NORDVIK

Balders gate 5A

2 soverom | 77 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Balders gate 5A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
33	Om boligen
44	Nabolagsprofil
45	Tilstandsrapport
62	Egenerklæringsskjema
70	Andre vedlegg
109	Kontaktinfo
112	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
115	Forbrukerinformasjon om budgivning
116	Budskjema

Salgsoppgave produsert 10.01.2026

Nøkkelinformasjon



Nydelig 3-roms i klassisk bygård | Balkong på 4m² | Separat kjøkken | Generøs takhøyde 3m, rosett og stukkatur | Ildsted

Prisantydning	**7 800 000,-**
Omkostninger	**199 630,-**
Totalpris	**8 129 988,-**
Fellesgjeld	**130 358,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 192,-**
BRA-i	**77 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1897**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Balders gate 5A!

En nydelig 3-roms selveier i en klassisk bygård "midt" på Frogner, men allikevel tilbaketrukket. Boligen byr på sjarmerende detaljer som store vindusflater, god takhøyde, rosett og stukkatur. Romslig og gjennomgående planløsning med separat kjøkken, delikat stue med vedovn, to gode soverom og pent bad. Balkongen er vendt ut mot rolige omgivelser.

Boligen har en meget populær beliggenhet med gangavstand til alt av servicetilbud som restaurant, butikker, shoppinggater, skoler og kollektivtrafikk.

Klassisk bygård med en generøs takhøyde på 3 meter
Store vindusflater som sikrer gode lysforhold
Separat kjøkken med utgang til balkong på 4m²
Vedovn i stuen
Disponerer to boder
Stor kjellerbod på ca. 20m²
Dyrehold tillatt
Attraktiv beliggenhet

Balders gate 5A

Hovedetasje (Gulvareal)



Planskissen er ikke målbar
Avvik kan forkomme
Kun ment som illustrasjon

































Den gode takhøyden og de store vindusflatene sørger for godt med naturlig lys og gir rommet en luftig og behagelig atmosfære





Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møbler

Den store skyvedørsgarderoben gir rikelig med skapplass


















SIEMENS



En nydelig 3-roms selveier i en klassisk bygård "midt" på Frogner, men allikevel tilbaketrukket.





Balkongen har plass til utemøbler, planter og grill

Balkongen vender mot en rolig og hyggelig bakgård, perfekt sted å nyte roen!






















N°5
5

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0236/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Balders gate 5A, 0263 OSLO
Gnr 212, bnr 5, snr 5 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Else Birgitte Remmen

Kjøpesum og omkostninger
7 800 000,- (Prisantydning)
130 358,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 930 358,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
198 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
199 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
212 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 129 988,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 142 688,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1897

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 77 kvm
BRA-e: 25 kvm
Totalt BRA: 102 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 77 kvm. Entré/gang, stue, kjøkken, bad, innvendig bod og 2 soverom
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 4 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 20 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 20 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Loftsbod
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
- Takhøyde på: 300 cm.
- Kjellerbod i fellesareal på cirka 20 kvm
- Loftsbod i fellesareal på cirka 5 kvm

Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder: Entré/gang, stue, kjøkken, bad, innvendig bod og 2 soverom.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 20m² og loftsbod på ca. 5m².

Standard
Velkommen hjem!
Entréen ønsker deg velkommen med god plass til å henge fra seg yttertøy og sko. En lekker teglsteinsvegg gir et flott preg på entréen, sammen med det sjarmerende tregulvet. I 2024 ble gulvet pusset ned og

lakkert.

Stue:
Den lyse og hyggelige stuen har en romslig planløsning med gode innredningsmuligheter. Kombinasjonen av store vindusflater og takhøyde på 3 meter sikrer gode lysforhold og skaper en luftig atmosfære. Her får du klassiske detaljer som dype vinduskarmer, rosett og stukkatur, som gir rommet det lille ekstra. I hjørnet er det plassert en delikat vedovn som gir godt med varme på kalde vinterdager. Rommet er nymalt i 2024 en lun fargetone som gjør det enkelt å innrede etter eget ønske.

Kjøkken:
Separat kjøkken med utgang til en flott nordvestvendt balkong på ca. 4 m², med plass til utemøbler. Balkongen vender mot en rolig og hyggelig bakgård. Kjøkkenet har en funksjonell og praktisk utforming, hvor plassen er godt utnyttet med rikelig skap- og benkeplass. Innredningen består av slette fronter, laminert benkeplate og fliser på bakveggen. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr med kullfiltervifte over. Innredningen ble delvis renovert i 2020. Veggene har hvitmalt panel, og gulvet er belagt med parkett.

Bad:
Badet er fra 2007 og har flislagte overflater, varmekabler i gulvet og spotlights i taket. Innredningen består av servantskap med nedfelt servant, speil med integrert belysning, toalett og badekar med dusj. Det er også opplegg for vaskemaskin. Rommet har naturlig ventilasjon via vindu og luftespalte i døren. Badet har nytt servant fra 2020 og nytt speil i 2024.

Soverom:
Leiligheten har to gode soverom. Hovedsoverommet er av god størrelse, med plass til dobbeltseng og tilhørende møbler. Den store skyvedørsgarderoben gir rikelig med skapplass. I 2024 ble gulvet pusset ned og lakkert. Det andre soverommet er også av fin størrelse, med plass til seng og skap, og egner seg utmerket som gjesteværelse, barnerom eller kontor.

Innvendig overflater:
- Boligen har furu og parkett på gulv.
- Panel og slette veggflater i tillegg til bærevegg i teglstein.
- Panel og slett, malt tak.
- Takhøyde på 3 meter

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

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

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

Modernisering og påkostninger
- Badet har nytt servant fra 2020 og nytt speil i 2024.
- Kjøkkeninnredningen ble delvis renovert i 2020
- Nye overflater gang, stue og soverom 2024
- Ny himling og nye vegger i 2024, hvor det ble strippet til rupanel og lagt nytt alt av lekter, isolasjon og gipsplater.
- Inngangsdøren er rehabilitert i 2025 med glass og brannmaling, samt ny sikkerhetslås.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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: Badet er i sin helhet pusset opp av Ringside rørleggerbedrift i 2007. Noe vedlikehold ble gjort i 2020 (ny vask) og 2024 (nytt speil m lys).

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samme som over.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Indre gårds tak ca. 1997. Oppussing av fasade og portrom, samt oppganger 2022, balkong montert 2007. Restaurert rundovn 2000.

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: Granrud Elektriske la opp ny strøm fra sikringsskapet i stue, gang og soverom høsten 2024. Det foreligger dokumentasjon.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei, ikke etter dette av andre, nei.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei, i sameiet, men har ingenting med min leilighet å gjøre.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei, kommunal. Er en bygård fra 1897.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Nei, her finnes ingen av disse.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei, ikke som vedkommer min leilighet.

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, det har det ikke vært.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei, god trekk, fikk godt skussmål av feier.

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, kjelleren framstår som tørr. Dette gjelder ytre gård. I indre gård er deler av kjeller drenert og innlemmet i bolig.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei, elektrisk anlegg fungerer fint.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja, en gammel setningsskade kan observeres under soveromsvinduet fra gata. Den har vært uforandret i alle fall 30+ år.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei, vi har ikke sånt i denne gården.

Offentlige og private forhold
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Kommer takstmann på torsdag.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det har vært litt avvikende målinger. Ønsker en ny oppmåling av takstmann.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei, det mangler ikke noe sånt.

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, det har kommet et nabovarsel ang Frogner kino. Blir et stykke unna da.

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

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, trikken bråker mindre nå med ny asfalt.

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

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Ja, porten skal restaureres og det medfører en midlertidig økning av fellesutgiftene. Det er nok overstått når leiligheten skal overtas.

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

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei, en ganske vanlig bygård som har fått en viss oppgradering i det siste. Består av noe utleie, mens andre eiere har bodd her i svært lang tid. Ingen store endringer er planlagt.

Bygningssakkyndig
Stavern Taksering AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent

for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:
Leiligheten er lokalisert i andre etasje i en leilighetsbygging med 4 etasjer inkludert loft og kjeller. Bygningen er oppført i murverk og har etasjeskillere i tre. De utvendige fasadene er synlig forblendet med pusset mur. Grunnmur er utført som en hulmurskonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. fra 2010.
Malt balkongdør i treverk med 2-lags glass.
Boligen har en tofløyet brann- og lydklassifisert entrédør fra 2025.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Utvendig > Balkongdør:
Det er slitasje i form av kloremerker fra katt i nedre del av balkongdøren. Døren fungerer med dette avviket.
Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Innvendig > Pipe og ildsted:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ingen ventilasjonsventiler på soverommene.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

- Våtrom > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling:
*Det er påvist sprekker i fliser.
*Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Konsekvens/tiltak: Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

- Våtrom > Bad/vaskerom > Overflater gulv:
*Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
*Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Konsekvens/tiltak:
*Det må foretas utbedring av fallforhold.
*Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

- Våtrom > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:
*Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
*Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
*Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
*Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
*Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Konsekvens/tiltak:
*Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
*Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
*Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
*Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
*Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

- Våtrom > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning:
Det er manglende tilkomst og ventilering under innmurt badekar.
Konsekvens/tiltak: Dersom avvik ikke utbedres kan fukt og/eller skader ikke utelukkes.

- Kjøkken > Avtrekk:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Våtrom > Bad/vaskerom > Ventilasjon:
Rommet har ingen ventilasjon
Konsekvens/tiltak:
*Mekanisk avtrekk bør etableres.
*Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
Kostnadsestimat: 20.000-100.000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Våtrom > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Tilliggende veggkonstruksjoner er veldig tykke.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- Det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe i stuen

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Leiligheten er oppvarmet med peisovn i stuen og varmekabler på bad.
Boligen har naturlig ventilasjon via luke på kjøkkenet.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra 2020 og er plassert på kjøkkenet.

Informasjon om strømforbruk
Beregnet energi iht. selgers energiattest: 232 kWh/m² pr år.

Strømforbruket til selger, i perioden 01.03.2025 til 15.12.2025, har vært på 5.226,21 kWh

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 192,- pr. mnd.
Inkluderer: Herav:
- Felleskostnader kr 3.512,–
- Bredbånd Telenor kr 494,–
- Renter og avdrag lån 1 kr 910,–
- Renter og avdrag lån 2 kr 646,–
- Renter og avdrag lån 3 kr 630,–

I perioden desember 2025 - t.o.m mars 2026 foretas det en ekstra kapitalinnkreving gjennom felleskostnadene ifm. rehabilitering av porten. Selger betaler derfor kr 10.703,- (pr. 18.12.25) i felleskostnader. Når kapitalinnkrevingen er ferdig reduseres felleskostnaden til kr. 6.192,-.

