterlinje. Flate tak tillates ikke. Terrassert bebyggelse tillates ikke. Det tillates en maks. utnyttelse på TU=62%.

§ 7. For ny bebyggelse skal det anlegges eller på annen måte dokumenteres biloppstillingsplasser etter gjeldende normer. Kruses gt. 4 gis kjøreatkomst til garasjer i underetasje.

§ 8. Havene skal bevare mest mulig av sin opprinnelige stil. Varige endringer skal skje i samråd med byantikvaren og park- og idrettsvesenet. Ved skade eller elde er det ønskelig at busker og trær fornyes. Parkering, nedkjørsler o.l. i forhaver tillates ikke.

§ 9. Ved nybygging eller restaurering som har karakter av hovedombygging skal kravene til støybeskyttelse gitt i Miljøverndepartementets rundskrivT-8/79 tilfredsstilles.


Baiders gate
Lille Frogner alle
Kruses gate

Velkommen til

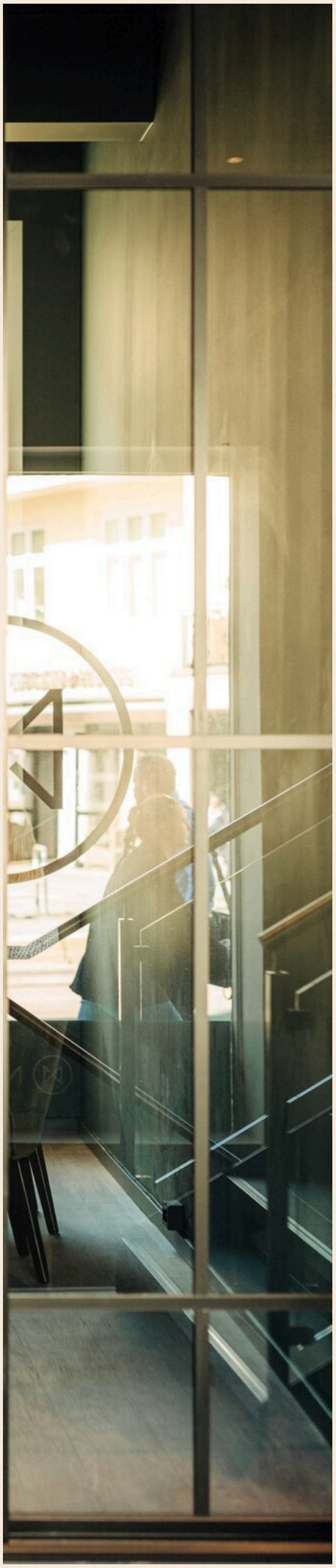
Nordvik Frogner

Nordvik Frogner er et av landets ledende og mestomsettende eiendomsmeglerkontorer, med en sterk posisjon i Oslos eiendomsmarked. Vi er stolte og ydmyke av å ha blitt kåret til Årets kontor i Nordvik i 8 år på rad, en anerkjennelse som gjenspeiler vår spisskompetanse, resutat og kundeopplevelser. Vårt team består av en sterk kombinasjon av noen av bransjens mest erfarne meglere og unge, ambisiøse og fremoverlente talenter. Sammen forener vi lang erfaring og solid markedskunnskap med nytenkning og et sterkt konkurranseinstinkt år etter år.

Vi jobber langsiktig og relasjonsorientert, med fokus på å bygge tillit, sterke kundeporteføljer og varige relasjoner. Noe av det våre kunder setter stor pris på, er det strategiske arbeidet vårt med både åpne boligsalg og off-market-transaksjoner. Vi kobler kjøpere og selgere gjennom vårt store nettverk og formidler et bredt spekter av eiendommer, fra små og store leiligheter, og eneboliger til fritidseiendommer, tomter og større boligprosjekter. Vår spisskompetanse ligger på Frogner og områdene rundt, med særlig inngående kjennskap til Uranienborg, Skillebekk, Briskeby, Skarpsno, Elisenberg, Gimle, Bygdøy, Aker Brygge og Homansbyen.

Hver eiendom er unik på sin måte og med en personlig oppfølging, skreddersydde salgsstrategier og høy tilgjengelighet er vår ambisjon ikke bare å innfri forvente ingene, men å overgå dem - hver eneste gang. Vi vil gjerne høre mer om din bolighistorie, så ta gjerne kontakt med en av våre meglere.

Wergelandsveien 23B, 0167 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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

20. Brannslukningsapparat, brannslange og 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

Budskjema

Oppdragsnummer: 14-0605/26

Bud mottatt: _____ kl. _____

Adresse: Balders gate 18A, 0263 OSLO

Matrikkel: Gnr 212, bnr 15 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Bud

Undertegnede gir herved bud på kjøp av ovennevnte eiendom:

Bud kr: _____ **Beløp med bokstaver:** _____

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

Budet er bindende til og med: Dato: _____ kl. _____ **Ønsket overtakelse:** _____

I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første dag etter siste visning ikke bli formidlet til selger. Undertegnede er klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Handelen er bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 16.11.2026

Budet gis med følgende forbehold:

☐ **Uten forbehold** ☐ **Med forbehold:** _____

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Låneinstitusjon: _____ Egenkapital kr: _____

Kontaktperson / telefon: _____ **Lån kr:** _____

Til sammen kr: _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av egen bolig ☐ Bankinnskudd ☐ Annet: _____

Budgivere

Ved flere budgivere må alle budgivere signere budet. Ved signering av budskjemaet gir budgiverne hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud samt å akseptere betingelser i forbindelse med en handel. Undertegnede er klar over at budet er bindende for meg/oss.

Budgiver 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

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

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Budgiver 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

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

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Meglerforetak: Nordvik Frogner **Saksbehandler:** Vemund V. Thorkildsen **Telefon:** 454 74 565 **E-post:** v.thorkildsen@nordvikbolig.no

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Vemund V. Thorkildsen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
v.thorkildsen@nordvikbolig.no
454 74 565



Vetle Thon Ellingsen
Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Frogner
v.ellingsen@nordvikbolig.no
469 47 815

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