Felleskostnadene inkluderer: Bredbånd, trappevask, renter og avdra på felleslån, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, styrehonorar.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

Eiendomsskatt
Kr 1 859,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Eiendomsskatt 2026: kr. 1.859,-

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 044 633,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 178 532,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Bredbånd fra Telenor betales gjennom felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Balders gate 5, orgnr. 997 112 164

Om sameiet
Boligsameiet Balders gate 5, gnr. 212, bnr. 5, med forretningsadresse i Oslo består av 19 eierseksjoner og 1 næringsseksjon i Balders gate 5, 0263 Oslo

Sameiets hjemmeside:
https://home.solibo.no/hp/baldersgt5/news

Styret opplyser 06.01 at:
Det er ingen andre planlagte arbeider annet enn generelt vedlikehold. Porten skal rehabiliteres i januar, og kostnaden dekkes med 1/3 av kulturminnefondet og resten over økte månedlige innbetalinger fra desember 2025 til mars 2026. Det er ikke planlagt noen nye låneopptak. Det blir ingen økninger i felleskostnadene for 2026. Det er ikke observert skadedyr. Årsmøtet pleier å være i mai. Det er ingen parkeringsplasser, kun gate parkering

Ny port:
Sameiet er i prosessen med rehabilitering av porten med demontering av alle beslag, utskifting av treverk, påføring av linolje og ny lås. Planlagt oppstart er uke 4 eller 5, og arbeidet tar to uker. Prosjektet vil finansieres ved ekstra kapitalinnkreving gjennom felleskostnadene, samt at sameiet fikk innvilget tilskudd fra Kulturminnefondet.

Forretningsfører
Solibo AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 130 358,-pr. 18.12.2025

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Total andel fellesgjeld for seksjonen: kr 130.358,-.

Informasjon om lån

Lån 1:
Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 1636.19.32904
Nominell rente (flyt): 6,80 %
Innfrielsesår: 2030
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 4
Saldo pr. 01.12.25: kr 376 506,-
Andel av saldo: kr 45 805,-
IN-ordning: Nei
Lån 2:
Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 1636.52.86268
Nominell rente (flyt): 6,80 %
Innfrielsesår: 2031
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 4
Saldo pr. 01.12.25: kr 438 876,-
Andel av saldo: kr 41 292,-
IN-ordning: Nei

Lån 3:
Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 1636.62.63075
Nominell rente (flyt): 6,80 %
Innfrielsesår: 2032
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 4
Saldo pr. 01.12.25: kr 436 246,-
Andel av saldo: kr 43 261,-
IN-ordning: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 65 822,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr. 115.171,-
Budsjettet for 2025 legger til grunn et overskudd på kr. 282.759,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Kun gass- og elektrisk grill kan brukes på balkongene.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad holdes en gang hvert år (før 17. mai). Ved behov vil det også avholdes dugnad på høsten. Alle plikter å delta til fellesskapets beste. De som ikke kan delta kan få oppgaver å utføre ved en senere anledning

Dyrehold
Dyrehold er kun tillatt når tillatelse er innhentet og forutsatt at det ikke er til sjenanse for naboene. Dyr skal holdes i bånd i sameiets fellesareal og skal holdes unna blomsterbed m.m.

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP4002877.4.1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 671 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Tomtegrenser er ikke kontrollert. Informasjon er hentet fra seeiendom.no

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. 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 5 har en flott og svært ettertraktet beliggenhet på vakre Frogner. Her bor du med førsteklasses fasiliteter rett utenfor døren, og Bygdøy allé kun en gate unna. Eiendommen ligger sentralt til på Elisenberg/Gimle, og allikevel tilbaketrukket i en rolig gate. Nærområdet er preget av en nydelig klassisk arkitektur. Det er gangavstand til alt av servicetilbud som restaurant, butikker, shoppinggater, skoler og kollektivtrafikk. Det passer perfekt for deg som ønsker en kombinasjon av å ha alle fasiliteter i nærheten, og samtidig bo i veletablerte omgivelser og boligstrøk.

I området finner man koselige kafeér, dagligvarebutikker som Coop Prix og Joker, restauranter som Brasserie Ouest, Vineria Ventidue og Feinschmecker, frisører, nisje mote- og interiørbutikker, Vinmonopolet og klassiske Gimle Kino. En kort spasertur og du befinner deg i grønne og lune Frognerparken, hvor du kan spille tennis med venner eller nyte en kaffe i parken. For deg som er glad i å trene finnes nærmeste senter på Sats Solli eller Studio Jobbsprek litt lenger ned på Aker brygge som er en kort jogge- eller busstur unna.

Det er enkelt å navigere seg frem i byen og Nordmarka med kollektiv transport. Nærmeste 30 og 31 buss går fra Frogner kirke, 20 buss fra Odins gate, 12 og 15 trikken fra Lille Frogner Allé, kun 100-150 meter unna. For den som skal ta t-bane er det 20 minutters gange til Majorstuen hvor alle linjer passerer.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 08.05.1899. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for:
- Rehabilitering av seks skorsteiner, datert 25.08.2021
- Innredning av bad/w.c, datert 23.03.1983

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

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

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg (S-2255). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående bygg/plansaker i området:

Frognerveien 30 B - bruksendring og ombygging av kino til golfsenter
Saksnummer: 2025/23396 - Byggesak
Mottatt sak: 19.12.2025
Status: Under behandling
Tiltaket omfag er bruksendringer og mindre ombyggingsarbeider i deler av gamle Frogner kino.

Elisenbergløkken og Gimlekvartalene - Detaljregulering
Saksnummer: 202114191 - Reguleringssak
Plan- og bygningsetaten foreslår å omregulere området mellom Frognerveien, Thomas Heftyes gate og Gimlehøyden med hensynssone for bevaring av kulturmiljø. I gjeldende kommuneplan 2015 er de 14 kvartalene med 115 eiendommer vist som område med nasjonale kulturminneinteresser, og dette er videreført i forslag til ny kommuneplan. Planforslaget tar sikte på å sikre kulturmiljøet. Eksisterende tillatt bruk videreføres, både for bolig og for forretning og tjenesteytende virksomheter på gateplan. Den tidligere telefonsentralen i Elisenbergveien 37 B foreslås omregulert til bolig og

kontor. Forslaget er utarbeidet av Plan- og bygningsetaten i samarbeid med Byantikvaren.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

301/212/5/5:
24.05.1924 - Dokumentnr: 993420 - Bestemmelse om bebyggelse
ang skure
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

18.08.1925 - Dokumentnr: 993572 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.1994 - Dokumentnr: 33626 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 79/1296

09.03.1995 - Dokumentnr: 12894 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 79/1322

03.06.2011 - Dokumentnr: 426452 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 79/1351

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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

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

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

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste

innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 65 042,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr - Solibo kr. 6 570,-
Informasjon forretningsfører ca. - Solibo kr. 5 029,-
Utlegg foto - Dagbilder kr. 4 500,-
Utlegg Stylist - Interiørveiledningstime kr. 2 500,-

Samlet skal selger betale kr. 150 841,- 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 12. januar 2026

Megler
Bjørnar Hagerup Nilssen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46661850

Meglerforetaket
Nordvik Bjørvika
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO
Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930359815

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). Fjordbyen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Balders gate 5A

Nabolaget Frogner - vurdert av 406 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	9 min 0.7 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	14 min 1.2 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	19 min 1.6 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	19 min 1.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	6 min 2.7 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	7 min 0.6 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	11 min 0.9 km

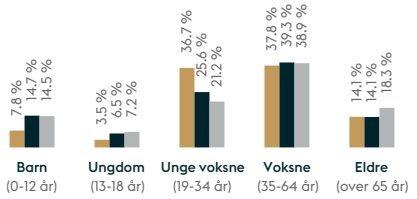
Offentlig transport

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

Barnehager

Tusindhuus barnehage (0-2 år) 35 barn	4 min 0.4 km
Frogner International Pre-Scho... 48 barn	6 min 0.5 km
Hydroparken barnehage (1-5 år) 36 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Gående

Sport

Inkognito terrasse balløkke	9 min
Uranienborg skole	10 min
SATS Solli plass	8 min
Fresh Fitness Majorstuen	15 min

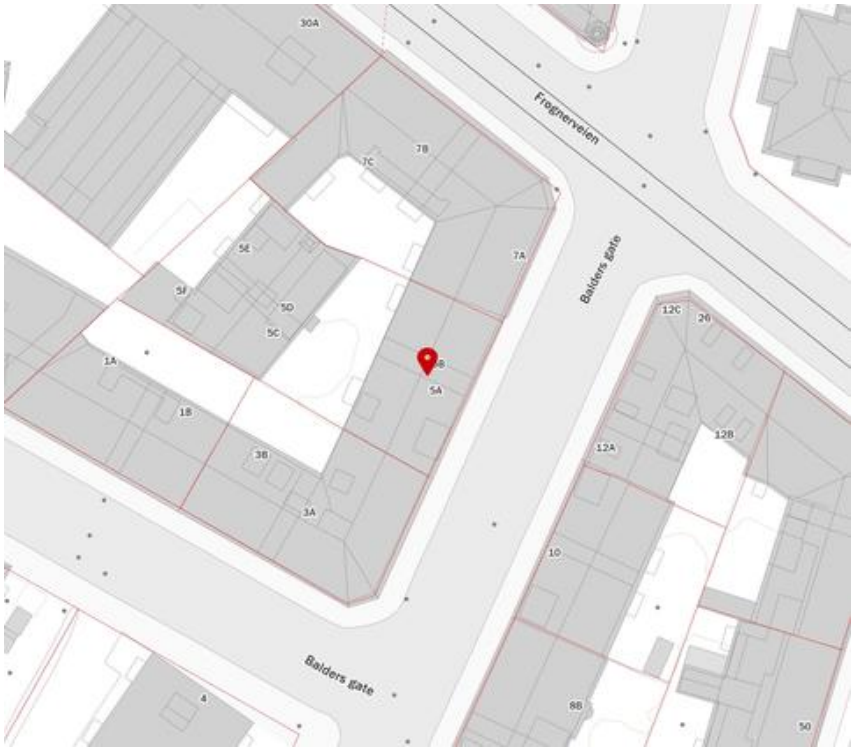
«Forholdsvis rolig, med god tilgang til restauranter, butikker, og transport.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Balders gate 5 A, 0263 OSLO

OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 5, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 102 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 04.01.2026 **Rapportdato:** 12.01.2026 **Oppdragsnr.:** 22300-1031 **Referansenummer:** IB7916

Foretak: Bolig Design AS

Vår ref: Bjørnar Hagerup
Nilssen Nordvik
Bjørvika

Norsk takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Bolig Design AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig

Magne Jonassen
Uavhengig Takstingeniør
magne@staverntaksering.no
919 93 642

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. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det 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 oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full 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 bruksendringer, brannceller og 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 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er 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 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

Leiligheten er lokalisert i andre etasje i en leilighetsbygging med 4 etasjer inkludert loft og kjeller.
Bygningen er oppført i murverk og har etasjeskillere i tre.
De utvendige fasadene er synlig forblendet med pusset mur.
Grunnmur er utført som en hulmurskonstruksjon.

Takhøyde på: 300 cm.

Leilighetens innhold:

- Entré/gang
- Stue
- Kjøkken
- Bad/vaskerom
- 2 soverom
- Balkong med tilkomst fra kjøkken
- Kjellerbod i fellesareal på cirka 20 kvm
- Loftsbod i fellesareal på cirka 5 kvm

Oppvarming:
Leiligheten er oppvarmet med peisovn i stuen og varmekabler på bad.

Tilstand:
Flott leilighet med vedlikeholdsbehov på enkelte bygningsdeler, se rapporten for en mer detaljert beskrivelse.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1897

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Enkelte vinduer hadde slitasje fra katt på befaringsdagen, eier har siden malt vinduene.
Boligen har en tofløyet brann- og lydklassifisert entrédør.

Malt balkongdør i treverk med 2-lags glass.
Nordvest-vendt balkong oppført i stål med tilkomst fra kjøkkenet.
Det er lagt beisa terrassebord over bjelkelaget og dekkeplatene.
Rekkverk i stål med forskriftsmessig høyde.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har furu og parkett på gulv. Gulvflatene har litt slitasje, spesielt på kjøkken og i stuen.
Panelte og slette veggflater i tillegg til bærevegg i teglstein.
Panelt og slett, malt tak.
Overflater med varierende alder og slitasjegrad.
Boligen er tilknyttet en teglsteinspipe. Vedovn er installert i stuen.
Det er montert brannsikker plate under ildsted. Feieluken er lokalisert utenfor leiligheten og er ikke inspisert. Eier opplyser om at vedovnen er i bruk.
Innvendig har boligen malte og profilerte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Bad fra 2007 i følge eier.
Badet har flislagte gulv og- veggflater, samt et hvitmalt, slett tak.
Det er installert varmekabler i gulvet og spotlights i taket. Det er ingen avtrekk fra badet verken mekanisk eller termisk. Rommet har luftespalte i døren. Det er cirka 15 mm fall fra gulvet ved døren mot sluket. Sluket er utført i plast og har ingen synlig membran under klemringen. Badet er utstyrt med sanitærutstyr, herunder toalett, badekar, servant og opplegg for vaskemaskin. Det er ikke fremlagt dokumentasjon over utførelsen av sluk og membran.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
tilliggende veggkonstruksjoner er veldig tykke.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er utført med slette fronter og laminat benkeplate. Det er lagt fliser over benkeplaten. Kjøkkenet har en nedfelt stålvask med ettgreps-blandebatteri. Det er hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, og stekeovn. Automatisk vannstoppesystem er montert i forbindelse med benkeberederen. Det er ikke installert komfyrvakt. Innredningen er fagmessig montert og har normal bruksslitasje.
Innredningen ble delvis renovert i 2020.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er innvendig avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon via luke på kjøkkenet.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert på kjøkkenet.
Elektrisk anlegg med automatsikringer. Innmaten i sikringsskapet er fra cirka 2015 i følge eier.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra et firma med offentlig myndighet til å utføre elkontroller/elsjekker.
Det er ikke observert noen åpenbare avvik på anlegget.

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

Vi anbefaler en utvidet elkontroll av el-anlegget, og at det utføres radonmålinger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

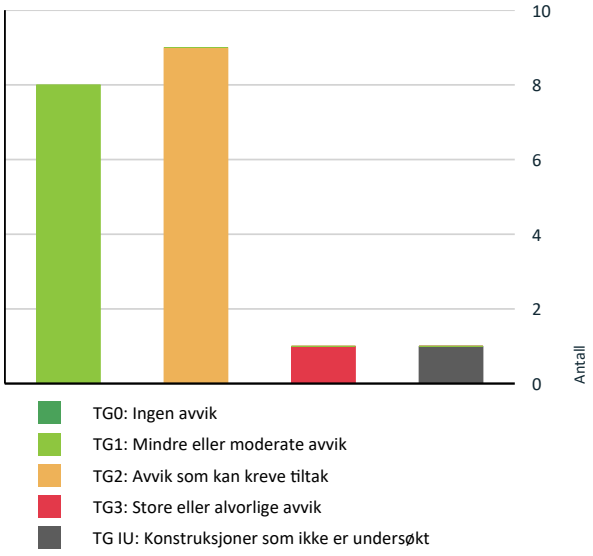
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Bruken av rommene er ikke vurdert i denne rapporten.

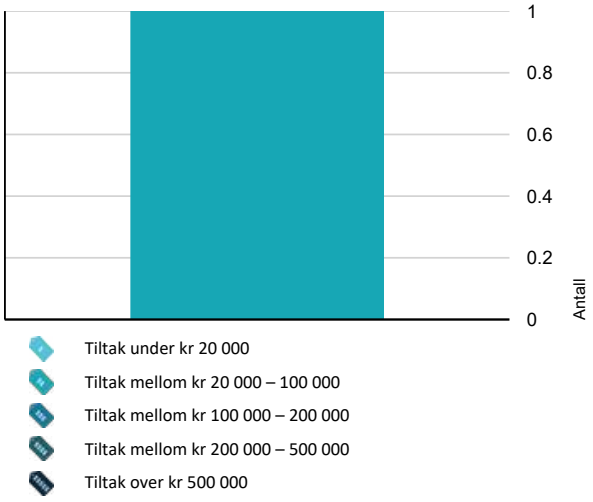
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Balkongdør** — Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. — Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1897

Kommentar
Hentet fra Eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig

Standard
Leilighet beliggende i et populært området med 3 meter takhøyde, balkong, helfliset bad og 2 soverom.

Vedlikehold
Boligen bærer preg av normal bruksslitasje.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Enkelte vinduer hadde slitasje fra katt på befaringsdagen, eier har siden malt vinduene.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkongdør

Malt balkongdør i treverk med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er slitasje i form av kloremerker fra katt i nedre del av balkongdøren. Døren fungerer med dette avviket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Konsekvensen med avviket er kun kosmetisk.

TG 1 Dører

Boligen har en tofløyet brann- og lydklassifisert entrédør.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvest-vendt balkong oppført i stål med tilkomst fra kjøkkenet.
Det er lagt beisa terrassebord over bjelkelaget og dekkeplatene.
Rekkverk i stål med forskriftsmessig høyde.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Boligen har furu og parkett på gulv. Gulvflatene har litt slitasje, spesielt på kjøkken og i stuen.
Panelte og slette veggflater i tillegg til bærevegg i teglstein.
Panelt og slett, malt tak.
Overflater med varierende alder og slitasjegrad.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen er tilknyttet en teglsteinspipe. Vedovn er installert i stuen. Det er montert brannsikker plate under ildsted. Feieluken er lokalisert utenfor leiligheten og er ikke inspisert. Eier opplyser om at vedovnen er i bruk.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Dette er basert på en rapport utført av sameie i 2018.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Konsekvensen med avviket er at vi anbefaler å undersøke pipeløpet med kamera, og eventuelt utføre en piperehabilitering om dette viser seg å være nødvendig. Dette må isåfall gjøres i regi av sameie/borettslaget.



TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte og profilerte fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad fra 2007 i følge eier.
Badet har flislagte gulv og- veggflater, samt et hvitmalt, slett tak. Det er installert varmekabler i gulvet og spotlights i taket. Det er ingen avtrekk fra badet verken mekanisk eller termisk. Rommet har luftespalte i døren. Det er cirka 15 mm fall fra gulvet ved døren mot sluket. Sluket er utført i plast og har ingen synlig membran under klemringen. Badet er utstyrt med sanitærutstyr, herunder toalett, badekar, servant og opplegg for vaskemaskin. Det er ikke fremlagt dokumentasjon over utførelsen av sluk og membran.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er påvist sprekker i enkelte veggflis.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra dørlist er målt til 15 mm.
Det er også lite fall fra badekaret mot sluket.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Rommet har et usikkert tettesjikt av flere grunner:
- Rørgjennomføringer fra gulv er ikke fagmessig utført
- Membran kan ikke konstateres ettersom den ikke er mulig å besiktige i sluket, eller ved dørlisten
- Sluk er noe utfordrende og besiktige/rengjøre
- Generelt slitasje grunnet alder
- Sprekker i fugemasse i våtsonen

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Servanten er fra 2020. Det ble byttet speil i 2024.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er manglende tilkomst og ventilering under innmurt badekar.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avvik ikke utbedres kan fukt og/eller skader ikke utelukkes.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering annet enn vindu som kan åpnes og lukkes.

Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
tilliggende veggkonstruksjoner er veldig tykke.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er utført med slette fronter og laminat benkeplate. Det er lagt fliser over benkeplaten. Kjøkkenet har en nedfelt stålvask med ettgreps-blandebatteri. Det er hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, og stekeovn. Automatisk vannstoppesystem er montert i forbindelse med benkeberederen. Det er ikke installert komfyrvakt. Innredningen er fagmessig montert og har normal bruksslitasje.
Innredningen ble delvis renovert i 2020.



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det er mulig at borettslag eller sameie har egne vedtekter som forhindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet. Det anbefales derfor at dette avklares nærmere med styret i borettslaget eller sameiet før eventuelle tiltak gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Avløpsrør

Det er innvendig avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via luke på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ingen ventilasjonsventiler på soverommene.

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

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert på kjøkkenet.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

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.

Elektrisk anlegg med automatsikringer. Innmaten i sikringsskapet er fra cirka 2015 i følge eier.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra et firma med offentlig myndighet til å utføre elkontroller/elsjekker.
Det er ikke observert noen åpenbare avvik på anlegget.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det elektriske anlegget har varierende alder, og fullstendig alder er ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er fremlagt samsvarserklæringer på alt elektrisk arbeid som er utført i 2020.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene - så anbefaler vi på generelt grunnlag en utvidet elkontroll av anlegget.



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

Helse, miljø og sikkerhet

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.

Tilstandsrapport

Vi anbefaler en utvidet elkontroll av el-anlegget, og at det utføres radonmålinger.

Vurdering av avvik:

• Det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollerer det elektriske anlegget.

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

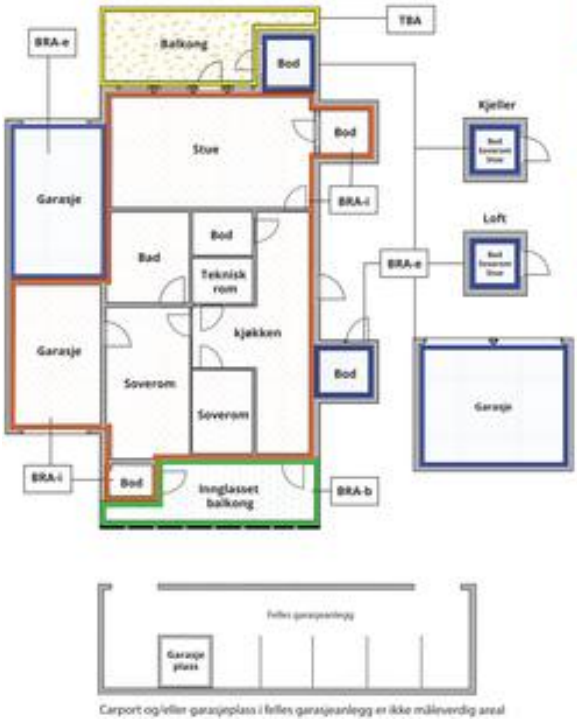
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	77	25		102	4
SUM	**77**	**25**			**4**
SUM BRA	**102**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad/vaskerom, entré/gang, soverom, soverom 2, stue, bod innenfor leiligheten, kjøkken	Bod utenfor leiligheten (loft), bod utenfor leiligheten (kjeller)	

Kommentar

Leiligheten er medregnet som BRA-i.
Boder utenfor leiligheten er medregnet som BRA-e.
Balkong er medtatt som TBA.

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal.
Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Bruken av rommene er ikke vurdert i denne rapporten.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:
- Eier opplyser om at himling og vegger i gang, stue, og hovedsoverom ble revet og bygget på nytt.
- Det er fremvist en samsvarserklæring på følgende arbeid på elektrisk anlegg utført i 2024: Montert stikk i stue, gang, bod, soverom, utskift av sikkringer i skap, omtrekk av kabler i gang, montert opp dimmer i soverom, gang og stue.
- Hovedytterdøren er byttet i 2025.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.1.2026	Marius Jonassen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	5		5	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Balders gate 5 A

Hjemmelshaver
Remmen Else Birgitte

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggenheten er ideell for den som verdsetter historisk arkitektur, brede, trekantede gater, og et rikt utvalg av byens beste fasiliteter. Du har kun en kort spasertur til den ikoniske Frognerparken/Vigelandsparken for rekreasjon og grønne lunger.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør mot nordøst på Dronning Mauds gate. I rundkjøringen: Ta 2. avkjøring ut på Haakon VIIs gate. Sving til høyre og inn på Munkedamsveien/Rv162. I rundkjøringen: Ta 3. avkjøring ut på Henrik Ibsens gate. Kjør gjennom 1 rundkjøring. I rundkjøringen: Ta 1. avkjøring ut på Frognerveien. Sving til venstre og inn på Balders gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Les rapporten nøye og spesielt avsnitt som gjelder elektrisk. Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Elektrisk anlegg er kun vurdert på dokumentasjon og åpenbare feil.
Oppdraget er utført av en ekstern takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Takstingeniøren følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene.
Opplysninger om oppgraderinger/utskiftninger og årstall for dette er gitt av eier eller datostempling på produkter.
Marius Jonassen har deltatt på befaring som medansvarlig for oppdraget. Magne Jonassen er hovedansvarlig takstingeniør.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Remmen, Else Birgitte	9578-5999-4-2404389	2025-12-27 11:27:40

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
27. des. 2025

Oppdragsnummer
34-0236/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Balders gate 5A, 0263 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Else Birgitte Remmen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 1993

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP4002877.4.1
Forsikret i: If Skadeforsikring

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: Badet er i sin helhet pusset opp av Ringside rørleggerbedrift i 2007. Noe vedlikehold ble gjort i 2020 (ny vask) og 2024 (nytt speil m lys).

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samme som over.

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

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Indre gårds tak ca 1997. Oppussing av fasade og portrom, samt oppganger 2022, balkong montert 2007. Restaurert rundovn 2000.

---

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: Granrud Elektriske la opp ny strøm fra sikringsskapet i stue, gang og soverom høsten 2024. Det foreligger dokumentasjon.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke etter dette av andre, nei.

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: I sameiet, men har ingenting med min leilighet å gjøre.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kommunal. Er en bygård fra 1897.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Her finnes ingen av disse.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som vedkommer min leilighet.

---

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: Nei, det har det ikke vært.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei, god trekk, fikk godt skussmål av feier.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjelleren framstår som tørr. Dette gjelder ytre gård. I indre gård er deler av kjeller drenert og innlemmet i bolig.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei, elektrisk anlegg fungerer fint.

---

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

Ja

Beskriv: En gammel setningsskade kan observeres under soveromsvinduet fra gata. Den har vært uforandret i alle fall 30+ år.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi har ikke sånt i denne gården.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Hva menes med det?

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Kommer takstmann på torsdag.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det har vært litt avvikende målinger. Ønsker en ny oppmåling av takstmann.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det mangler ikke noe sånt.

---

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

Eventuell kommentar: Det har kommet et nabovarsel ang Frogner kino. Blir et stykke unna da.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er ingen sånne.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Trikken bråker mindre nå med ny asfalt.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei, ingen konflikter.

---

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: Porten skal restaureres og det medfører en midlertidig økning av fellesutgiftene. Det er nok overstått når leiligheten skal overtas.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke det.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: En ganske vanlig bygård som har fått en viss oppgradering i det siste. Består av noe utleie, mens andre eiere har bodd her i svært lang tid. Ingen store endringer er planlagt.

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: 34-0236/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Remmen, Else Birgitte	**2025-12-27**

Identifikasjon

bankID Remmen, Else Birgitte

Signicat

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

Nordvik Bjørvika
E-post: t.lunde@nordvikbolig.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Sameiet Baldersgate 5**

18.12.2025

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 17.12.2025

Boligselskap:	Sameiet Baldersgate 5
Organisasjonsnr:	997 112 164
Gnr./bnr:	212 / 5
Eier(e):	Else Birgitte Remmen
Andelsnr:	5
Adresse:	Balders gate 5A, 0263 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/baldersgt5
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/baldersgt5/contact

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	If Skadeforsikring NUF, avtalenr. SP4002877.4.1
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet

· **Parkeringsbestemmelser:** Se husordensregler.

Informasjon om lån - lån 1:

Bank:	DNB Bank ASA	
Lånenummer:	1636.19.32904	
Nominell rente (flyt):	6,80 %	
Innfrielsesår:	2030	
Lånetype:	Annuitet	
Antall terminer pr år:	4	
Saldo pr. 01.12.25:	kr	376 506
Andel av saldo:	kr	45 805
IN-ordning:	Nei	

Lån 2:

Bank:	DNB Bank ASA	
Lånenummer:	1636.52.86268	
Nominell rente (flyt):	6,80 %	
Innfrielsesår:	2031	
Lånetype:	Annuitet	
Antall terminer pr år:	4	
Saldo pr. 01.12.25:	kr	438 876
Andel av saldo:	kr	41 292
IN-ordning:	Nei	

Lån 3:

Bank:	DNB Bank ASA	
Lånenummer:	1636.62.63075	
Nominell rente (flyt):	6,80 %	
Innfrielsesår:	2032	
Lånetype:	Annuitet	
Antall terminer pr år:	4	
Saldo pr. 01.12.25:	kr	436 246
Andel av saldo:	kr	43 261
IN-ordning:	Nei	

Total andel fellesgjeld for seksjonen -

kr 130 358

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 3.512,– pr. md.
Bredbånd Telenor	kr 494,– pr. md.
Renter og avdrag lån 1	kr 910,– pr. md.
Renter og avdrag lån 2	kr 646,– pr. md.
Renter og avdrag lån 3	kr 630,– pr. md.
Eksatra kapitalinnkreving port	kr 4.511,– pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr10.703,– pr. md.

Ifb. med rehabilitering av porten, vil det fra desember 2025 - t.o.m mars 2026 foretas ekstra kapitalinnkreving gjennom felleskostnadene.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 65 822	kr 148 182

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Baldersgate 5
3. juni 2025



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet*.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Baldersgate 5

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	**03.06.2025**
Tidspunkt:	**18:00**
Sted:	**Drammensveien 43 (Norsk Kabinforening)**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2024
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Gøran Røstad	På valg:	2025
Styremedlem	Else Remmen	På valg:	2025
Styremedlem	Benjamin Julseth	På valg:	2025
Varamedlem	Ingenlin Malmedal	På valg:	2025
Varamedlem	Hans Traaholt	På valg:	2025

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside:
https://home.solibo.no/hp/baldersgt5/oppslagstavle

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: **Solibo AS**

Revisor

Navn: **BDO**

Forsikring

Forsikringsselskap: **IF Forsikring**

Polisenummer: **SP4002877.4.1**

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Styret har bestått av Gøran Røstad, styreleder, Benjamin Z. Julseth og Else B. Remmen, styremedlemmer. Styret har hatt tre møter og forøvrig hatt kontakt over mail, messenger og gjennom Solibos portal.

Gjennom året har styret blant annet jobbet med å få tilbakebetalt en del av revisjonshonoraret for i fjor, da det viste seg at mye av merarbeidet hos revisor skyldtes rot fra Obos' side. Det lyktes oss å få honoraret halvert.

Styret har også strevd med å få kontakt med Paradigma, der vår kontaktperson har sagt ja til befaring og til å møtes, men deretter ikke svart eller møtt. Utrolig nok godtok han regningen vi viderefakturerte for vinduene i oppgangene. Det har også vært andre saker som går på økonomi og vedlikehold, og som nå er løst, før det kommer andre oppgaver.

Det har vært en god del kontakt mellom styret og forretningsfører gjennom året, og Solibo har vært en flott samarbeidspartner v/Dobrinka Bjerke. Hun har imidlertid gått over i annen jobb, og overlater stafettpinnen til Mats Gulbrandsen Viken. Vi ser fram til et fortsatt godt samarbeid.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3.

Årsregnskap 2024

for

Sameiet Baldersgate 5

Orgnr: 997 112 164

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**141 372**	**-3 546**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	115 171	208 638
Endring langsiktig fordring	130 672	123 319
Avdrag lån	174 408	187 039
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**71 435**	**144 918**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**212 807**	**141 372**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	355 667	212 678
Kortsiktig gjeld	142 860	71 306
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**212 807**	**141 372**

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	946 704	903 911	1 299 000	1 119 000
Annen driftsrelatert inntekt		180 000	329 068	0	180 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 126 704**	**1 232 979**	**1 299 000**	**1 299 000**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	3	8 460	8 460	8 460	8 500
Styrehonorar	4	60 000	60 000	60 000	60 000
Forsikring		231 716	214 154	235 000	254 880
Forretningsførsel		42 000	75 835	78 200	43 560
Revisjon		14 969	25 188	20 000	7 800
Kommunale avgifter		235 626	206 524	241 610	274 560
Eiendomsskatt		4 453	0	0	4 560
Energi/fyring		58 127	43 193	50 000	62 760
Kabel-TV/internett		98 157	98 150	102 000	101 640
Vedlikehold	5	57 464	161 964	112 000	52 560
Renhold		24 338	0	0	24 240
Andre driftskostnader	6	61 687	35 856	48 000	25 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**896 996**	**929 324**	**955 270**	**920 260**
DRIFTSRESULTAT		**229 708**	**303 655**	**343 730**	**378 740**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		4 862	1 739	0	0
Finanskostnader	7	119 399	96 756	87 000	95 981
RESULTAT FINANSPOSTER		**114 537**	**95 017**	**87 000**	**95 981**
Resultat		**115 171**	**208 638**	**256 730**	**282 759**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	8	115 171	208 638		
SUM DISPONERING		**115 171**	**208 638**		

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	9	307 980	307 980
Andre langsiktige fordringer	10	907 548	1 038 220
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 215 528**	**1 346 200**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		67 764	5 819
Forskuddsbetalte kostnader	11	92 370	24 538
Bankinnskudd		195 533	182 322
SUM OMLØPSMIDLER		**355 667**	**212 678**
SUM EIENDELER		**1 571 195**	**1 558 878**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	8	49 612	-65 559
SUM EGENKAPITAL		**49 612**	**-65 559**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	1 378 723	1 553 131
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 378 723**	**1 553 131**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		76 535	38 324
Påløpt rente		549	9 806
Avregningskonto	13	64 656	23 176
Mellomregning utlegg		1 120	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**142 860**	**71 306**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 571 195**	**1 558 878**

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

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.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2024
Innkrevde felleskostnader	767 400
Kabel-TV/Internett	103 068
Kapitalkostnader 2	76 236
Sum innkrevde felleskostnader	**946 704**

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 8 460.

NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 60 000.

NOTE 5 - VEDLIKEHOLD	
Vedlikehold bygninger	11 819
Vedlikehold VVS	28 850
Serviceavtale brannsikring	12 201
Dører og porter	4 594
Sum vedlikehold	**57 464**

NOTE 6 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Lokalleie	20 000
Egenandeler forsikring	20 000
Kostnader dugnad	1 120
Annen fremmed tjeneste	10 555
Kontingenter	888
Generalforsamling/årsmøte	3 250
Øredifferanser	29
Bank- og andre transaksjonskostnader	5 845
Omkostninger inkasso	-35
Annen kostnad	35
Sum andre driftskostnader	**61 687**

NOTE 7 - FINANSKOSTNADER	
Annen rentekostnad	61
Annen rentekostnad 1636.19.32904	44 030
Annen rentekostnad 1636.52.86268	38 113
Annen rentekostnad 1636.62.63075	37 194
Sum finanskostader	**119 399**

NOTE 8 - ANNEN EGENKAPITAL	
Opptjent egenkapital 1.1	-65 559
Overført til/fra egenkapital	115 171
Opptjent egenkapital 31.12	**49 612**

NOTE 9 - BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	307 980
Sum bygninger	**307 980**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om vedlikehold.

NOTE 10 LANGSIKTIGE FORDRINGER

DNB lån 1636.19.32904	428 143
DNB lån 1636.52.86268	479 405
Sum langsiktige fordringer	**907 548**

NOTE 11 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	66 588
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	24 540
Andre forskuddsbetalte kostnader	1 243
Sum forskuddsbetalte kostnader	**92 370**

NOTE 12 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	**DNB**	**DNB**
Lånenummer	1636.52.86268	1636.19.32904
Lånetype	Annuitet	Annuitet
Opptaksår	2022	2020
Løpetid	10 år	10 år
Innfrielseår	2032	2030
Rentesats (nominell)	7,30 %	7,30 %
Opprinnelig lånebeløp	**617 782**	**750 000**
Lånesaldo 01.01	530 114	508 106
Opptak i periode	0	0
Avdrag i periode	50 709	79 963
Lånesaldo 31.12	**479 405**	**428 143**

Bank	**DNB**
Lånenummer	1636.62.63075
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2022
Løpetid	14 år
Innfrielseår	2036
Rentesats (nominell)	7,30 %
Opprinnelig lånebeløp	**590 000**
Lånesaldo 01.01	514 911
Opptak i periode	0
Avdrag i periode	43 735
Lånesaldo 31.12	**471 176**

NOTE 13 - AVREGNINGSKONTO

Avregningskonto, DNB 1636.19.32904 og 1636.52.86268 til gode	64 656
Sum avregningskonto	**64 656**

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 60000,-
Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

På forhånd har følgende kandidat meldt seg:

Gøran Røstad stiller til valg som styreleder for **1** år

5.2 Valg av 2 styremedlemmer

Ingen kandidater har meldt seg.

5.3 Valg av 2 varamedlemmer

Ingen kandidater har meldt seg.

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I
Sameiet Baldersgate 5

Møtedato:	tirsdag, 3. juni 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00
Møtested:	Drammensveien 43 (Norsk Kabinforening)

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Mats Gulbrandsen Viken foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Mats Gulbrandsen Viken foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Gøran Røstad foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer
8 seksjonseiere
0 fullmakter
Totalt 8 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2024
Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

---

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 60 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.
Gøran Røstad ble valgt som styreleder for ett år ved akklamasjon.

5.2. Valg av 2 styremedlemmer

Ingelin Malmedal ble valgt som styremedlem for ett år ved akklamasjon.
Elisabeth Hildegard Rode Gustavsen ble valgt som styremedlem for ett år ved akklamasjon.

5.3. Valg av 2 varamedlemmer

Ole Andreas Buenget ble valgt som varamedlem for ett år ved akklamasjon.
Hans-Magnus Gramer Hagland ble valgt som varamedlem for ett år ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Gøran Røstad	På valg: 2026
Styremedlem:	Ingelin Malmedal	På valg: 2026
Styremedlem:	Elisabeth Hildegard Rode Gustavsen	På valg: 2026
Varamedlem:	Ole Andreas Buenget	På valg: 2026
Varamedlem:	Hans-Magnus Gramer Hagland	På valg: 2026

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Mats Gulbrandsen Viken

Protokollvitne:

Gøran Røstad

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med Norsk BankID

04-06-2025 07:24:50 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Mats Gulbrandsen Viken
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5998-4-4067541

Mats Gulbrandsen Viken
mats@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.238

GØRAN RØSTAD Norge

Signert med Norsk BankID

23-06-2025 07:09:03 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Gøran Røstad
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5999-4-888574

Gøran Røstad
g.rostad@ssyglobal.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 212.56.0.162

Ordensregler for Sameiet Balders gate 5

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen og fellesutstyr. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i byggene. Husordensreglene er å anse som et supplement til enhver tid gjeldende vedtekter for Sameiet.

1. Porten og dørene til oppgangene skal holdes stengt hele døgnet. Av hensyn til brannsikkerhet samt tyveri/innbrudd, er det viktig at dette overholdes. Av samme grunn skal porten ikke åpnes for andre besøkende enn egne besøkende. Vinduer i oppgangene holdes lukket, spesielt ved regn.

2. Trappene skal vaskes minst en gang pr måned, oftere ved behov. Arbeidet utføres av eksternt firma.

3. Avfall skal legges i søppelkassene, ikke plasseres i gårdsrommet, bakgård, oppganger eller annet fellesareal. Kartonger etc. som det ikke er plass til i søppelkassene må hver enkelt beboer selv forsørge for å bli kvitt. Beboerne plikter å sortere søppel i henhold til reglene fra Oslo Kommune, renholdsetaten.

4. Lagring av gjenstander er kun tillatt i låste boder. Det er ikke tillatt å lagre gjenstander på fellesarealer. Disse representerer blokkeringer av rømningsveier, eller brannfare. Sykler, klær, sko, barnevogner, sportsutstyr, søppel o.l. må ikke hensettes i gangområder, trapper eller avsatser. Sameiet har gjentatte ganger fått anmerkninger av forsikringsagenter og brannvesen pga hensatte gjenstander.

5. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende, må ikke oppbevares i bodene.

6. Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 – 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid med oppslag på tavle, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Naboene må ikke forstyrre hverandre med unødvendig bråk.

7. Trampoline er ikke tillatt.

8. Helårlig parkering i bakgården gjelder kun for de beboerne som er tildelt parkeringsplass og avgift er betalt. Takstene er de samme som ved kommunens beboerparkering. I skolens ferie (ca. 20.juni-20.august) oppfordres det likevel til at parkeringsplassene ikke brukes, og kun til nødvendig langtidsparkering.

9. Dyrehold er kun tillatt når tillatelse er innhentet og forutsatt at det ikke er til sjenanse for naboene. Dyr skal holdes i bånd i sameiets fellesareal og skal holdes unna blomsterbed m.m.

10. Kun gass- og elektrisk grill kan brukes på balkongene, samt eventuelt i bakgården.

11. Istykkerslåtte ruter må skiftes straks. Dette besørges av den enkelte beboer. Styret skal påse at ødelagte vinduer i fellesarealer skiftes.

12. Sykler skal plasseres i sykkelstativet eller i egen bod.

13. Dugnad holdes en gang hvert år (før 17. mai). Ved behov vil det også avholdes dugnad på høsten. Alle plikter å delta til fellesskapets beste. De som ikke kan delta kan få oppgaver å utføre ved en senere anledning.

14. Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år. Det er ikke tillatt med fyrverkeri på sameiets eiendom. Sameiet har i tillegg installert et felles varslingsanlegg for brann.

15. Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

Ordensregler vedtatt på Sameiermøte

Oslo, 22. april 2024

VEDTEKTER

for

BOLIGSAMEIET BALDERS GATE 5

fastsatt i konstituerende sameiermøte 22 april 2024

1. FORMÅL

Boligsameiet Balders gate 5, gnr. 212, bnr. 5, med forretningsadresse i Oslo består av 19 eierseksjoner og 1 næringsseksjon i Balders gate 5, 0263 Oslo. Sameiets formål er å ivareta felles interessert og å sikre drift og vedlikehold av eiendommen. Vedtektene suppleres av bestemmelsene i lov om eierseksjoner.

2. SAMEIERNES RETTSLIGE RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Sameierne må i rimelig utstrekning gi panterett til sin seksjon for økonomiske forpliktelser over sameiet. Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjenning kan i det enkelte tilfelle bare nektes når det foreligger saklig grunn for det.

3. SAMEIERNES FYSISKE RÅDERETT

Den enkelte sameier har eksklusiv bruksrett for sin seksjon. Bruksretten må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at brukerne unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er forutsatt. Sameierne plikter å overholde Husordensreglene.

Vedlikehold av bruksenheten påligger den enkeltes sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulempe, kan sameiet sørge for vedlikehold for vedkommendes regning.

Innvendig bygningsmessige forandringer er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med offentlige bestemmelser eller kan være til skade for andre sameiere. Slike forandringer skal meldes til styret før arbeidene igangsettes.

Fasadeendringer, utvendige arrangementer på bygninger og andre forhold av eksteriørmessig betydning er ikke tillatt uten foregående godkjennelse av styret eller sameiermøte.

4. VEDLIKEHOLDSPLIKT

Den enkelte seksjonseier har plikt til å vedlikeholde sin enkelte seksjon i tråd med paragraf 32 i eierseksjonsloven. Dette inkluderer vinduer og dører, samt eventuelle utendørsarealer som er tilknyttet den enkelte leilighet, som takterrasser eller balkong, med rekkverk,

gulvdekke, innendørs vegger, dører og sluk. Vedlikehold av disse er seksjonseiers ansvar. Mislighold av dette vedlikeholdet som fører til skader på tilliggende leiligheter eller fellesarealer må bekostes av seksjonseier dersom forsikringen ikke dekker dette.

Der manglende vedlikehold inne eller utenfor leiligheten medfører skade på fellesarealer eller tilliggende leiligheter og forsikringen dekker skaden, skal egenandelen belastes seksjonseier.

4. ETTERSYN M.V.

Styret, eller den det gir fullmakt, skal ha adgang til de enkeltes bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameierne, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

5. FELLESUTGIFTER

Utgifter til eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom sameierne i forhold til sameierbrøken. Styret fastsetter en månedlig omkostningsandel fra hver sameier til dekning av de faste utgifter. Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter kan sameiermøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av fellesutgiftene enn den sameierbrøken tilsier.

Ved eierskifte hefter ny eier for udekkede forpliktelser knyttet til seksjonen og må eventuelt selv kreve refusjon hos tidligere eier.

Eventuell forhøyelse av omkostningsandel skal varsles en måned før den iverksettes.

6. ANSVAR FOR SAMEIETS FORPLIKTELSER

For sameiets forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameierbrøk. Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen 14 dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at dette ikke kan betales, kan sameierne kreves direkte.

7. MISLIGHOLD

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser kan vedkommende med skriftlig varsel fra styret pålegges å selge seksjonen etter bestemmelsene i eierseksjonsloven. Dersom en sameier oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller en sameiers oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve at vedkommende fraviker eiendommen etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kap. 13. Fravikelse kan også kreves i forhold til bruker som ikke er sameier, når vedkommende sameier samtidig gis pålegg om salg.

8. SAMEIERMØTET

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Samtlige sameiere er medlemmer av sameiermøtet og har møte- og stemmerett. Styre og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med varsel med minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal følge styrets årsberetning og regnskap. Saker som sameier ønskes behandlet på årsmøtet skal sendes styret eller forretningsfører innen fristen er satt før sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendel av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted før møtet og de saker som vil bli behandlet.

For at et forslag som etter lov eller vedtekter krever minst 2/3 flertall skal kunne behandles av sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

9. OM SAMEIERMØTET

I sameiermøtet har sameierne en stemme for hver seksjon de eier. Sameierne har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal fremlegge skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det ordinære sameiermøtet skal;

- behandle årsrapport fra styret
- behandle og godkjenne årsregnskapet
- behandle andre saker nevnt i innkallingen
- foreta valg av styre

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, innstiller styrets leder på forhånd ny møteleder. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og godkjennes. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

10. SAMEIERMØTETS KOMPETANSE

Med unntak som følger av annet eller tredje ledd i dette punkt, treffes alle beslutninger av sameiermøtet med alminnelig flertall.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene til vedtak om;

1. Nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige
2. Fastsetting av vedtekter og endring av disse

3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkeltes bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet.

11. STYRET

Sameiets styre skal bestå totalt av 3 medlemmer og 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styret velges for 1 år ad gangen.

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov, eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Styremøtet skal ledes av styreleder eller et annet styremedlem dersom styrelederen har forfall. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger.

12. STYRETS KOMPETANSE M.V.

Styret står for forvaltningen av sameiets felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fra sameiermøtet.

Det hører under styret å ansette, si opp og avsette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instrukser for dem, fastsette deres lønn/honorarer og føre tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er til stede og stemmer for vedtaket. I felles anliggender og ved salg og bortfeste representerer styret sameierne og forplikter de ved underskrift. Lederen og ett styremedlem i felleskap tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura. I saker som nevnt i dette ledd kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

13. REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

14. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet eller styremøte om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende eller økonomisk særinteresse i saken.

Oslo, 22. april 2024

…… …… ……..

Styremedlem Styreleder Styremedlem



Adresse **Balders gate 5A, 0263 OSLO**	
Dato for energimerking **08.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-244366**
Byggeår **1896**	Bygningsnummer **80495005**
Gårdsnummer **212**	Bruksnummer **5**
Seksjonsnummer **5**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Bygningsinformasjon

Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **77 m²**	Oppvarmet bruksareal **77 m²**
Ventilasjonstype **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima * **232 kWh/m² per år**
Energikarakter **E**
Beregnet levert energi i lokalt klima **232 kWh/m² per år**

* **Beregnet vektet levert energi i normalt klima** er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

Balders gate 5A, 0263 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 4: 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 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: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Utskifting av ytterdør

Gammel ytterdør som isolerer og tetter dårlig skiftes ut med ny dør. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 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 utendørs

Tiltak 20: 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 21: 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 22: 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 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

V. B. J. No. 99
10

Ouvrandes
Bevogning
Erklæring
og Tegninger

154/97 = 155/97 - 340/97

1.

Ferdig attestert 8/5-1899.

Expeditions-Dokument

angaaende Sag om Bygning paa Skolebygning
paa Matr.-No. Nr. 5 Tregnaunet Nr. 5 Dalkeng
Indleveret 9 Januar 97 Attesteret

14/97

Christiania den 9de Januar 1897
Leon Lieske

mod 17/11 g.

21/97. Maalene for Tomtens Begrændsning er korrekte
med rødt. Forøvrigt intet at bemærke.
17/1 1897.
Fredrik Grelle.

Ouvrandes den første Landmaalerkommission.
Christiania den 12 Januar 1897
Leon Lieske

30/97

Sidst. Klædeværelse bør have mindre Gulvflade end 6 kvm. Pindebænk Skolekvarter bør mindst have et saa stort Terrain, at den ikke i Sted kommer ligger en Cirkel med 50 cm Diameter. Kubikindholdet pr. Barn bør dog Klædebr bør have mindst 10 kbm Luftrum. Skolens Beliggenhed ligesaa med Tomtegrænser, Regn- og Rinde- væ endvidere medføre mindre Mulighed for, at Børnene kan bekvæle Skolegaarden til at skride ind. Hvor Skolehuset

OSLO KOMMUNE
EIENDOMSKONTORET

Ferdigattest

Innred. bad/w.c. i 2.,3. og 4.etg.

Adresse: Dalsberg gate 3,bakbygn.	Gnr:	Bnr: 82/269

Eiendom

Borettslaget Dalsberg gate 3
v/J.E.Carlsen,
Dalsberg gate 3,
OSLO 2

Tiltakshaver

Ing.John Leversen,
c/o Anders Diaz A/S,
Postboks 42 Blindern,
OSLO 3

Ansvarlig søker

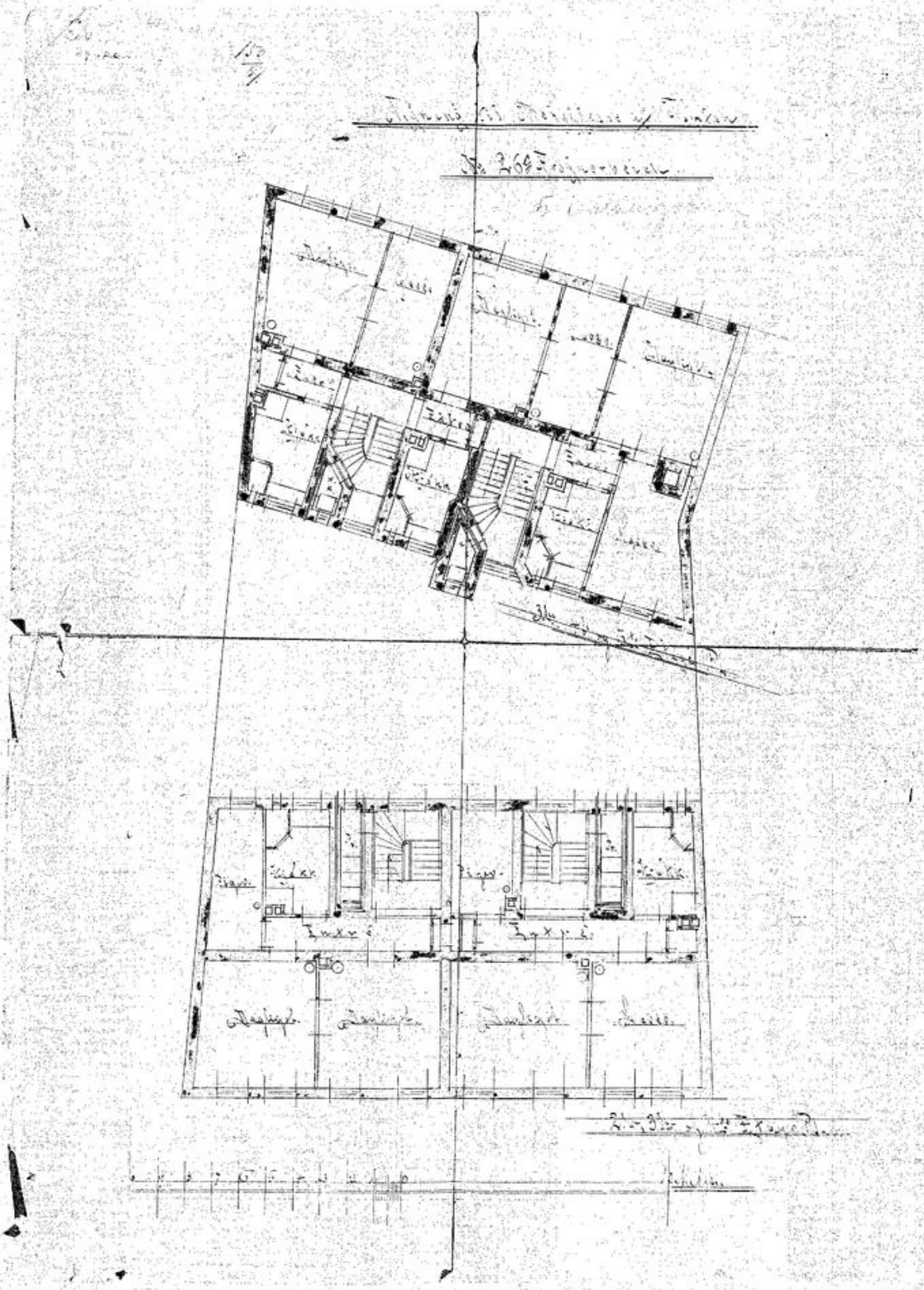
Dato
23.mars 1973.

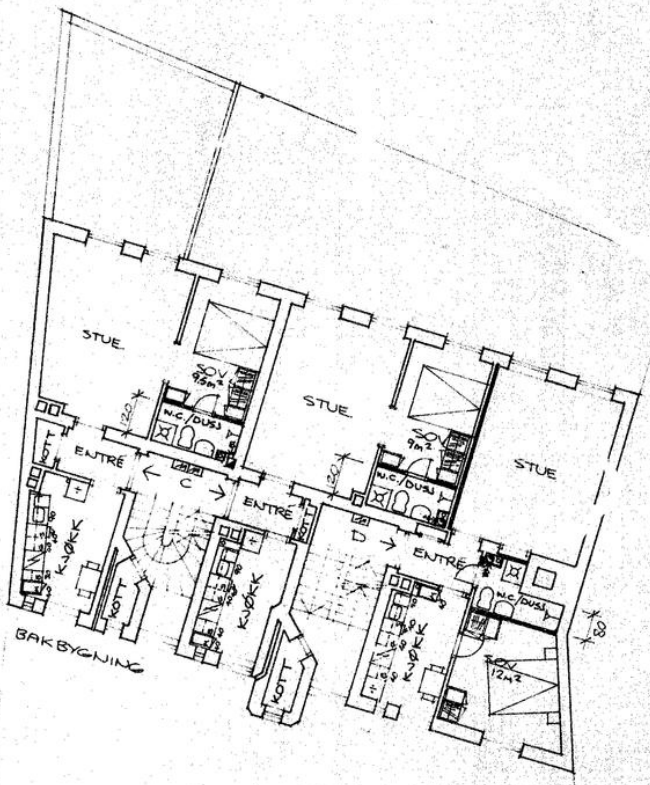
Det meddeles at man ved ovennevnte arbeid ikke har kommet med innsigelse til de byggetekniske forhold.

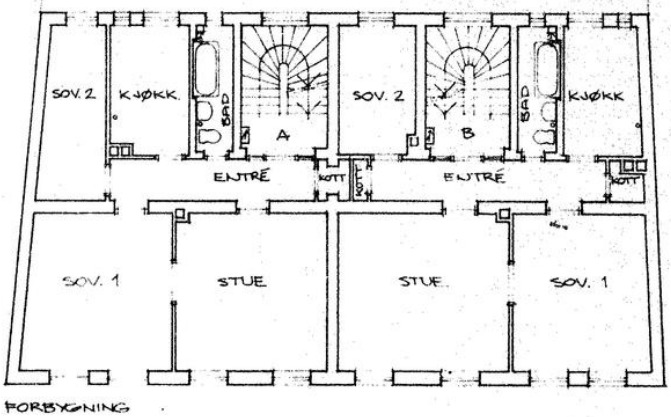
For byggesjefen

Saksbehandler
Per W.Berntsen

Tillatelsen omfatter de byggetekniske forhold som naturlig hører til og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, ventilasjonsanlegg, gass og elektrisitet.

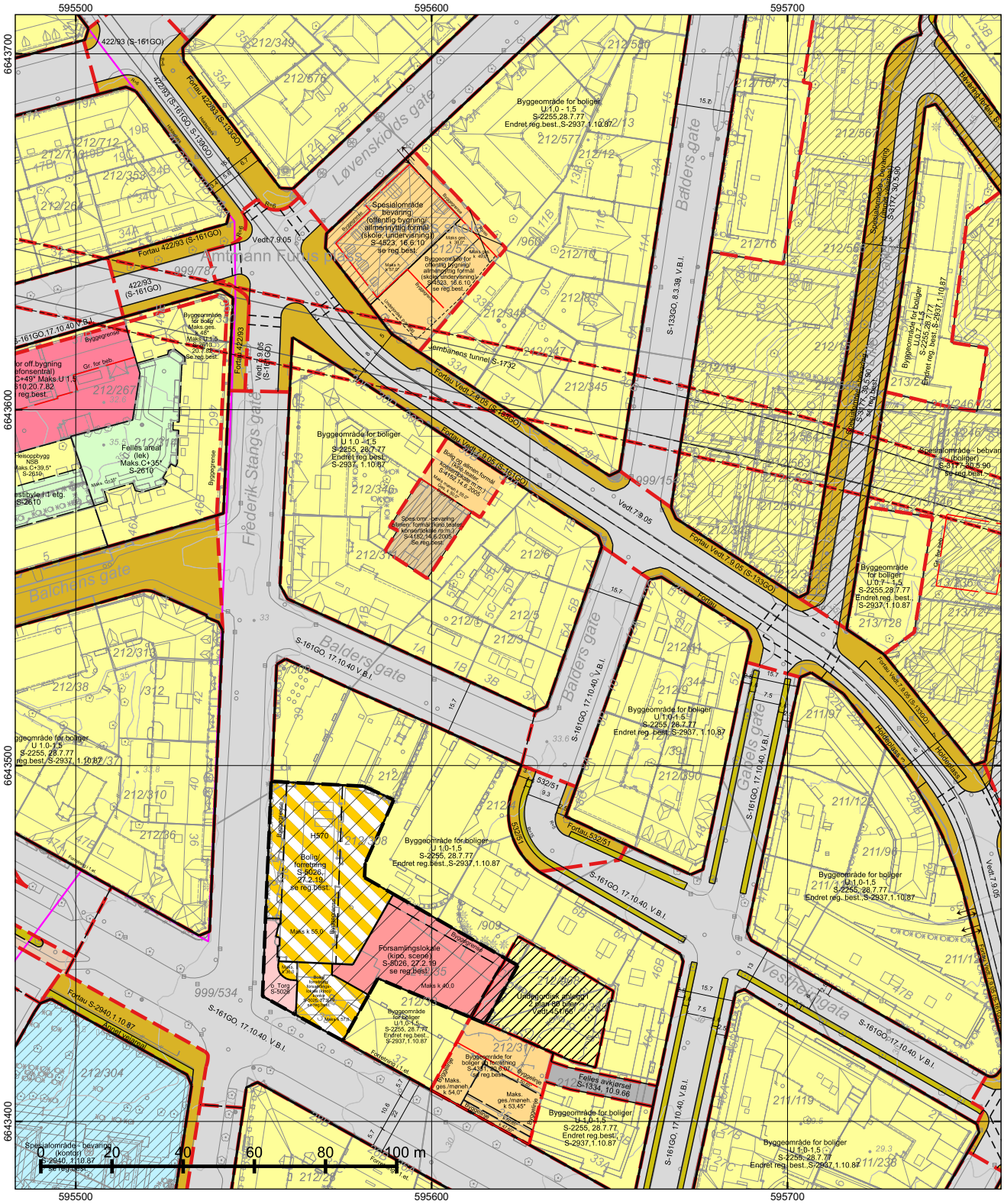






PLAN 2. 3. OG 4. ETASJE

BALDERSGATE 5	2
PLAN 2.3.OG 4. ETG	
	MÅL 1:100
	DATO: 23.02.81



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

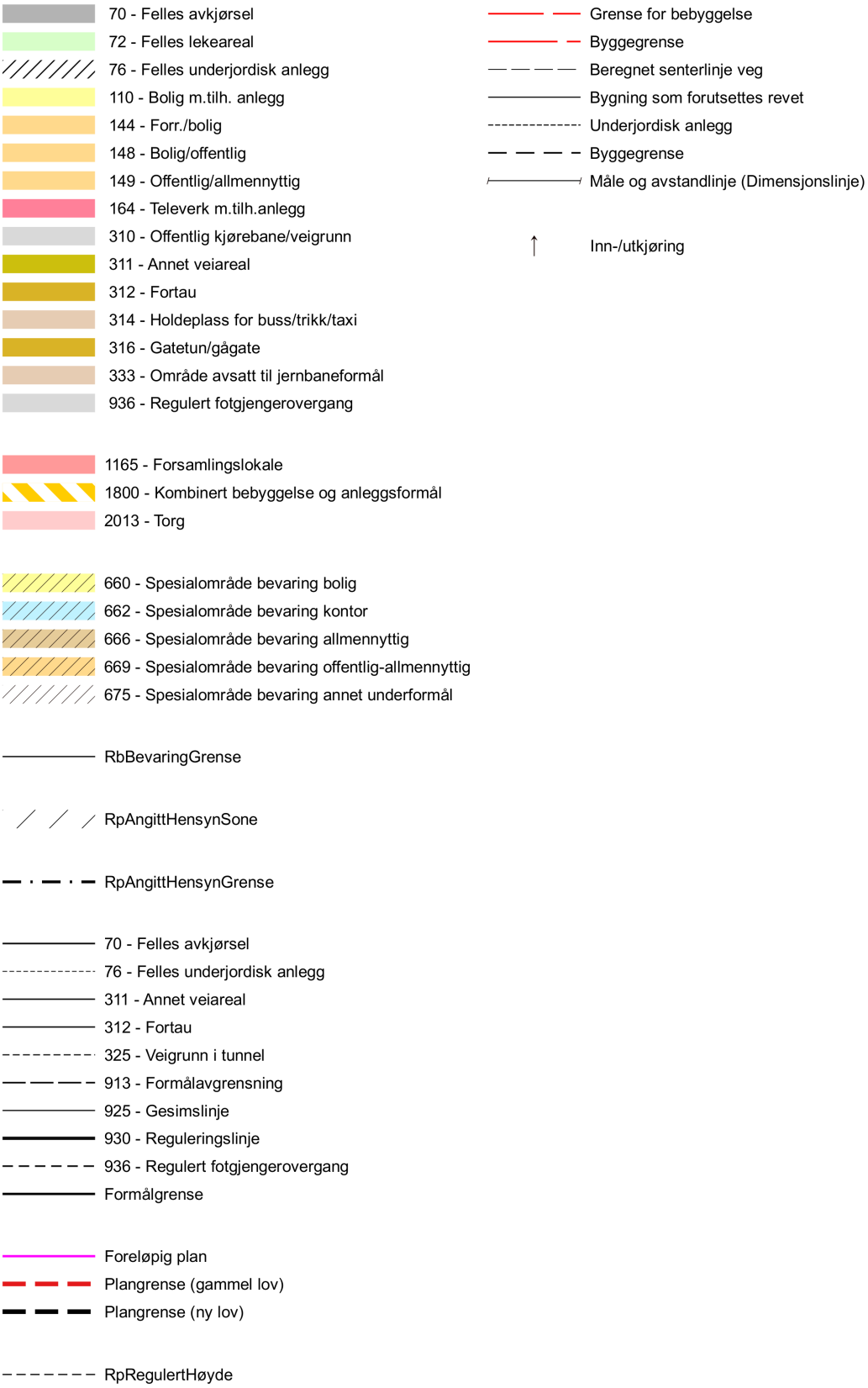
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

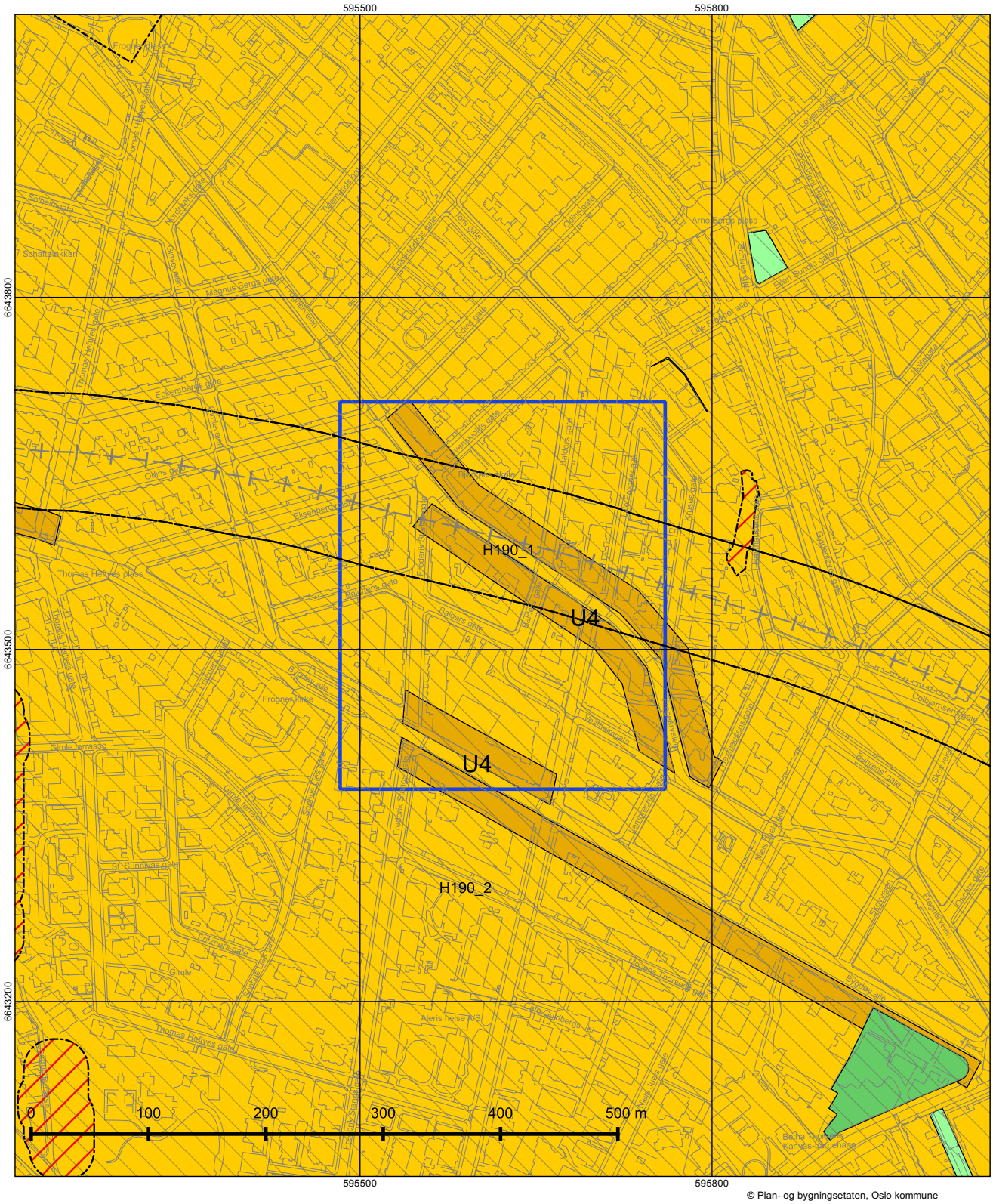
PlottID/Best.nr: 151039/ 86524098
Deres ref.:
Adresse: Balders gate 5
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/5

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151039/86524098
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

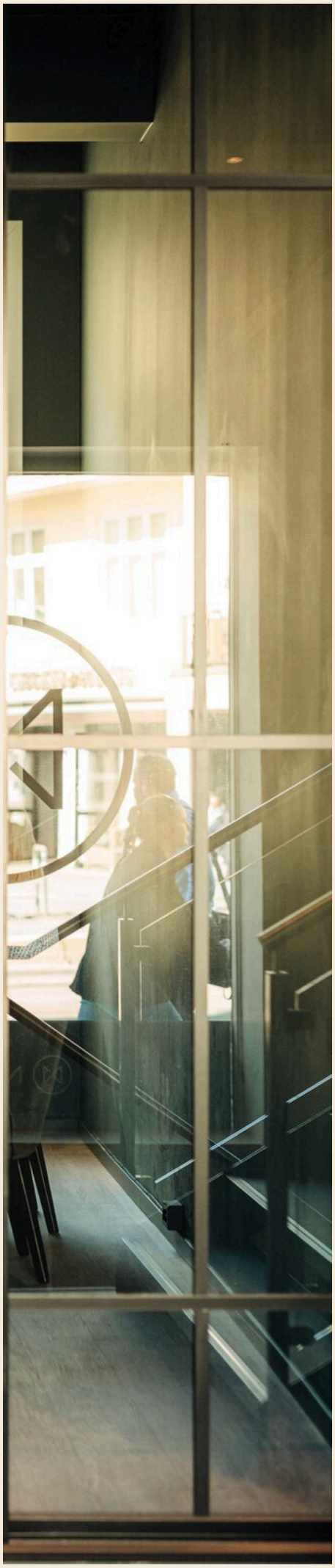
Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

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

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

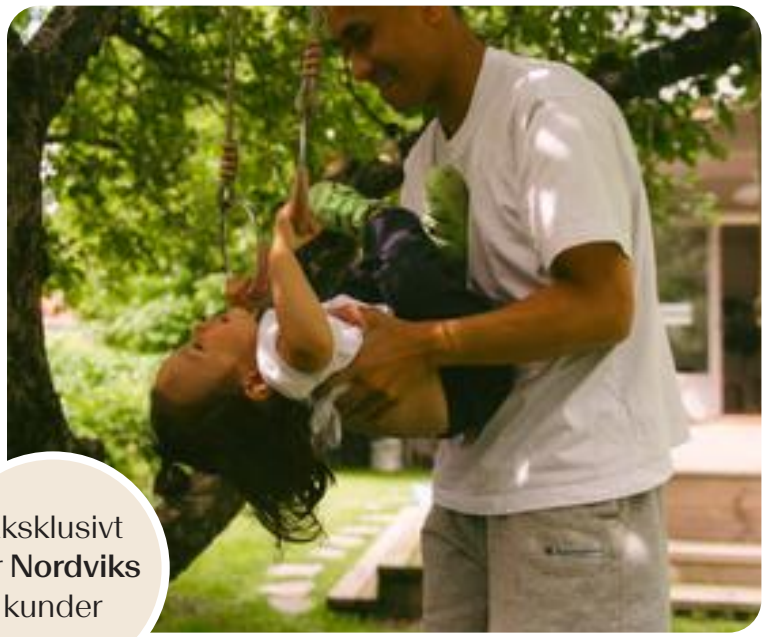


Trelastgata 3, 0191 OSLO
bjorvika@nordvikbolig.no
22 04 90 00

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 34-0236/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Balders gate 5A 0263 OSLO
Matrikkel: Gnr 212, bnr 5, snr 5 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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

Denne boligen er presentert av:

Bjørnar Hagerup Nilssen

Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Fjordbyen Eiendomsmegling AS
b.nilssen@nordvikbolig.no
466 61 850